

Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PG/2025/74883 del 27/01/2025

Al Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche
per la Campania, il Molise, la Puglia e la Basilicata
pec: oopp.campaniamolise@pec.mit.gov.it

Oggetto: Conferenza di servizi decisoria in applicazione del combinato disposto dell'art. 14 bis della legge 241/1990 e ss.mm.ii. e del D.P.R. 383 del 18.04.1994 per accertamento di conformità urbanistica.

Lavori di demolizione e ricostruzione del plesso II del complesso monumentale di Villa Doria d'Angri in Napoli. **Parere di conformità urbanistica.**

Con nota prot. U0022538 del 29/11/2024, acquisita con PG/2024/1038551 del 29/11/2024 il Provveditorato interregionale per le opere pubbliche per la Campania, il Molise, la Puglia e la Basilicata ha indetto, la Conferenza di servizi decisoria sull'accertamento di conformità urbanistica ex D.P.R. 383/94 relativo all'intervento in epigrafe, fornendo il seguente link per accedere alla documentazione progettuale:

[CDS VDDA Elaborati progetto definitivo Stralci 1e2 - OneDrive](#)

Descrizione dell'intervento.

Dall'esame della documentazione progettuale si desume che il progetto prevede la demolizione e ricostruzione del "Plesso II" sito nel complesso monumentale di Villa Doria D'Angri, sito in Napoli alla via Francesco Petrarca n. 80, di proprietà dell'Università Parthenope e riportato in Catasto Terreni al foglio 210 particelle 282 (parte), 283, 284 e 443.

Il progetto è suddiviso in due stralci funzionali: il primo stralcio è inerente alla demolizione e ricostruzione del fabbricato denominato *Plesso II* ed alla sistemazione dell'area esterna di pertinenza; il secondo stralcio è relativo alla demolizione della casa colonica dislocata nell'area immediatamente adiacente a quella del *Plesso II* e del volume aggiuntivo adiacente alla suddetta, nonché le trasformazioni di tutte le superfici impermeabilizzate di cui non è stato possibile dimostrare la legittimità autorizzativa in aree a verde piantumate ad agrumi servite da percorsi in pavimentazione drenante.

STRALCIO 1. Il fabbricato, denominato *Plesso II*, corrisponde all'ex asilo nido realizzato ad opera dell'Istituto delle suore di Santa Dorotea in virtù di Licenza Edilizia n. 89 rilasciata dal Comune di Napoli in data 26/02/1966, che prevedeva due livelli fuori terra per una volumetria complessiva di mc 3.370,00; la costruzione, rispetto ai grafici allegati alla suddetta licenza edilizia, riporta alcune difformità, fermo rimanendo la corrispondenza delle volumetrie. Tra le difformità rilevate rientra, inoltre, la mancata demolizione della casa colonica, prevista nello stralcio 2.

L'intervento di progetto, riguarda la demolizione e ricostruzione del *Plesso II*, fornendogli una chiara identità contemporanea, fondato sulla volontà di esaltare al massimo il pregio paesaggistico dell'area oggetto di intervento.

Dalle tabelle metriche presenti nell'elaborato PD_ARC02 - *Stato comparativo demolizione e costruzione* si evince che il volume complessivo stato dei luoghi del manufatto legittimo è pari a mc 3.332,15 ed il volume complessivo del manufatto di progetto è pari a mc 3.252,21.

Il nuovo fabbricato sarà composto da due livelli: il grande volume della sala si sviluppa a tutta altezza per assicurare la migliore curva di visibilità ed è dislocato in posizione baricentrica rispetto alla *hall* dotata di reception, servizi igienici e guardaroba ed allo spazio adibito ad area caffetteria; al primo livello, oltre agli spazi connettivi indispensabili per raggiungere la quota più alta della sala è presente un'altra piccola sala convegni/riunioni. La *hall* principale con annesso *foyer* e l'area caffetteria/ristoro, hanno accessi direttamente dall'esterno attraverso le terrazze antistanti il nuovo fabbricato. I due livelli sono posti in collegamento effettivo attraverso due scale aperte e due ascensori ed in collegamento percettivo attraverso la *hall* a doppia altezza collocata nello spazio connettivo posto in continuità con l'area caffetteria/ristoro. L'intero nuovo edificio è stato concepito sulla base dei principi del *green building* e nel pieno rispetto dei Criteri Ambientali Minimi, come è evidente dalle soluzioni proposte per il nuovo involucro – tamponamenti opachi in blocchi di argilla espansa, superfici vetrate composte da serramenti a taglio termico e vetrocamera a controllo solare, vespaio areato per un adeguato isolamento dal terreno, tetto verde estensivo a bassa manutenzione, schermature solari motorizzate.

Sono previsti, altresì, interventi anche alle aree esterne di pertinenza che godono di un panorama eccezionale connotato da uno straordinario pregio paesaggistico. La proposta progettuale individua diversi ambiti per gli esterni, in funzione degli spazi interni adiacenti. Dalla relazione Generale si legge che sono previsti:

- nuove pavimentazioni, di tipo drenante, per le terrazze antistanti la sala conferenze e l'area ristoro al piano terra;
- soluzioni di dettaglio per la realizzazione di balaustre e scale esterne;
- aree di servizio adibite a parcheggio temporaneo e/o permanente per il personale e *drop-off* per i fruitori e percorsi carrabili per mezzi di emergenza;
- messa a dimora di nuova vegetazione ad integrazione di quella esistente.

Dall'elaborato grafico PD_ARC14 *Planimetria Generale con parcheggi pertinenziali* si evince che sono previsti mq 580,57 di parcheggi pertinenziali nella zona a nord -ovest del fabbricato, in un'area attualmente già adibita a tale scopo.

STRALCIO 2. Gli interventi previsti per il secondo stralcio funzionale prevedono le seguenti demolizioni:

- la totale demolizione del fabbricato denominato casa colonica, come riportato nel titolo autorizzativo originario per la realizzazione del plesso II;
- la demolizione del volume aggiuntivo ad uso deposito adiacente alla casa colonica;
- tutte le superfici impermeabili prive di legittimità.

Il progetto prevede degli interventi sulla sistemazione esterna:

- la realizzazione di percorsi pedonali e piazzole con pavimentazione drenante in graniglia naturale stabilizzata analoga a quella prescelta per l'area esterna di pertinenza del plesso II;
- la posa in opera di nuovi tappeti erbosi per le aree a verde e aiuole realizzate con bordi in acciaio *corten*;
- l'integrazione delle essenze arboree esistenti con alberi di agrumi ed alberi di eucalipto;
- la realizzazione di muri di tufo di contenimento di accesso all'area;
- la realizzazione di nuove scale in tufo;
- la posa in opera di elementi di arredo quali una pensilina in legno lamellare e panchine.

Disciplina urbanistica vigente

Con decreto del Presidente della giunta regionale della Campania n. 323/2004, pubblicato sul BURC n. 29 del 14 giugno 2004, è stata approvata la variante al P.R.G. - centro storico, zona orientale, zona nord occidentale (di seguito Variante), in relazione alla quale, l'area di intervento:

- ricade in zona B – *insediamenti per la produzione di beni e servizi*. In dettaglio, l'area interessata rientra in sottozona Bb – *espansioni recente*, disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della Variante;
- rientra nel perimetro delle *aree di interesse archeologico*, come risulta dalla tavola 14 del PRG vigente;
- è classificata *area stabile*, come risulta dalla tavola 12 dei vincoli geomorfologici;

Relativamente ai vincoli paesaggistici, l'area:

- risulta vincolata ai sensi della Legge n. 1497/1939, con D.M. n. 45 del 24.01.1953;

- risulta sottoposta alle disposizioni del *P.T.P. Posillipo* (D.M. 14.12.1995) ed, in particolare, ricade in zona *Protezione Integrale*.

In relazione alla carta del rischio da frana del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con D.G.R.C. n. 466 del 21.10.2015, l'area, è classificata come *R3-rischio elevato*.

In relazione al rischio vulcanico, l'area, rientra nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016.

Verifica della conformità urbanistica.

Tutto ciò premesso, in riferimento alla conformità urbanistica, si precisa quanto segue.

Per quanto riguarda la conformità alla disciplina di zona si evidenzia che per le aree in zona Bb disciplinate dall'art. 33 delle N.T.A. della Variante il comma 2 stabilisce che "(...)sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume." Inoltre il comma 8 dello stesso articolo prescrive che "Per le aree in sottozona Bb ricadenti nei perimetri delle zone P.I., P.I.R. e R.U.A. del PTP Agnano- Camaldoli e delle zone P.I. e R.U.A. del PTP Posillipo, è vietato l'incremento dei volumi esistenti. La ristrutturazione edilizia, comprensiva della sostituzione di volumi preesistenti nei limiti di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni, è ammessa ove non in contrasto con ogni prevalente disposizione dei Piani Paesistici."

Dalla proposta progettuale si deduce che la volumetria di progetto è inferiore a quella dello stato di fatto quindi coerente con la disciplina sopra citata.

Il progetto deve attenersi inoltre alle disposizioni dell'art. 57 delle norme della Variante al Prg ovvero "Fatto salvo quanto previsto in sede di approvazione di strumento urbanistico esecutivo o in sede di procedura legittimante gli interventi, gli alberi esistenti in tutto il territorio comunale, a eccezione della sottozona Ea, non possono essere abbattuti senza il nullaosta del servizio giardini del Comune di Napoli, (ora servizio Verde Pubblico n.d.r.) da rilasciarsi sulla base di apposita certificazione da parte di un agronomo, attestante la sussistenza di condizioni di pericolosità per la pubblica e privata incolumità non altrimenti eliminabile, ovvero di necessità di ordine funzionale o agronomico".

Relativamente a tali disposizioni risulta agli atti il parere del Servizio Verde Pubblico del Comune di Napoli nota PG/1119548 del 30/12/2024 di conferma del parere PG/685011 del 02/08/2024 entrambi allegati alla presente nota.

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi pertinenziali obbligatoriamente previsti all'art. 41 sexies della legge n. 1150/42 come modificato dalla Legge n. 122 del 1989 che all'art. 2 comma 2 il testo di legge stabilisce che: "Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione". Tale condizione risulta soddisfatta in quanto dagli elaborati si legge che la volumetria di progetto complessiva è pari mc 3.251,21, la superficie prevista dalla suddetta legge è pari a mq 325,12 mentre quella di progetto, come detto, è pari a mq 580,57. Come si desume dal progetto i parcheggi pertinenziali sono previsti in un'area già attualmente adibita a tale scopo e quindi non trova applicazione la disposizione di cui all'art. 16 relativa ai parcheggi di nuova formazione.

Si rappresenta, inoltre, la necessità di ottemperare a quanto previsto dall'art. 24 in relazione alle aree stabili di cui alla tav. 12 vincoli geomorfologici.

Relativamente al vincolo archeologico, l'articolo 58 delle Nta della Variante specifica al comma 1 che "Per gli interventi che ricadono in detta perimetrazione, con le specificazioni di cui al successivo comma 2, è necessario acquisire il parere preventivo della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio".

Con nota PG/2024/1106180 del 20/12/2024 il Servizio scrivente ha provveduto a richiedere parere ai diversi Servizi dell'Ente, per le rispettive competenze su aspetti specifici dell'intervento.

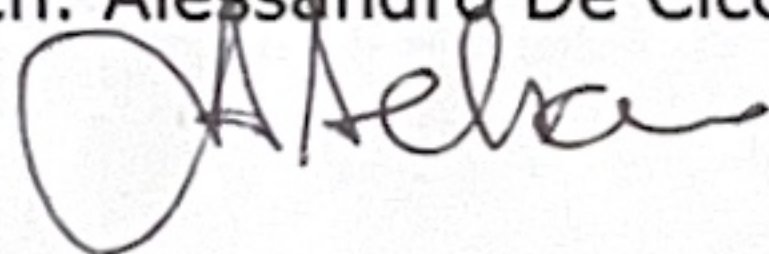
Si riportano di seguito le parti salienti dei pareri emessi, di cui si allega copia degli stessi a formare parte integrante e sostanziale del presente parere.

1. Il Servizio Verde Pubblico, con nota PG/1119548 del 30/12/2024 conferma il parere PG/685011 del 02/08/2024, ovverosia non rileva motivazioni ostative all'esecuzione delle opere inserendo alcune prescrizioni.
2. il Servizio Tutela dell'ambiente, della salute e del paesaggio con nota PG/58499 del 21/01/2025, valutando l'intervento (...) *compatibile con la natura dei luoghi e con i contenuti del provvedimento di dichiarazione di interesse pubblico e del piano paesaggistico ai sensi della parte III del D.Lgs. n. 42/2004* esprime l'intenzione di rilasciare l'autorizzazione paesaggistica.

Si fa presente, a tal proposito, che, per quanto riguarda gli eventuali pareri non pervenuti tempestivamente, ci si riserva di inviarli con le eventuali prescrizioni da osservare.

Per quanto suesposto, per quanto di competenza, l'intervento in oggetto risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente, con le precisazioni contenute nei pareri degli uffici precedentemente riportati e subordinatamente al parere degli Enti preposti alla tutela dei vincoli esistenti nell'area di intervento e all'autorizzazione in materia paesaggistica da conseguire ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004.

Il responsabile di E.Q.
arch. Alessandro De Cicco



Il dirigente
arch. Andrea Ceudech

