

**Area Urbanistica**

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PG/2024/1069107

del 10/12/2024

All'Amministratore della Soc. Marcone Immobiliare srl  
sig. Marcone Guglielmo  
e-mail: [guglielmo.marcone1961@gmail.com](mailto:guglielmo.marcone1961@gmail.com)

al tecnico incaricato  
arch. Massimo Pane  
PEC: [massimo.pane@archiworldpec.it](mailto:massimo.pane@archiworldpec.it)

e p.c.:

al Vicesindaco

Al Servizio Sportello Unico Edilizia

al Servizio Antiabusivismo e Condono

all'Area Tecnica Patrimonio  
al Servizio Tecnico edilizia sportiva

All'Area Sviluppo Economico e Turismo  
al Servizio Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)

all'Area Ambiente  
al Servizio Verde pubblico

all'Area Tutela del Territorio  
al Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio e bonifiche

alla Presidenza della Municipalità 9 - Pianura, Soccavo

alla Direzione della Municipalità 9 - Pianura, Soccavo

**Oggetto:** comunicazione motivata di conclusione della conferenza dei servizi per l'approvazione della fattibilità di un'attrezzatura ad uso pubblico per la "Riqualificazione di un'area libera, mediante la realizzazione di un impianto sportivo per il gioco del Padel" in via Pia n° 86, Soccavo - Municipalità 9 – ai sensi dell'art. 56 del Prg – fase 1.

Con nota PG/2023/565719 del 24/6/2024 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 nota prot.

Via Diocleziano, 330 - 80124 Napoli · Italia · tel. (+039) 081 7957930 · fax (+039) 081 7957942  
[urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it](mailto:urbanistica.generale@pec.comune.napoli.it) · [www.comune.napoli.it](http://www.comune.napoli.it)

PG/2024/170204 del 21/2/2024, successivamente integrata e modificata tramite PEC fino alla versione prot. PG/2024/547706 del 18/06/2024, da parte del privato Proponente in indirizzo, legale rappresentante della proprietaria soc. Marcone Immobiliare srl.

L'intervento in argomento rientra in parte nella fascia di rispetto del Cimitero di Soccavo, pertanto, vista la PEC prot. PG/2024/560409 del 21/04/2024 trasmessa al Servizio scrivente unitamente al verbale n. 168 della Commissione Sport e Pari Opportunità - Servizio Segreteria del Consiglio e Gruppi Consiliari - relativo alla stessa iniziativa, per la sua approvazione sarà richiesta necessaria deroga al Consiglio Comunale in relazione al vincolo cimiteriale.

L'area interessata dall'intervento è individuata al NCT F. 125 p.la 493, per una superficie complessiva di circa 2.760 mq, e risulta in stato di abbandono, *"libera da qualsiasi attività"* come si legge nella relazione tecnica descrittiva trasmessa. In particolare l'area appare attualmente incolta *"ad esclusione di alcune essenze arboree (alberi di agrumi)"*, che sono stati oggetto di specifico approfondimento nella relazione integrativa dell'agronomo.

L'area di progetto individuata è accessibile con varco carrabile da Via Pia al civico n. 86 e sarà suddivisa in aree con specifiche destinazioni ad uso pubblico convenzionato, come dettagliato nello schema di convenzione trasmesso, al fine di dotare il quartiere di un nuovo spazio ad uso pubblico attrezzato per il verde e lo sport. La stessa area viene impegnata, infatti, da un campo sportivo scoperto per il gioco del padel, uno spazio multifunzionale all'aperto con predisposizione del campo da pickleball con verniciatura del massetto, due campi coperti di padel con una volumetria di circa 4.950 mc, un blocco servizi per i fruitori dei campi sportivi con un volume di circa 705 mc, un'area di parcheggio a raso pertinenziale al complesso sportivo di circa 578 mq dotato di otto alberi e ulteriori spazi sistematici a verde.

L'immobile in oggetto ricade completamente nella *zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente* disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale.

Lo stesso immobile è identificato, inoltre, nella tav. 8 - Specificazioni - tra le attrezzature di quartiere come immobili *reperiti da destinare a spazi pubblici* ai sensi dell'art. 56.

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*.

L'immobile ricade in parte nell'area assoggettata al *Piano regolatore cimiteriale* approvato con delibera C.C. n.35 del 1/3/05 nella zona di rispetto del cimitero di Soccavo, mentre non rientra nel *perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004* parte terza, ne' nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm 06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), ne' nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004). Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922.

L'area in argomento rientra, infine, nell'area della *Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa* di cui al DPCM del 24.06.2016.

A seguito dell'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/2024/567379 del 24/6/2024 il Servizio scrivente ha trasmesso anche al Proponente la comunicazione di avvio della relativa conferenza di servizi. Gli uffici invitati hanno avuto la possibilità di richiedere integrazioni. Sono quindi pervenute all'ufficio precedente le seguenti note:

- PG/581041 del 27/06/2024 della Municipalità 9 che riportava: *"per quanto possibile rilevare a questo livello di progettazione, non rilevando motivi ostativi all'approvazione del progetto, si esprime parere favorevole per quanto di propria competenza"*;
- PG/586042 del 01/7/2024 del Servizio Edilizia Sportiva che indicava prescrizioni e richiedeva integrazioni, quali ad esempio *"la tabella riepilogativa che illustri le superfici in mq di ogni spogliatoio e il relativo numero di posti spogliatoio"*, in quanto *"non sono conformi alle norme CONI"*, nonché *"nella tavola grafica le quote relativamente ai campi da gioco e alle zone di passaggio degli utenti"*;

- PG/591622 del 2/7/2024 del Servizio Verde Pubblico che rilevava "una parziale difformità rispetto alle prescrizioni dell'art. 16 della Variante al PRG, nella misura in cui non viene prevista adeguata integrazione di 9 soggetti arborei nell'area di sedime del futuro parcheggio" e richiedeva conseguentemente integrazioni.

Lo scrivente ufficio procedente ha successivamente trasmesso al Proponente le relative note pervenute con la richiesta integrazioni prot. PG/614761 del 9/7/2024. Con nota PG/669811 del 29/07/2024 il Proponente trasmette nuova documentazione integrativa.

Tali elaborati sono stati trasmessi alla Conferenza di Servizi con nota PG/672316 del 30/7/2024.

Sono, quindi, pervenute al servizio procedente le seguenti note:

- PG/674592 del 30/7/2024 del Servizio Edilizia Sportiva che esprimeva parere favorevole;
- PG/678780 del 31/7/2024 del Servizio Difesa idrogeologica del territorio e bonifiche che esprimeva parere favorevole con prescrizioni, ricordando che "il presente parere non costituisce titolo autorizzativo ed attiene esclusivamente alle questioni relative ai tematismi relativi alle bonifiche e a quelli geomorfologici, geolitologici e idrogeologici, di competenza";
- PG/682096 del 1/8/2024 del Servizio Sportello Unico Edilizia che rilasciava parere favorevole "a condizione che nella redazione delle successive fasi di progettazione esecutiva, nonché per l'esecuzione dell'intervento" siano rispettate le condizioni dettagliate nella stessa nota;
- PG/684981 del 2/8/2024 del Servizio Verde Pubblico che "accoglie favorevolmente la proposta conservativa" di 23 alberi di agrumi da espiantare e reimpiantare, nonché la conformità raggiunta rispetto all'art. 16 del Prg;
- PG/712899 del 14/8/2024 del Servizio Sportello Unico per le Attività Produttive che esprimeva parere favorevole condizionato a quanto indicato nella nota, come l'altezza minima di 3 metri per i locali destinati ad attività lavorativa, ad eccezione di quelli accessori.

Ai suddetti pareri si aggiunge il parere PG/743534 del 3/9/2024 redatto dallo scrivente Servizio, a cui si rimanda per i dettagli e le prescrizioni inerenti la conformità urbanistica.

Successivamente è pervenuta la nota PG/759350 del 9/9/2024 da parte del Servizio Antiabusivismo che indicava "presente pratica di contenzioso amministrativo n. 2880 del 1999 per abusi edilizi in via Pia n. 86 intestata a Marcone Vincenzo agli atti del quale è presente la Disposizione Dirigenziale n. 341 del 18/06/1999 del SUE di diniego di autorizzazione edilizia in sanatoria per l'intervento di cambio di destinazione d'uso del suolo, pavimentazione non permeabile e recinzione, con contestuale ordine di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi".

A tale indicazione segue la nota PG/788686 del 17/9/2024 dello scrivente Servizio di richiesta al Proponente di documentazione integrativa, che perveniva con nota PG/831624 del 30/9/2024. Tale documentazione comprendeva anche materiale utile all'espressione della competente ASL in merito alla contestuale procedura di deroga al vincolo cimiteriale.

Pertanto le integrazioni suddette sono state trasmesse alla ASL con nota PG/845004 del 2/10/2024. In data 21/10/2024 con nota PG/908051 il Servizio Antiabusivismo chiedeva i grafici dell'accertamento di conformità respinto dal SUE, richiesti dallo scrivente con nota PG/912296 del 22/10/2024. Il Proponente ha trasmesso con nota PG/945466 del 31/10/2024 perizia giurata integrativa, che è stata resa disponibile alla Conferenza di servizi con nota PG/963491 del 7/11/2024.

La competente ASL, con nota prot. PG/996394 del 18/11/2024, ha espresso "parere favorevole alla deroga di cui all'art. 28 della L. 166/2002 per il progetto presentato", precisando inoltre che "la successiva attivazione della struttura esaminata potrà avvenire solamente previo il rilascio degli specifici pareri/autorizzazioni previsti dalla normativa vigente".

Infine con nota PG/1011169 del 21/11/2024 il servizio Antiabusivismo ha comunicato che "il contenzioso amministrativo n. 2880/1999, avente ad oggetto proprio la recinzione e la pavimentazione di cui sopra deve considerarsi archiviato".

Pertanto in chiusura della conferenza si considera la versione finale della proposta in oggetto, come modificata a seguito dei pareri pervenuti dagli uffici convocati in conferenza e trasmessi alla società proponente. Si rinvia, comunque, l'adeguamento completo alle prescrizioni richieste dai servizi, alla fase successiva di approvazione del progetto.

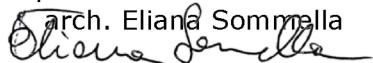
Si prende atto, quindi, che sono stati acquisiti tutti i pareri degli uffici partecipanti alla conferenza, che potranno dare eventuali specifiche ulteriori indicazioni per il rilascio delle autorizzazioni in sede di approvazione del progetto di fattibilità tecnico economico nella fase 2 della procedura. 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 *"Riqualificazione di area libera mediante realizzazione di un impianto sportivo per il gioco del Padel"* in via Pia n. 86, 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 urbanistica della proposta di attrezzatura in questione, con relativa proposta al Consiglio Comunale della necessaria deroga al vincolo cimiteriale presente cui l'intervento resta sottoposto.

Si allegano:

- Verbale n.168 della Commissione Sport e Pari Opportunità;
- PG/565719 del 24/6/2024 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/567379 del 24/6/2024 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/581041 del 27/6/2024 della Direzione Municipalità 9;
- PG/586042 del 1/7/2024 del servizio Edilizia Sportiva;
- PG/591622 del 2/7/2024 del servizio Verde Pubblico;
- PG/614761 del 9/7/2024 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/672316 del 30/7/2024 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/674592 del 30/7/2024 del servizio Edilizia Sportiva;
- PG/678780 del 31/7/2024 del servizio Difesa idrogeologicadel territorio e bonifiche;
- PG/682096 del 1/8/2024 del servizio Sportello Unico Edilizia;
- PG/684981 del 2/8/2024 del servizio Verde pubblico;
- PG/712899 del 14/8/2024 del servizio SUAP;
- PG/743534 del 3/9/2024 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/759350 del 9/9/2024 del servizio Antiabusivismo;
- PG/788686 del 17/9/2024 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/842545 del 2/10/2024 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/845004 del 2/10/2024 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/908051 del 21/10/2024 del servizio Antiabusivismo;
- PG/912296 del 22/10/2024 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/963491 del 7/11/2024 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/996394 del 18/11/2024 della ASL Napoli 1 centro;
- PG/1011169 del 21/11/2024 del servizio Antiabusivismo.

Responsabile del Procedimento

Arch. Eliana Sommella  


Il dirigente  
arch. Andrea Ceudech

