

**Area Urbanistica**

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PG/2025/989501 del 29/10/2025

Alla sig.ra [REDACTED]
Preside dell'Associazione Religiosa Piccole Serve dell'Infanzia di Gesù
pec: [REDACTED]

Al sig. [REDACTED]
Legale Rappresentante della società [REDACTED]
pec: [REDACTED]

all'arch. [REDACTED]
pec: [REDACTED]

e p.c.:

all'Area Urbanistica
al Servizio Sportello Unico Edilizia
al Servizio Antiabusivismo
al Servizio Condono Edilizio

All'Area Welfare

All'Area Tutela del Territorio
al Servizio Difesa idrogeologica del territorio e bonifiche

all'Area Sviluppo economico e turismo
al Servizio Sportello Unico Attività Produttive

Alla Presidenza della Municipalità 8
Chiaiano, Piscinola-Marianella, Scampia

Alla Direzione della Municipalità 8
Chiaiano, Piscinola-Marianella, Scampia

e p.c.: alla Vicesindaca
 all'Assessore alle Politiche Sociali

Oggetto: comunicazione motivata di conclusione della conferenza dei servizi per l'approvazione della fattibilità urbanistica per il cambio di destinazione d'uso di un'attrezzatura di quartiere da destinare a casa albergo per anziani ad uso pubblico, sita in Napoli alla Via Nazareth ai Guantai, n.22, 24, e 26 - - Municipalità 8 – individuata al N.C.T. F. 48 p.IIA 348 - ai sensi dell'art. 56 del vigente Prg Napoli – Fase 1

Con nota PG/2025/366601 del 18/04/2025 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 dalla [REDACTED] (di seguito Proponente), Preside dell'Associazione Religiosa Piccole Serve dell'Infanzia di Gesù, proprietaria dell'edificio in argomento, ai sensi dell'art. 56 del vigente Prg.

Tale proposta è stata acquisita inizialmente con PG/2024/890919 del 16/10/2024, successivamente trasmessa anche in formato cartaceo ed acquisita al prot. PG/2024/896092 del 17/10/2024, integrata con note di cui ai PG/2024/1065816 del 09/12/2024, PG/2025/213772 del 06/03/2025, PG/2025/252604 del 18/03/2025, PG/2025/262151 del 20/03/2025, PG/2025/343239 del 11/04/2025, PG/2025/355845 del 16/04/2025, a seguito delle richieste di integrazioni e chiarimenti dello scrivente servizio di cui alle note prot. PG/975691 del 12/11/2024 e PG/2025/72947 del 24/01/2025.

L'immobile interessato dall'intervento è individuato nel NCT al F. 48 gran parte della p.la 348, sita nella Municipalità 8 in via Nazareth ai Guantai, n.22, 23 ed 24.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra ed è dotato di aree esterne pavimentate e di tre accessi dall'esterno, di cui due pedonali e uno carrabile.

Il progetto prevede, nella versione finale della proposta, il cambio di destinazione d'uso del solo piano terra, da istituto scolastico a casa albergo per anziani.

A tal fine, si realizzerà innanzitutto la partizione tra il piano terra e il primo piano, originariamente collegati tramite un vano scala. Inoltre è prevista una diversa suddivisione degli ambienti, funzionale alla nuova destinazione, mediante demolizione e ricostruzione di alcune partizioni interne, con adeguamento degli impianti necessari sia alla nuova distribuzione interna, sia alla nuova funzione, sia alle normative vigenti, con la realizzazione di sei camere doppie per gli ospiti, una cucina, una sala mensa e una sala lavaggio, un salottino e una chiesa, un ambiente destinato ad ufficio.

L'immobile rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, per la maggior parte nella zona F - *Parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale*, Sottozona Fb - *Abitati nel parco* disciplinata dagli artt. 45 e 47 delle N.T.A. della variante, e in piccola parte, non interessata dal progetto, nella zona F -, sottozona Fa - *conformazione naturale del territorio destinate a parco territoriale - Fa1 aree agricole*, disciplinata dagli artt. 45 e 46 delle N.T.A. della vigente Variante. L'unità rientra nell'ambito "32 - Camaldoli" disciplinato dall'art. 162 delle N.T.A. della Variante ed è individuata, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, art.56, tra le attrezzature di quartiere come *immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi*, in quanto attrezzatura esistente già destinata ad istruzione (attualmente dismessa).

La stessa area è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici *area a bassa instabilità*, e ricade nell'area Zona Rossa della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei secondo la direttiva DPCM del 24.06.2016, nonché nel perimetro del piano territoriale paesistico "Agnano Camaldoli" (DM 06.11.1995) nella maggior parte nella zona RUA, che comprende le aree urbanizzate di elevato valore paesistico da sottoporre a recupero urbanistico-edilizio e a restauro paesistico ambientale, e in piccola parte in zona PIR - Protezione integrale con restauro paesistico – ambientale e nel Parco Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004), nella zona C di riserva controllata.

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/2025/367517 del 18/04/2025 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 procedente le seguenti note:

- PG/395414 del 30/04/2025 del Servizio Condono;
- PG/408978 del 06/05/2025 della Direzione della Municipalità 8;
- PG/446874 del 15/05/2025 del Servizio Sportello Unico attività Produttive (nulla osta);

- PG/452671 del 16/05/2025 del Servizio Sportello Unico Edilizia, con richiesta chiarimenti.

Con nota PG/455756 del 19/05/2025, lo scrivente ufficio procedente ha trasmesso al Proponente le relative note pervenute con la richiesta di integrazioni, sospendendo contestualmente la Conferenza di Servizi. Con nota PG/894037 del 06/10/2025 il Proponente invia la documentazione integrativa richiesta, trasmessa alla conferenza di servizi dallo scrivente ufficio procedente con nota PG/903770 del 08/10/2025.

Sono pervenute, altresì, le seguenti note:

- PG/918881 del 13/10/2025 dell'Area Welfare servizio politiche di inclusione e di integrazione sociale, con richiesta di integrazioni;
- PG/957086 del 21/10/2024 del Servizio Sportello Unico Edilizia che esprimeva parere favorevole;
- PG/967594 del 23/10/2025 del Servizio Antiabusivismo.

A tali pareri si aggiunge il parere di competenza prot. PG/982245 del 28/10/2025 dello scrivente Servizio cui si rinvia per i dettagli e le prescrizioni inerenti la conformità urbanistica.

Sempre in data 28/10/2025 è pervenuta ulteriore integrazione spontanea, tramite PEC da parte del Proponente acquisita con prot. PG/2025/983840 del 29/10/2025, relativa all'adeguamento della convenzione alla destinazione d'uso di un solo livello della struttura come Casa albergo per anziani.

Pertanto in chiusura della conferenza si considera la versione finale della proposta in oggetto relativa all'intervento limitato al livello a piano terra, a seguito dei pareri pervenuti dagli uffici convocati in conferenza e trasmessi alla società proponente. Si rinvia, in particolare, l'adeguamento alle prescrizioni richieste dal servizio Politiche di Inclusione e di Integrazione Sociale, alla fase successiva di approvazione del progetto.

Si prende atto, quindi, che sono stati acquisiti tutti i pareri degli uffici partecipanti alla conferenza, tranne quello del Servizio Difesa Idrogeologica del Territorio e Bonifiche che è considerato, pertanto, oggetto di silenzio assenso. Ritenuto che le condizioni e prescrizioni indicate dai suddetti pareri ai fini dell'assenso possono essere accolte e tenuto conto delle motivazioni sopra richiamate, si comunica l'esito positivo della conferenza dei servizi istruttoria per l'approvazione della fattibilità urbanistica della proposta di attrezzatura di quartiere con conseguente cambio di destinazione d'uso, a favore di un'attrezzatura di quartiere da destinare a casa albergo per anziani ad uso pubblico, sita in Napoli alla via Nazareth ai Guantai, n.22, 24 e 26 - Municipalità 8 - individuata al N.C.T. F. 48 p.lla 348 - ai sensi dell'art.56 del vigente P.R.G.

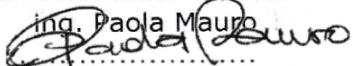
Lo scrivente Servizio procederà, quindi, alla predisposizione della proposta di delibera di Giunta Comunale di approvazione della fattibilità urbanistica della proposta di attrezzatura in questione.

Si allegano:

- PG/366601 del 18/04/2025 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/367517 del 18/04/2025 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/395414 del 30/04/2025 del servizio Condono Edilizio;
- PG/408978 del 06/05/2025 della Direzione della Municipalità 8;
- PG/446874 del 15/05/2025 del servizio Sportello Unico attività Produttive;
- PG/452671 del 16/05/2025 del servizio Sportello Unico Edilizia;
- PG/455756 del 19/05/2025 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;

- PG/903770 del 08/10/2025 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/918881 del 13/10/2025 del servizio Politiche di Inclusione e di Integrazione Sociale;
- PG/957086 del 21/10/2025 del servizio Sportello Unico Edilizia;
- PG/967594 del 23/10/2025 del servizio Antiabusivismo;
- PG/982245 del 28/10/2025 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa.

Il Funzionario Tecnico

ing. Paola Mauro


La Responsabile del procedimento
arch. Eliana Sommella


Il Dirigente
arch. Andrea Ceudech
