



Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa

PG/2026/320789

del 04/09/2026

Alla soc. [REDACTED]

al tecnico incaricato

arch. [REDACTED]

pec: [REDACTED]

e p.c.:

all'Area Urbanistica

al Servizio Sportello Unico Edilizia

al Servizio Condono Edilizio

All'Area Welfare

All'Area Tecnica Patrimonio

al servizio Edilizia Sportiva

All'Area Ambiente

al Servizio Verde Pubblico

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 5

Vomero, Arenella

Alla Direzione della Municipalità 5

Vomero, Arenella

e p.c.: alla Vicesindaca

Oggetto: comunicazione motivata di conclusione della conferenza dei servizi per l'approvazione della fattibilità urbanistica di un'attrezzatura di quartiere ad uso pubblico denominata "Casa albergo per anziani - villa Regina" in via Belvedere 145-147, Municipalità 5 - Vomero (NCT F. 129 P.la 31) ai sensi dell'art. 56 del vigente P.R.G. - fase 1

Con nota PG/2026/290393 del 05/03/2026 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 società proponente, proprietaria dell'edificio in argomento, ai sensi dell'art. 56 del vigente Prg.

Tale proposta è stata acquisita inizialmente al Comune di Napoli tramite PEC, protocollata con PG/2026/234333 del 19/02/2026 e successivamente integrata con nota PG/2026/254077 del 25/02/2026. Con nota PG/2026/290509 del 05/03/2026 il servizio scrivente ha trasmesso anche alla Proponente la comunicazione di avvio della relativa conferenza di servizi.

L'immobile interessato dall'intervento è individuato nel NCT al al Foglio 129 p.lla 31 e al N.C.E.U al Sez. AVV Fg. 14 P.lla 31 sub. 2 e 3, sita nella Municipalità 5 e precisamente in via Belvedere 145-147.

Il complesso di Villa Regina si trova su un lotto ben delimitato, con una netta separazione rispetto all'ambiente circostante grazie ad una cortina muraria di recinzione, e comprende tre edifici e un giardino storico. L'intervento in oggetto interessa esclusivamente l'edificio principale, che presenta pregevoli elementi architettonici originari, come il colonnato dell'ingresso principale e i due scaloni monumentali con soffitti a volta, escludendo le altre due costruzioni.

La dimora storica risulta in stato di abbandono e degrado, con segni di evidenti atti di vandalismo, si sviluppa su tre livelli: piano terra, piano primo e piano secondo, per una superficie complessiva di circa 4.000 mq. È caratterizzata da una planimetria a "U" con una corte interna panoramica sul golfo di Napoli, definita da un ampio e luminoso loggiato su cui affacciano gli ambienti del piano terra.

Gli interventi previsti per il recupero e la rifunzionalizzazione dell'immobile comprendono una serie di operazioni mirate a migliorare la funzionalità, la sicurezza e l'efficienza energetica, rispettando al contempo le caratteristiche storiche e architettoniche. Le principali trasformazioni fisiche riguardano la distribuzione degli spazi, la riqualificazione delle finiture, l'adeguamento impiantistico, la sicurezza, l'accessibilità e l'efficienza energetica.

La riorganizzazione prevede alloggi configurati in due tipologie abitative, entrambe progettate secondo criteri di flessibilità distributiva e funzionale, l'allestimento di ampi spazi comuni, come cucine, sale lettura e zone relax, con apertura integrata alla pubblica fruizione in particolare degli spazi al piano terra. Il complesso fornirà ampia accessibilità con diverse funzioni pubbliche a livello stradale e un nuovo varco carrabile, utilizzando spazi per studi medici specialistici, per attività di socializzazione, anche con la partecipazione delle scuole della Municipalità, per attività motorie, nonché lo spazio ad uso pubblico della corte interna, garantendo un nuovo polo ad uso sociale per il quartiere.

L'immobile rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona A - Insediamenti di interesse storico, di cui all'art. 26 delle norme di attuazione della Variante. In particolare, è classificato, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, come *Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura autonoma*, di cui all'art. 73 per la parte edificata, e come *Unità di spazio scoperto concluse - giardini, orti e spazi pavimentati pertinenti a unità edilizie di base*, di cui all'art. 114 per la parte pavimentata esterna. La porzione dell'edificio oggetto d'intervento, è individuato tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a istruzione, interesse comune, parcheggi, in quanto attrezzatura esistente, mentre lo spazio pavimentato esterno rientra in piccola parte, tra gli immobili reperiti da destinare a spazi pubblici - intervento n.2 della scheda del quartiere Vomero, come risulta al F.13 della tavola n. 8 "Specificazioni", disciplinata dall'art. 56 della Variante;

L'area di intervento rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle aree di interesse archeologico di cui all'art. 58 delle norme, mentre, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici, in area classificata in piccola parte in area a bassa instabilità e per la maggiore estensione come area stabile.

Gli immobili non rientrano 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).

Inoltre, rientrano nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016, in piccola parte nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorita' di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015, nella carta del rischio da frana R3 rischio elevato;

Infine, il complesso in esame rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71 ed è stato dichiarato bene di interesse storico ai sensi del D. lgs. 22/01/2004, n. 42, con Decreto n. 1241/2012 e n.468/2018, mentre risulta bene architettonico di interesse culturale non verificato nel Sistema vincoli in rete del Ministero della Cultura.

A seguito dell'indizione e convocazione della relativa conferenza di servizi, nonché dell'analisi della allegata documentazione progettuale da parte dei Servizi comunali coinvolti, sono pervenute le richieste di integrazioni PG/2026/320839 del 13/03/2026 dal Servizio Verde Pubblico, PG/2026/334388 del 17/03/2026 del Servizio Edilizia sportiva, trasmesse alla società proponente con nota PG/2026/355245 del 23/03/2026 dello scrivente Servizio.

Con successiva nota PG/2026/406821 del 07/04/2026 è pervenuta la relativa documentazione integrativa prodotta dalla proponente e trasmessa alla conferenza con nota PG/2026/419649 del 09/04/2026 dello scrivente Servizio precedente.

In seguito, il Servizio Verde Pubblico ha formulato ulteriori richieste di chiarimenti con nota PG/2026/423901 del 10/04/2026, trasmesse alla Proponente con nota PG/2026/434259 del 13/04/2026 dello scrivente Servizio, concedendo un termine di 30 giorni, ai sensi dell'art. 2 comma 7 della L.241/90 e ss.mm. e ii., per la produzione della documentazione di chiarimento.

Successivamente, con nota PG/2026/519067 del 07/05/2026, la Proponente ha trasmesso le integrazioni richieste, unitamente a ulteriore documentazione prodotta spontaneamente a chiarimento di aspetti concernenti lo stato legittimo dell'immobile. Tali integrazioni sono state trasmesse alla conferenza dei servizi con nota PG/2026/533653 del 11/05/2026 dello scrivente servizio, con la quale è stata disposta la riapertura dei termini della conferenza dei servizi, fissandone la scadenza al 26/05/2026. In seguito, con nota PG/2026/592926 del 26/05/2026, la Direzione della Municipalità 5 - Arenella Vomero, ha richiesto ulteriori chiarimenti in merito al passo carrabile di nuova apertura previsto nel progetto. Tale richiesta è stata trasmessa alla Proponente dallo scrivente servizio con nota PG/2026/613835 del 03/06/2026, unitamente alla propria nota PG/2026/607031 del 29/05/2026 di riscontro alle obiezioni mosse dalla Municipalità in merito alla competenza sulla vigilanza nella fase di attuazione e gestione dell'intervento. Infine, le integrazioni e chiarimenti richiesti sono stati prodotti dal proponente con nota PG/2026/726329 del 06/07/2026 e trasmesse alla conferenza dallo scrivente servizio con nota PG/2026/764707 del 14/07/2026.

Sono pervenute, altresì, le seguenti note:

- PG/366497 del 26/03/2026 dell'Area Welfare servizio politiche di inclusione e di integrazione sociale, con richiesta di integrazioni;
- PG/396120 del 02/04/2026 del servizio Difesa idrogeologica del territorio e bonifiche ambientali, che esprimeva parere favorevole con prescrizioni;
- PG/437617 del 14/04/2026 del Servizio Edilizia Sportiva, che esprimeva parere favorevole;
- PG/458867 del 20/04/2026 del Servizio Servizio Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), che concedeva il proprio nulla osta;
- PG/557984 del 18/05/2026 del Servizio Verde Pubblico, con parere favorevole;

- PG/649140 del 12/06/2026 del Servizio Sportello Unico Edilizia che esprimeva parere favorevole;
- PG/804295 del 24/07/2026 del Servizio Verde Pubblico, che confermava il parere favorevole a seguito della trasmissione delle integrazioni del proponente.

A tali pareri si aggiunge il parere di competenza prot. PG/848551 del 06/08/2026 dello scrivente servizio, cui si rinvia per i dettagli e le prescrizioni inerenti la conformità urbanistica.

Pertanto, in chiusura della conferenza si considera la versione finale della proposta in oggetto, a seguito dei pareri pervenuti dagli uffici convocati in conferenza e trasmessi alla società proponente, nonché alla istanza prot. PG/2026/845792 del 06/08/2026 della stessa Proponente di adesione alla nuova procedura per la realizzazione delle attrezzature convenzionate, approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 283 del 3/7/2026, come previsto dalle norme transitorie del relativo Disciplinare all'art.14.

Si rinvia, in particolare, l'adeguamento alle prescrizioni richieste dal servizio Politiche di Inclusione e di Integrazione Sociale e dalla Municipalità 5, alla fase successiva di autorizzazione dell'attività.

Si prende atto, quindi, che sono stati acquisiti tutti i pareri degli uffici partecipanti alla conferenza, tranne quelli del Servizio Condonò 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 per l'approvazione della fattibilità del progetto dell'attrezzatura ad uso pubblico denominata "Casa albergo per anziani - villa Regina" in via Belvedere 145-147, Municipalità 5 - Vomero (NCT F. 129 P.IIa 31) 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:

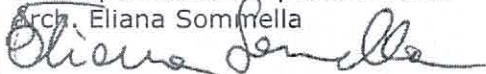
- PG/290393 del 05/03/2026 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/290509 del 05/03/2026 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/320839 del 13/03/2026 del servizio Verde Pubblico;
- PG/334388 del 17/03/2026 della Servizio Edilizia Sportiva;
- PG/355245 del 23/03/2026 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/366497 del 26/03/2026 del servizio Politiche di Inclusione e di Integrazione Sociale;
- PG/396120 del 02/04/2026 del Servizio Difesa idrogeologica del territorio e bonifiche;
- PG/419649 del 09/04/2026 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/423901 del 10/04/2026 del Servizio Verde Pubblico;
- PG/434259 del 13/04/2026 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/437617 del 14/04/2026 del Servizio Edilizia Sportiva;
- PG/458867 del 20/04/2026 del Servizio Sportello Unico attività Produttive;
- PG/533653 del 11/05/2026 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/557984 del 18/05/2026 Servizio Verde Pubblico;
- PG/592926 del 26/05/2026 della Municipalità 5 - Vomero Arenella;
- PG/607031 del 29/05/2026 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;

- PG/613835 del 03/06/2026 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/649140 del 12/06/2026 del servizio Sportello Unico Edilizia;
- PG/764707 del 14/07/2026 del servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa;
- PG/804295 del 24/07/2026 del servizio Verde Pubblico;
- PG/848551 del 06/08/2026 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

