



COMUNE DI NAPOLI
AREA URBANISTICA

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Servizio Sportello Unico Edilizia

protocollo generale n. 470975 del 23 maggio 2024

Azienda per il Diritto allo Studio Universitario della Regione Campania

ADISURC

adisurc@pec.it,

e per conoscenza

Vicesindaco- Assessorato all'Urbanistica

OGGETTO: Conferenza di servizi decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi del combinato disposto dell'art. 14-bis della L. 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii., sul Progetto di fattibilità tecnico economica relativo all'intervento di Ristrutturazione edilizia della Residenza per studenti universitari denominata De Amicis sita in Napoli (NA) alla via Tommaso De Amicis, finalizzata ad ottenere i necessari pareri, intese, concerti, nulla osta, autorizzazioni o altri atti di assenso, comunque denominati, invitando a parteciparvi le Amministrazioni/Enti in indirizzo. (pratica edilizia n.1026/2024)

In riferimento alla nota PG/382432 del 26 aprile 2024 relativa all'oggetto, si segnala che al fine di esprimere il parere di competenza urbanistico ed edilizio in merito al progetto di fattibilità tecnico economica di cui trattasi sono stati esaminati gli elaborati grafici dello stato di fatto e di progetto (inquadramento planimetrico; piante, sezioni e prospetti; relazione descrittiva; riprese fotografiche) scaricati dal link appositamente indicato nella nota di indizione della conferenza di servizi. Al fine di esprimere il parere di competenza sono stati esaminati i seguenti elaborati:

- D01 Relazione generale (ex art.7 Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023)
- D02 Relazione Tecnica delle opere architettoniche (ex art.8 Allegato I.7 del D.Lgs. 36/2023)
- U01 Relazione tecnica di sintesi
- U02 U02.1 Planimetria generale con distanze
- U02.2 Tabella planovolumetrica Piano seminterrato
- U02.3 Tabella planovolumetrica Piano primo
- U02.4 Tabella planovolumetrica Piano secondo
- U02.5 Tabella planovolumetrica Piano terzo
- U02.6 Tabella planovolumetrica di sintesi
- G01 G01.1 Inquadramento territoriale ed urbanistico - 1
- G01.2 Inquadramento territoriale ed urbanistico - 2
- G02 G02.1 PLANIMETRIA PARTICOLAREGGIATA - ESISTENTE
- G02.2 PLANIMETRIA PARTICOLAREGGIATA - PROGETTO
- G03 G03.1 Pianta Piano Seminterrato - stato di fatto
- G03.2 Pianta Piano Primo - stato di fatto
- G03.3 Pianta Piano Secondo - stato di fatto
- G03.4 Pianta Piano Terzo e Quarto - stato di fatto
- G03.5 Pianta Piani Quinto e Sesto - stato di fatto

- G03.6 SEZIONI - stato di fatto
- G03.7 PROSPETTI - stato di fatto
- G04/A G04.1 Stato di progetto - Architettonico: PIANTA PIANO SEMINTERRATO
- G04.2 Stato di progetto - Architettonico: PIANTA PIANO PRIMO
- G04.3 Stato di progetto - Architettonico: PIANTA PIANO SECONDO
- G04/B G04.4 Stato di progetto - Architettonico: PIANTA PIANO TERZO
- G04.5 Stato di progetto - Architettonico: PIANTA PIANI QUARTO E QUINTO
- G04.6 Stato di progetto - Architettonico: PIANTA PIANI SESTO E SETTIMO
- G04/C G04.7 Stato di progetto - Architettonico: SEZIONI
- G04/D G04.8 Stato di progetto - Architettonico: PROSPETTI
- G04/E G04.9 Stato di progetto - Architettonico: RENDER 1/3
- G04.10 Stato di progetto - Architettonico: RENDER 2/3
- G04.11 Stato di progetto - Architettonico: RENDER 3/3
- G04.12 Stato di progetto - Architettonico: Rappresentazione posti alloggio tipo
- G04.13 Stato di progetto - Architettonico: Sovrapposizione pre e post intervento
- G04/F G04.14 Stato di progetto-Architettonico: Confronti pre e post intervento- Seminterrato
- G04.15 Stato di progetto - Architettonico: Confronti pre e post intervento - Piano Primo
- G04.16 Stato di progetto -Architettonico:Confronti pre e post intervento-Piano Secondo
- G04.17 Stato di progetto - Architettonico: Confronti pre e post intervento - Piano Terzo
- G04.18 Stato di progetto- Architettonico:Confronti pre e post intervento - Pianta Quarto
- G04.19 Stato di progetto-Architettonico: Confronti pre e post intervento - Pianta Quinto
- G04.20 Stato di progetto- Architettonico: Confronti pre e post intervento - Pianta Sesto
- G04.21 Stato di progetto-Architettonico: Confronti pre e post intervento-Pianta Settimo
- G04/G G04.22 Stato di progetto - Architettonico: Confronti pre e post intervento - Sezioni 1/2
- G04.23 Stato di progetto - Architettonico: Confronti pre e post intervento - Sezioni 2/2
- G04.24 Stato di progetto - Architettonico: Confronti pre e post intervento - Prospetti

Descrizione dell'intervento.

Dalla Relazione Generale (D_01) si evince che in base a delle comparazioni tra le alternative progettuali possibili, il progetto scelto è quello d'intervento relativo all'ipotesi n°2: *"Ristrutturazione con parziale demolizione e ricostruzione"*.

Il progetto riguarda l'intervento di ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma senza variazione del volume dell'edificio denominato *"Casa albergo per studenti"*, sito in via T. De Amicis, e adiacente al complesso dell'Azienda Ospedaliera Universitaria Federico II, costruito nel 1985 e disegnato dagli architetti Pica Ciamarra e Capobianco. L'immobile è di proprietà del Comune di Napoli, il quale lo ha concesso in uso trentennale all'Azienda per il Diritto allo Studio Universitario della Regione Campania (ADISURC), Ente pubblico strumentale della stessa Regione Campania, con atto reg. n. 4609-3 del 28 dicembre 2023. L'edificio si trova in un lotto di 7100 mq circa di forma a trapezio in pendenza lungo l'asse nord est- sud ovest ed è collocato in adiacenza al complesso del "Nuovo Policlinico" (II Policlinico in Figura 5-1), rispetto al quale si trova sottoposto, e confina lungo il lato nord-est con la via Tommaso De Amicis che la separa da un gruppo di residenze del quartiere. L'edificio è costituito da un corpo principale, a pianta rettangolare allungata di circa 45 m per 8 m, distribuito su sei livelli fuori terra più un piano seminterrato, con un grande terrazzo di copertura al quale sono aggregati, fungendo da basamento, due corpi secondari costituiti da due livelli fuori terra più il piano seminterrato, ad andamento spiovente.

Attualmente i corpi bassi ospitano moduli abitativi oltre ai servizi di supporto e ricreativi.

L'edificio del corpo principale è attualmente così distribuito:

- Piani quinto e sesto - posti alloggio
- Piano quarto - sala studio
- Piano terzo - accesso principale all'edificio e reception
- Piano secondo - posti alloggio e cucina collettiva
- Piano primo - posti alloggio, uffici e servizi semi-collettivi
- Piano seminterrato-mensa, depositi e vani tecnici

L'edificio, attualmente in disuso, presenta alcune carenze di tipo architettonico, strutturale ed impiantistico. In merito alle carenze architettoniche, l'immobile non soddisfa i requisiti sulle altezze previsti dal D.M. n. 75 del 1975 per gran parte della propria superficie interna e versa oggi in pessimo stato di degrado a causa di fenomeni di infiltrazioni d'acqua. Inoltre non è rispettata la

normativa in materia di barriere architettoniche.

Nello specifico **il progetto** prevede la ristrutturazione dell'edificio mantenendo la parte principale e la parziale demolizione e ricostruzione dei corpi secondari per migliorare la distribuzione funzionale dello studentato. I nuovi volumi si integrano con l'edificio esistente, il Policlinico e l'ambiente urbano. Sono previsti alloggi, una sala polifunzionale, una palestra, terrazzi panoramici e un anfiteatro all'aperto.

Il terrazzo di copertura diventa uno spazio per attività all'aperto, con aree verdi e servizi pubblici accessibili a tutti, ed è attrezzato come tetto giardino per ottimizzare l'isolamento termico e il recupero delle acque piovane.

Il progetto organizza le funzioni intorno all'asse principale per ottimizzare i percorsi e l'uso degli spazi. I piani quinto e sesto saranno adibiti ad alloggi, mentre il terzo e il quarto piano saranno destinati a luoghi d'incontro e di socializzazione.

I terrazzi saranno utilizzati per attività all'aperto, sportive e per lo studio, offrendo zone d'ombra e di sole e collegandosi ai corpi ricostruiti per ospitare campi sportivi accessibili a tutti.

Il progetto mantiene inalterato il rapporto di superficie permeabile e non riduce il verde di pertinenza.

Per quanto riguarda il *Corpo Centrale* la scelta progettuale consiste nel recuperare la prevalente destinazione degli spazi ad uso alloggi per studenti universitari nei piani quinto e sesto, eliminando i controsoffitti al quinto piano in modo da raggiungere un'altezza netta conforme alle norme vigenti. Si prevedono spazi di collegamento e di servizio lì dove le altezze utili interne non consentono funzioni abitative e ricreative. Un ulteriore intervento di adeguamento architettonico consiste nell'eliminazione del solaio intermedio tra il terzo ed il quarto piano, in corrispondenza della sala studio che diventa a doppia altezza.

Il grande terrazzo di copertura del corpo centrale diventa il luogo più rappresentativo dal punto di vista delle attività all'aperto; con circa 800mq di superficie è assimilabile ad una piazza e sarà aperto a tutti con accessibilità regolamentata, diventando parte dei servizi che l'edificio offre ad un quartiere carente di luoghi d'incontro.

Si prevedono zone d'ombra anche con l'utilizzo di pergolati fotovoltaici; il sistema di regimentazione delle acque piovane è rivisto in modo che queste possano defluire perimetralmente e non più attraverso gli impianti interni alla struttura, per essere convogliate in un impianto di recupero e riuso ai fini della riduzione del consumo d'acqua. Il superamento delle barriere architettoniche nel corpo centrale è affidato ai presidi meccanici.

Per quanto riguarda i *Corpi secondari* il loro adeguamento è garantito dalla demolizione e ricostruzione rispettando gli standard dimensionali previsti dalle normative vigenti. Nell'ipotesi progettuale si continua a mantenere il corpo principale alto compreso tra corpi minori contrapposti. Di tali corpi minori, quello posto lungo il lato sud-est ha funzioni di tipo collettivo aperte anche al contesto urbano circostante, mentre quello sul lato nord-ovest ha funzioni di tipo privato e semi-privato ad uso esclusivo degli ospiti della residenza, ad eccezione dei terrazzi di copertura. In particolare, nel corpo lato nord-ovest sono presenti le funzioni residenziali e i servizi ricreativi. Nel corpo lato sud-est sono previsti i servizi culturali, didattici e i servizi di supporto, gestionali e amministrativi.

Il volume riconfigurato in luogo dei corpi da demolire è pari = mc 13506.45 (cfr tavola U0.2)

Disciplina urbanistica vigente

Riguardo alla vigente disciplina urbanistica, si evidenzia quanto segue.

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 F - *parco territoriale e altre attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale*. In dettaglio, l'area interessata rientra in sottozona Fe - *strutture pubbliche o di uso collettivo*, disciplinata dagli artt. 45 e 50 delle norme di attuazione della Variante;
- è classificata *area a bassa instabilità*, come risulta dalla tavola 12 dei vincoli geomorfologici;
- non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n. 42/2004 parte terza.

Per quanto riguarda gli aspetti di specifica competenza urbanistica ed edilizia, **l'intervento di ristrutturazione edilizia del fabbricato risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente**. Più precisamente l'art. 50 delle Norme Tecniche di Attuazione della *Variante* prima

ricordato così recita "Riguardo le trasformazioni fisiche: - nel caso di edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, (...); gli indici di copertura e di utilizzazione fondiaria consentiti, sia nel caso di ristrutturazione edilizia che nel caso di nuove opere, sono quelli occorrenti per conseguire idonei requisiti prestazionali, ovvero la conformità alle norme generali e di settore".

L'intervento risulta inoltre conforme al Regolamento edilizio approvato con Decreto dell'Amministrazione provinciale n. 604 del 6 agosto 1999 smi e in particolare:

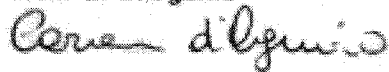
1. sono rispettate le distanze di 5,00m dai confini del lotto e di oltre 10,00 m dalle pareti finestrate dei fabbricati frontisti;
2. ai sensi dell'art. 12 delle NTA al fine del calcolo degli spazi per parcheggi (articolo 41/sexies della Legge 1150/42 così come modificato dalla Legge 122/89), il volume lordo complessivo, da considerarsi, è di 13506.45mc, pertanto gli stessi spazi sono garantiti dalla realizzazione di mq. 418.40 (parcheggio interrato) + mq. 1147,40 (aree esterne) = mq. 1565,80;
3. il contributo di costruzione non è dovuto ai sensi dell'articolo 17, comma 3, lettera c) del Dpr n.380/2001 smi.

Per la redazione della progettazione definitiva, nonché per l'esecuzione dell'intervento vanno comunque **rispettate le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia** e, in particolare, le norme di sicurezza delle strutture dei fabbricati (capi II e IV del Dpr n.380/2001 smi, Legge regionale n.9/1983 smi e Regolamento della Regione Campania n.4/2010 smi), di sicurezza degli impianti (Dm n.37/2008 smi), di risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili di energia (Dlgs n.192/2005 smi, Dm 726 giugno 2009 e Dlgs n.199/2021 smi), igienico/sanitare (DM 5/7/1975 e art.63 del Dlgs n.80/01smi), di requisiti acustici passivi dell'edificio (DPCM 5 dicembre 1997), di controlli di prevenzione incendi (Dpr n.151/2011 smi), di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche (parte II, capo III del Dpr n.380/01 smi), di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro (Dlgs n.81/2008 smi).

Servizio Sportello Unico Edilizia

Il responsabile del procedimento

arch. C. d'Argenio



Il dirigente

arch. Vittoria



Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e
Attuativa

Il responsabile del procedimento

arch. A. De Cicco



Il dirigente

arch. A. Ceudech

