



Area Urbanistica
Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa
Il Dirigente

PG/2024/782036

del 16/09/2024

Al Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio

e p.c.
alla Vicesindaca

Oggetto: Procedimento Complesso Monastico ex Convento Gesù delle Monache - Indizione Conferenza di Servizi semplificata e asincrona ai sensi dell'art. 14-bis, L. 241/1990 e dell'art. 38, co. 3, D.Lgs. n. 26/2023. **Parere di compatibilità urbanistica.**

Con nota PG/2024/732208 del 29/08/2024 il Servizio Coordinamento e Gestione Tecnica del Patrimonio ha indetto Conferenza di Servizi semplificata e asincrona, relativamente al progetto di fattibilità tecnico-economica di interventi volti alla realizzazione della nuova sede dell'Accademia delle Belle Arti di Napoli all'interno dell'ex convento di Gesù delle Monache, in Napoli alla via Luigi Settembrini n°10, richiedendo ai servizi dell'Ente interessati la trasmissione di eventuali richieste di integrazione e dei pareri di competenza.

Descrizione dell'intervento

Il progetto riguarda il recupero e la rifunzionalizzazione dell'ex Convento denominato "Gesù delle Monache", frutto di un accordo stilato tra l'attuale proprietario del Complesso, il Comune di Napoli, e ABANA, l'Accademia di Belle Arti di Napoli, che ha consentito a quest'ultima di sviluppare un progetto, per stralci funzionali, orientato all'utilizzo del complesso a fini didattici, prevedendo il trasferimento, anche in tappe successive, di una serie di insegnamenti e laboratori "leggeri", al fine di concentrare le attività. Tale esigenza nasce dalla notevole crescita dell'offerta didattica negli ultimi anni, che ha reso insufficiente la sede storica dell'Accademia, in via Costantinopoli, non più in grado di ospitare tutti gli insegnamenti previsti, costringendo alla delocalizzazione di alcuni settori.

Nell'elaborato *Relazione generale GEN REL 01a* vengono sintetizzati gli interventi a farsi, di seguito riportati:

Esterni

- a) Riparazione, completamento delle facciate compreso l'apparato decorativo*
- b) Rifacimento impermeabilizzazione dei terrazzi, coperture piane e riparazione delle balconate*
- c) Realizzazione di nuovo solaio di copertura (corpo B2)*
- d) Nuova struttura in listelli lignei in facciata (corpo B1)*



Area Urbanistica
Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa
Il Dirigente

- e) Interventi alle murature ammalorate in presenza di umidità di risalita*
- f) Realizzazione di un impianto di ascensore esterno (corpo B0) compreso modifica delle aperture in facciata e installazione di servoscala per risolvere l'accessibilità su via Settembrini*
- g) Sostituzione di tutti gli infissi, compreso lucernai piani*
- h) Messa in sicurezza di porzione del chiostro con realizzazione di pavimentazione idonea e opere di schermatura e inibizione per le altre aree*

Interni

- a) Nuovo layout funzionale per adattare la struttura alla nuova destinazione d'uso*
- b) Realizzazione di quattro nuove scale di distribuzione ai vari piani*
- c) Nuovi servizi igienici a tutti i piani*
- d) Sostituzione piattabande, e realizzazione di nuove per aperture vani*
- e) Demolizione parziale di solai piani*
- f) Realizzazione di divisori in muratura tradizionale e partizioni in vetro stratificato per individuazione dei vari ambienti*
- g) Realizzazione di nuove controsoffittature piane*
- h) Nuove pavimentazioni in resina, legno, gres, cocchiopesto*
- i) Nuovi infissi interni compreso porte REI*
- j) Nuovo impianto elettrico*
- k) Nuovo impianto meccanico*
- l) Nuovo impianto di adduzione e scarico*
- m) Impianti speciali*

Disciplina urbanistica vigente

In riferimento 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 oggetto di intervento edilizio, riportata in Catasto Terreni al foglio 104 particelle 26 e 107:

- rientra nella zona A - *Insedimenti di interesse storico*, di cui all'art. 26 delle N.T.A. della Variante ed è classificata, come risulta dalla tavola 7 - Classificazione Tipologica, relativamente al corpo di fabbrica come *Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa*, disciplinata dall'art. 104 delle N.T.A. della Variante, mentre l'area cortilizia come *Unità di spazio scoperto conchiuso - chiostri pavimentati pertinenti a unità edilizie speciali modulari o modulari complesse*, disciplinata dall'art. 118 delle N.T.A.;
- e' individuata, come risulta dalla tavola 8 - Specificazioni, art. 56 delle N.T.A., per la maggiore estensione tra le attrezzature di quartiere come immobili destinati a *istruzione, interesse comune, parcheggi* ed in piccola parte come *unità speciali a struttura unitaria (come immobili reperiti da destinare a istruzione, interesse comune e parcheggi - intervento n. 5 della scheda del quartiere San Lorenzo)*;



Area Urbanistica

Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa

Il Dirigente

- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle *aree di interesse archeologico* di cui all'art. 58 delle N.T.A.;
- è classificata, come risulta dalla tavola 12 dei vincoli geomorfologici, come *area stabile*;
- non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici, né nella perimetrazione dei Parchi Regionali. Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;
- rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

Si rileva inoltre che l'immobile è stato dichiarato di interesse storico-artistico e archeologico ai sensi dell'art. 10 del Dlgs 42/2004 con Decreto n°227 del 26/07/2022.

Verifica della conformità urbanistica

Con riferimento alla conformità urbanistica degli interventi precedentemente sintetizzati si evidenzia quanto segue.

Lo scrivente servizio, con nota PG/2023/567169 del 10/07/2023, cui si rinvia per approfondimenti, si è già espresso in via preliminare, in merito alla compatibilità/ammissibilità urbanistica delle destinazioni d'uso previste e nel dettaglio *“nonostante, tali attività in convenzione, la destinazione proposta non risulta pienamente compatibile con la presenza del vincolo di destinazione ad attrezzatura di quartiere ai sensi del Dm 1444/1968. La volontà espressa dall'Amministrazione in merito alla destinazione nonché la sua rispondenza a finalità di interesse pubblico, consente di superare tale criticità mediante la richiesta da parte dell'Accademia di Belle Arti sul progetto complessivo di rifunzionalizzazione del bene concesso, previa autorizzazione degli uffici competenti dell'Area Patrimonio, di permesso di costruire in deroga di cui all'art. 14 del Dpr 380/2001 smi”*.

Relativamente alla destinazione d'uso, all'articolo 104 comma 6 sono indicate le utilizzazioni compatibili *“...attrezzature a carattere culturale (quali musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi), amministrativo e direzionale (quali sedi di istituzioni pubbliche), religioso, ospedaliero e assistenziale in genere, scolastico, universitario, ricettivo...”*. Conseguentemente, la destinazione d'uso risulta compatibile con la disciplina tipologica di cui alla parte II delle norme di piano, tuttavia, come precedentemente evidenziato, l'immobile in argomento rientra anche nella Tavola 8 – Specificazioni, come attrezzatura di quartiere (maggior parte istruzione, interesse comune, parcheggi), determinando per il cambio di destinazione d'uso un vincolo conformativo che riconduce le utilizzazioni consentite a quelle rispondenti al DM1444/68, non comprendendo la destinazione universitaria.

In riferimento alle trasformazioni fisiche previste rispetto alla vigente normativa, si rinvia ai competenti servizi la valutazione degli interventi edilizi, nonché la verifica della legittimità dei manufatti esistenti, precisando che, per l'area esterna, l'art. 118 prevede: *“le trasformazioni fisiche consentite comprendono il restauro e la valorizzazione degli assetti e degli elementi architettonici presenti mediante:*

a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità di spazio interessata, con particolare riferimento al disegno dei percorsi e degli spazi pavimentati, nonché il



Area Urbanistica
Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa
Il Dirigente

recupero di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesi nel tempo, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti in sé e con gli altri assetti dell'unità di cui si persegua il recupero;

b) la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici caratterizzanti, quali pozzi, fontane, gradini, arredi in pietra e simili”.

Relativamente agli interventi edilizi da eseguire sul fabbricato, l'articolo 104 al comma 3 prevede: “... Le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nell'articolo 102 commi 4, 5, 6 e 7...” ovvero “...4. Il restauro e la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici caratterizzanti presenti, nonché il ripristino degli elementi alterati, mediante:

a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, nonché il recupero, anche parziale, di impianti distributivi organizzativi antecedenti all'assetto consolidato, ove questo derivi da ristrutturazioni organiche susseguitesi nel tempo, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti in sé e con gli altri aspetti dell'unità di cui si persegua il recupero;

b) la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili oppure il recupero di collegamenti preesistenti in quanto residui;

c) il restauro o il ripristino dei fronti esterni e interni, essendo prescritta la conservazione delle aperture esistenti nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; dove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, ovvero a organiche trasformazioni, consolidate nel tempo secondo una storicizzata configurazione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito; la modifica di aperture è consentita ove si persegua il recupero di assetti precedenti e riconoscibili, al fine di ricondurre a essi la composizione di prospetto, ma solo nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti e fermo restando che modifiche e ripristini di aperture sono consentiti solo se, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia;

d) il restauro o il ripristino di ambienti interni;

e) la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a chiostri, cortili, giardini e orti, delle relative caratteristiche dimensionali e formali, ivi compresi gli elementi strutturali architettonici e decorativi caratterizzanti, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali;

f) il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, purché sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica.

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque senza modificazione della posizione o delle quote, nonché con materiali e modalità esecutive tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e storicamente pertinenti all'epoca dell'edificio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di



Area Urbanistica
Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa
Il Dirigente

quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e delle quote degli elementi strutturali interessati, salvo che ai fini di recupero di assetti pre-ottocenteschi precedenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegue il consolidamento oppure il recupero.

6. La eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza; nonché l'inserimento, ove espressamente previsto, di ulteriori collegamenti orizzontali e verticali, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, in ogni caso nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme..."

Inoltre, nel rispetto delle finalità di restauro, ripristino e consolidamento l'articolo 104 delle N.T.A prevede le seguenti ulteriori trasformazioni:

"...4...a) la possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista;

b) l'inserimento di ulteriori collegamenti interni verticali, in materiali leggeri, nei vani accessori del tutto distinti dal vano unitario prevalente; tale inserimento dovrà avvenire nel rispetto delle originarie quote di impalcato, e a condizione che non produca interruzioni delle volte, degli archi e di ogni altro elemento strutturale, architettonico e decorativo ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata;

c) l'inserimento di soppalchi esclusivamente nei vani accessori del tutto distinti dal vano unitario prevalente, quali locali di servizio o di deposito, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non interferiscano con alcuna bucatura, né sui prospetti esterni né sui prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50 che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata.

d) l'inserimento di ascensori collocati in maglie interne al fabbricato e in vani accessori..."

Le trasformazioni previste in progetto relative al fabbricato, quindi, risulterebbero compatibili solo a parità di volumetria legittima esistente a seguito di valutazione positiva da parte della competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli, in particolare per quanto riguarda la ricostruzione unitaria del prospetto e il posizionamento dell'ascensore, previsto in ottemperanza alle normative di superamento delle barriere architettoniche e dell'art. 24bis della Variante. Tali trasformazioni, infatti, sono consentite solo a seguito di valutazioni specifiche sulla crescita



Area Urbanistica
Servizio Pianificazione urbanistica generale e attuativa
Il Dirigente

organica nel tempo dell'immobile, con possibilità di eliminazione di parti che non rivestano alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa. A tal proposito si rinvia, pertanto, al parere preventivo della Soprintendenza prot. n. 390 del 17/1/2023, allegato al parere del competente Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio prot. PG/2024/770927 del 11/9/2024, che potrà essere confermato o modificato dalla stessa sulla base dell'attuale livello di definizione progettuale. Nel caso in cui le trasformazioni fisiche non corrispondano alle indicazioni della Soprintendenza dovranno essere allineate.

Atteso il rilevante interesse pubblico alla realizzazione dell'opera, una volta conseguito il parere della competente Soprintendenza in relazione ai vincoli insistenti sull'immobile, quale Ente sovraordinato, non si rilevano motivi ostativi all'approvazione del progetto di fattibilità tecnico-economica, previa espressione del Consiglio Comunale in merito alla rifunionalizzazione e localizzazione dell'intervento.

Istruttore tecnico

Arch. Antonio Scotto Di Luzio

Il Responsabile di E.O.

arch. Eliana Sommella

Il dirigente

arch. Andrea Ceudech