



COMUNE DI NAPOLI
AREA URBANISTICA

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa
Servizio Sportello Unico Edilizia

protocollo generale n. 675247 del 31/07/2024

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 dell'art. 14-bis della L. 7 agosto 1990, n. 241 e dell'art. 38 del Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 Intervento: Ristrutturazione edilizia con adeguamento strutturale della Residenza per studenti universitari denominata "PAOLELLA" sita in Napoli (NA) alla via Tansillo n. 28 (pratica edilizia n.1712/2024)

In riferimento alla Convocazione della Conferenza dei Servizi 7295/2024 acquisita al Protocollo generale dell'Ente con PG/602389 del 4 luglio 2024 con la quale l'Azienda per il diritto allo studio universitario della Regione Campania ha indetto la conferenza di cui in 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 prelevati dal link appositamente indicato nella nota di indizione della conferenza di servizi.

In particolare sono stati esaminati i seguenti elaborati:

REL_ GEN_ 01_ 02 Relazione generale e tecnico-descrittiva;
REL_ GEN_ 02_ 00 Relazione fotografica;
REL_ GEN_ 08_ 00 Inquadramento urbanistico;
REL_ URB_ 01_ 00 Relazione tecnica di sintesi;
REL_ URB_ 01_ ALL Relazione tecnica di sintesi - allegati grafici;
REL_ URB_ 02_ 00 Calcolo delle cubature con schemi di sintesi;
TAV_ URB_ 01_ 00 grafici di confronto ante / post intervento;
TAV_ TAV GEN_ da 01_a 17 rilievo piani- prospetti e sezioni;
TAV_ GEN_ 18_ 00 inquadramento generale del lotto con distanze dai manufatti;
REL_ ARCH_ 01 relazione tecnica di progetto architettonico;
TAV_ ARCH_ DA 01_a 13 Piante di tutti i piani, sezioni e prospetti.

Descrizione dello stato attuale

Il fabbricato oggetto dell'intervento, costituito da un livello seminterrato, un piano rialzato e nove piani fuori terra, è stato costruito con licenza edilizia n.1097 0 del 9/11/1960 (P.E. 38/60), ed è stata rilasciata successiva licenza di abitabilità del 24/07/1963). Dalla verifica dei titoli edilizi citati, i tecnici progettisti hanno accertato che l'ultimo piano è stato realizzato in difformità da quanto autorizzato pertanto nella proposta progettuale prevedono la relativa demolizione.

L'edificio nasce come struttura "ricettivo", adibito poi a "studentato", fino al 2021 e da allora dismesso.

Il fabbricato presenta un impianto a blocco di forma rettangolare (circa 20x25 m), con superficie di circa 530 mq e altezza dal di oltre 30 m. A ciascun piano è presente un blocco connettivo centrale con scale principale, due corpi ascensori, scala di servizio e corridoi che fungono da collegamento. I piani seminterrato, rialzato e primo destinati alle funzioni collettive, di servizio e di rappresentanza, come ad esempio uffici, palestra e sala congresso. I restanti piani adibiti a residenza per studenti.

Descrizione del progetto

Dalla relazione generale si evince che in base a delle comparazioni tra le alternative progettuali possibili, il progetto scelto è quello relativo all'ipotesi n°3 denominata: "Ristrutturazione edilizia di tipo pesante".

Il progetto riguarda l'intervento di ristrutturazione edilizia con modifica delle facciate e la diversa organizzazione distributiva di ciascun piano, al fine di adeguarlo a studentato.

Tale soluzione incrementa il numero di stanze e posti letto migliorando anche l'offerta per le persone con disabilità.

La nuova residenza è caratterizzata da corridoi di smistamento a camere singole e doppie, tutte dotate di bagno, con un piccolo balcone ed una grande finestra posizionata diagonalmente rispetto alla facciata, per migliorare la privacy rispetto agli edifici circostanti.

Il progetto prevede la seguente organizzazione funzionale:

- al piano seminterrato è previsto il prolungamento della scala principale, a questo livello sono presenti gli altri servizi della residenza come la sala giochi, palestra, sala video, una lavanderia;
- al piano terra si trova la grande hall di ingresso alle residenze, una caffetteria, un piccolo auditorium/ aula riunioni, una biblioteca, uffici e dei servizi di piano;
- dal piano secondo al piano settimo si trovano le 84 camere, 12 camere a piano. Otto sono camere singole, quattro a lato, di circa 11 mq l'una, di forma rettangolare, larghe circa 330 cm e profonde 470 cm. In questo rettangolo sono compresi il bagno autonomo e un piccolo balcone di 1.6 mq accessibile da una grande finestra vetrata scorrevole. Nei quattro angoli sono presenti le camere più grandi di cui due per diversamente abili da mq 14 e due camere doppie da mq 21.

I piani secondo, quarto e sesto sono uguali così come il terzo, quinto e settimo. La differenza esclusivamente nella posizione della piccola balconata triangolare che nei piani "pari" di trova prevalentemente di fronte la porta di accesso alla camera mentre nei piani "dispari" dalla parte opposta.

Per quanto attiene l'adeguamento sismico della struttura, è stato progettato un doppio ordine di interventi:

- per i telai perimetrali, la fasciatura delle travi con tessuto in fibra d'acciaio;
- per quelli centrali, l'incamiciatura di travi e pilastri in calcestruzzo.

Infine, si prevede la realizzazione di una nuova scala estera in acciaio e l'adeguamento del sistema di fondazioni mediante l'esecuzione di micropali, il ringrosso dei plinti esistenti e la realizzazione di travi di collegamento.

Disciplina urbanistica vigente-normative

Riguardo alla vigente disciplina urbanistica l'immobile oggetto dell'intervento rientra:

- 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;
- in area *stabile* di cui alla Tavola 12- vincoli geomorfologici della citata variante;
- nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - *Zona Rossa* di cui al DPCM del 24.06.2016;
- nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

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 gli interventi previsti dal progetto rientrano tra le trasformazioni fisiche consentite ai sensi dell'articolo 33 comma 2, che consente "*interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume*", così come l'utilizzazione a studentato risulta compatibile con la disciplina del comma 4 del medesimo art. 33. Il presente parere è comunque subordinato alla demolizione

dell'ultimo piano che allo stato è illegittimo.

L'intervento risulta inoltre conforme al *Regolamento edilizio* approvato con Decreto dell'Amministrazione provinciale n. 604 del 6 agosto 1999 smi precisando quanto segue:

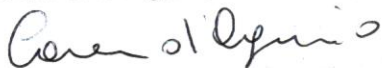
1. non sono dovuti gli spazi per parcheggi (articolo 41/sexies della Legge 1150/42 così come modificato dalla Legge 122/89 in quanto non è prevista la demolizione e ricostruzione del fabbricato;
2. il contributo di costruzione non è dovuto ai sensi dell'articolo 17, comma 3, lettera c) del Dpr n.380/2001 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

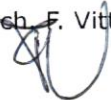
Il responsabile del procedimento

arch. C. d'Argenio



Il dirigente

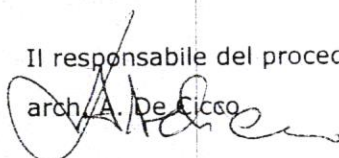
arch. F. Vittoria



Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e
Attuativa

Il responsabile del procedimento

arch. A. De Cicco



Il dirigente

arch. A. Ceudech

