



Area Urbanistica

Servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni

PG/2023/ 256514 del 24/03/2023

Al Servizio Valorizzazione della città storica – sito UNESCO

e p.c

Al Vicesindaco e Assessore all'Urbanistica

Oggetto: Conferenza di Servizi Preliminare, convocata d'ufficio ed ai sensi degli artt. 14, comma 3, e 14-bis della Legge 7 agosto 1990, n. 241, con svolgimento in forma semplificata e con modalità asincrona, nonché art. 48, comma 5, del decreto-legge 77/2021, come convertito dalla legge 108/2021. Esame del Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica relativo all'intervento denominato: "Valorizzazione e rigenerazione urbana del Real Albergo dei Poveri a Napoli e dell'ambito urbano piazza Carlo III, via Foria, piazza Cavour" - Piano Nazionale per gli Investimenti Complementari al PNRR. CUP: B65F21000900001.

In riferimento alla nota PG/2023/155810 del 22 febbraio 2023 relativa alla richiesta di determinazioni da assumere nell'ambito della procedura di Conferenza di Servizi Preliminare in forma semplificata asincrona, ai sensi degli artt. 14, comma 3, e 14-bis della Legge 7 agosto 1990, n. 241, relativamente al *Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economica relativo all'intervento denominato: "Valorizzazione e rigenerazione urbana del Real Albergo dei Poveri a Napoli e dell'ambito urbano piazza Carlo III, via Foria, piazza Cavour"*, si rileva che:

- con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri dell'8 ottobre 2021, su proposta del Ministro della Cultura, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, è stata disposta la ripartizione delle risorse di cui all'articolo 1, comma 2, lettera d), punto 1, del decreto-legge n. 59 del 2021, per l'attuazione degli interventi del Piano di investimenti strategici su siti del patrimonio culturale, edifici e aree naturali, nell'ambito del Piano Nazionale per gli Investimenti Complementari al PNRR Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza;
- tra gli interventi ammessi a finanziamento figura l'intervento n. 14 "Valorizzazione e rigenerazione urbana del Real Albergo dei Poveri a Napoli e dell'ambito urbano di Piazza Carlo III, via Foria, piazza Cavour" – CUP B65F21000900001 dell'importo complessivo di 100 milioni di euro, incluso nell'Allegato 1 del citato DPCM dell'8 ottobre 2021, per la cui attuazione è stato individuato il Comune di Napoli;
- per l'attuazione del citato intervento è stato sottoscritto il 28 dicembre 2021 apposito Disciplinare tra il Ministero della Cultura, titolare del Piano di investimenti strategici su siti del patrimonio culturale, edifici e aree naturali, il Ministero per il Sud e la Coesione Territoriale ed il Comune di Napoli e successivamente in data 17 giugno 2022 l'Addendum a detto Disciplinare.

La nota PG/2023/155810 evidenzia che il comma 5 dell'art. 48 del DL 77/2021, come convertito dalla legge 108/2021, stabilisce che sia ammesso l'affidamento "di progettazione ed esecuzione dei relativi lavori anche sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica" (PFTE) e che gli interventi oggetto della



Area Urbanistica

Servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni

conferenza di servizi rientrano tra quelli per i quali è legittimato l'affidamento della progettazione e l'esecuzione dei relativi lavori sulla base del PFTE.

Poiché l'intervento proposto prevede la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, viene richiesto che i soggetti partecipanti alla Conferenza di servizi si esprimano sul PFTE al fine di indicare le condizioni per ottenere, sui successivi livelli progettuali, le intese, i pareri, le autorizzazioni, nulla osta e gli assensi, comunque denominati, richiesti dalla normativa vigente.

Pertanto, nel presente parere si approfondiscono gli aspetti di competenza del servizio scrivente fornendo, come richiesto, indicazioni per ottenere nelle fasi successive della progettazione gli atti di assenso necessari per l'approvazione del progetto.

Con nota PG/2023/218829 del 13 marzo 2023 codesto Servizio ha comunicato l'aggiornamento degli elaborati di progetto a seguito di richiesta di integrazioni effettuata dalla Soprintendenza Speciale per il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, nota MICMIC_SS_PNRR02/03/20230002961_P, riscontrata con nota PG/2023/215173 del 10 marzo 2023.

Di interesse per lo scrivente Servizio sono gli elaborati:

Relazione tecnica (Rev.), riportante al capitolo 6 un addendum contenente approfondimenti in merito alla caratterizzazione degli spazi esterni;

Elaborati grafici delle opere - linee guida per la progettazione architettonica Rev., integrato con l'inserimento dei grafici A06 e A07 che riportano, per ogni blocco individuato, le funzioni supposte e le ipotesi distributive.

Sintesi della proposta progettuale

Gli elaborati della proposta di PFTE sono stati resi disponibili mediante link indicato nella nota protocollo PG/2023/155810 del 22 febbraio 2023 (https://t.ly/N_7C) e successivamente aggiornati con comunicazione di cui alla nota PG/2023/218829 del 13 marzo 2023. In particolare, quelli consultati al fine del presente parere sono:

- Relazione generale;
- Relazione tecnica con allegati;
- Elaborati grafici: inquadramento generale;
- Elaborati grafici: stato dei luoghi e di consistenza delle opere esistenti;
- Elaborati grafici delle opere: linee guida per la progettazione architettonica;
- Elaborati grafici delle opere: materiali, tecniche costruttive, forme di degrado, dissesti e interventi di restauro;
- Relazione tecnica (Rev.);
- Elaborati grafici delle opere: linee guida per la progettazione architettonica (Rev.).

Dall'esame della documentazione inerente la proposta si rileva che il progetto individua le seguenti **Opere Linee Guida per la Progettazione Architettonica** (Cfr. *Elaborati Grafici delle Opere Linee Guida per la Progettazione Architettonica* Rev., *Relazione Tecnica* Rev.):

1. Riconfigurazione dei rapporti verso l'esterno, ovvero:
 - riconfigurazione spazio prospetto occidentale con rampa pedonale di collegamento ed accesso all'Orto Botanico.
 - Realizzazione di spazi verdi nelle due grandi corti occidentale ed orientale e di orti urbani sulle coperture.



Area Urbanistica

Servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni

- Riconfigurazione di Piazza Carlo III e della circolazione veicolare per offrire un ampio spazio urbano alberato di fronte allo scalone monumentale di accesso.
- Implementazione di un nuovo sistema di accessibilità lungo il fronte postico tale da riattivare la necessaria osmosi con il contesto a nord, ricostruendo gli originari ponti di connessione al piano rialzato della fabbrica per garantire le necessarie vie di esodo ed offrire una strada di servizio con area di carico e scarico;
- Riattivazione dei fronti urbani su Piazza Carlo III e Via Tanucci con riapertura di tutti i possibili varchi alla quota della piazza e di Via Tanucci.
- 2. Organizzazione dell'edificio in "blocchi morfologici" per la comprensione della costruzione, del suo funzionamento strutturale, delle diverse condizioni ambientali presenti, il sistema di circolazione verticale ed orizzontale, l'organizzazione dell'accessibilità ed il livello di autonomia e di sicurezza di ciascun blocco.
- 3. Organizzazione accessibilità e circolazioni - Riapertura al pubblico della "strada interna" come collegamento orizzontale - Nuclei di comunicazione verticale (scale e ascensori) - punti di sorveglianza - Nuovi Servizi e centrali impiantistiche.
- 4. Demolizione superfetazioni e ricostruzione del nucleo di collegamento C5. Ricostruzione della parte crollata del blocco 10 e del tetto della "lavanderia" situata sulle coperture del blocco 05.
- 5. Strategia "box in the box", ovvero "scatole" autonome, reversibili e facilmente smontabili che si insediano nell'edificio assecondandone i diversi spazi.

Come si rileva dalla *Relazione Tecnica*, il progetto prevede, inoltre, una serie di **interventi strategici dettati dalla logica di aprire il più possibile l'edificio alla città coinvolgendo la popolazione e caratterizzando l'Albergo dei Poveri come "città/casa"**.

"E' questo il criterio mediante il quale si darà priorità alla riqualificazione della corte centrale sia nei suoi spazi al piano terra, accessibili da Piazza Carlo III, sia negli spazi al livello 1 (piano rialzato), includendo anche la piazza (ex chiesa), da aprire il prima possibile al pubblico mediante usi temporanei. I successivi interventi si concentreranno sempre sui piani bassi (livello 0 e livello 1) accessibili dalla strada (Piazza Carlo III, Via Foria e Via Tanucci) in modo tale da garantire il più possibile la permeabilità e porosità della fabbrica. In una modalità chiaramente incrementale gli interventi strategici rispondono alla primaria esigenza di riconfigurazione del sistema di pubblica circolazione nel modo più completo possibile contemplando, in relazione alla strategia finanziaria e ai fondi disponibili, la possibilità di insediare sin dai momenti iniziali sia istituzioni permanenti, "anchoring institutions", sia un'attenta sperimentazione di usi temporanei che nel loro insieme garantiscano varietà e sinergia determinando un ecosistema tale da essere gestito da una singola struttura organizzativa".

In particolare, gli interventi strategici individuati nella Tavola *Elaborati Grafici delle Opere Linee Guida per la Progettazione Architettonica*, sono i seguenti:

1. Intervento 01 (Prioritario)

Nuclei: Riattivazione degli ascensori esistenti di collegamento tra i livelli 0, 1 e delle quattro scale di collegamento tra i livelli 0 ed 1 ed estensione a livello 0 delle quattro scale angolari di collegamento ai livelli superiori, vista la loro



Area Urbanistica

Servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni

predisposizione e la necessità di garantire maggiori flussi. Nuovi ascensori di collegamento negli angoli. Blocco 01: Riapertura dei varchi di accesso su Piazza Carlo III da evidenziare con appropriati interventi di illuminazione, segnaletica, etc. Riapertura della "strada" intorno alla corte centrale con messa in sicurezza, restauro, consolidamento e riqualificazione degli spazi con relativi servizi ed impianti per renderli disponibili alla sperimentazione di usi temporanei e di bar, caffetterie ed esercizi commerciali al dettaglio connessi alla cultura ed al cibo. Riqualificazione degli spazi interni dei volumi tra le corti (bracci ad X) attrezzandoli con servizi ed impianti per conferenze, spettacoli, mostre, dibattiti, concerti, attività di formazione. Blocco 03: Riqualificazione degli spazi da destinare a usi di accoglienza, servizi generali e ristorazione. Spazi esterni: Riqualificazione delle sei corti.

2. Intervento 02 (Prioritario)

Blocco 01: Riqualificazione della Piazza con realizzazione di pavimentazione, illuminazione ed arredi urbani. Restauro e riuso dei confessionali da destinarsi a spazi di servizio e di supporto. Riapertura del tratto della galleria di distribuzione e riqualificazione e/o completamento degli spazi interni su essa prospicienti. Blocco 03: Riqualificazione degli spazi da destinare a usi di ristorazione.

3. Intervento 03 (Prioritario)

Nuclei: Riconfigurazione e completamento della scala costruita negli anni '90 nel nucleo di collegamento verticale C5 e sua estensione fino al livello 0. Realizzazione di nuovi ascensori. Blocco 08: Riqualificazione degli spazi con relativi servizi ed impianti per renderli disponibili alla sperimentazione di usi temporanei.

4. Intervento 04

Nuclei: Ricostruzione della parte crollata del nucleo di collegamento C5 fino al solaio di copertura del secondo livello. Riconfigurazione e completamento della scala e realizzazione di nuovi ascensori. Blocco 08: Riqualificazione degli spazi con relativi servizi ed impianti.

5. Intervento 05

Blocco 05 e Blocco 06: Riqualificazione degli spazi per usi espositivi e/o attività culturali con servizi, impianti, spazi comuni e sistema di circolazione. Spazi esterni: Riqualificazione delle due corti con spazi verdi, arredi urbani, illuminazione ecc.

6. Intervento 06

Blocco 07: Riqualificazione degli spazi con impianti e servizi da destinare ad un "anchoring institution", ovvero istituzioni nel campo della cultura e della formazione universitaria da insediarsi permanentemente. Realizzazione sulla facciata settentrionale del Blocco 07 di tre ponti di collegamento del livello 1 con le aree retrostanti, poste alla stessa quota ed in utilizzo all'Orto Botanico, da realizzarsi in corrispondenza dei tre vani porta esistenti per ragioni di sicurezza ed esodo.

7. Intervento 07

Blocco 09: Completamento della riqualificazione del braccio settentrionale del Blocco 09 in continuità con il Centro Accoglienza dei Senzatetto con relativi servizi ed impianti. Realizzazione sul fronte nord di due ponti di collegamento del piano al livello 1 con gli spazi esterni posti alla stessa quota ed in utilizzo alla Polizia di Stato per ragioni di sicurezza e di esodo.

8. Intervento 08

Nuclei: Riattivazione dei nuclei di collegamento verticale. Blocco 05 e Blocco 06: Riqualificazione degli spazi per residenze per studenti e spazi per artisti. Realizzazione di passerelle leggere e scale di collegamento.

9. Intervento 09



Area Urbanistica

Servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni

Nuclei: Riattivazione dei nuclei di collegamento verticale e realizzazione di nuovi ascensori. Blocco 03: Riqualificazione degli spazi da destinare a usi di ristorazione. Blocco 05 e Blocco 06: Riqualificazione degli spazi per usi espositivi e/o attività culturali con servizi, impianti, spazi comuni e sistema di circolazione. Spazi esterni: Realizzazione di orti urbani sui tetti.

10. Intervento 10

Blocco 09: Realizzazione ascensore nel volume con scala di accesso al social housing della corte orientale. Sostituzione fecali del social housing e connessione all'impianto fognario.

Come si rileva dalla *Relazione tecnica* (Rev.), di cui alla nota PG/2023/218829 del 13 marzo 2023, capitolo 6 "Addendum: approfondimenti sulla caratterizzazione degli spazi esterni": "La caratterizzazione degli spazi esterni attraverso un'attenta ed appropriata piantumazione di alberature e specie arboree viene, innanzitutto, sviluppata con una rilettura degli spazi dei sei cortili - individuati dalle quattro navate della chiesa incompiuta - al livello 0, quota Piazza Carlo III, e delle due grandi corti orientale ed occidentale al livello 1, quota piano rialzato, attraverso una reinterpretazione in chiave contemporanea dell'originale disegno di Fuga".

Inoltre, dalla tavola "Elaborati grafici: linee guida per la progettazione architettonica" (pag. 3), si desume uno schema semplificato riportante la seguente descrizione "Riconfigurazione della Piazza Carlo III e della circolazione veicolare per offrire un ampio spazio urbano alberato di fronte allo scalone monumentale di accesso".

Disciplina urbanistica vigente

In relazione alla disciplina urbanistica vigente di cui alla Variante generale approvata con DPGRC n. 323 del 11/06/2004 (di seguito Variante), l'area interessata dall'intervento coincidente con il Real Albergo dei Poveri, riportata al NCEU Sez. SCA Fg 21 particella 376 e ricadente nella particella n. 325 del foglio 56 del NCT:

- rientra nella zona A - *Insedimenti di interesse storico*, di cui all'art. 26 delle norme di attuazione della Variante ed è classificata, come risulta dalla tavola 7 - *Classificazione Tipologica*, come *Unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a impianto singolare o non ripetuto*, disciplinata dall'art. 105 delle norme;
- è individuata in piccola parte, come risulta dalla Tavola 8, f. 14 - *Specificazioni*, con pallino nero, tra le attrezzature di quartiere art. 56 della Variante come attrezzatura integrata con altre funzioni esistenti;
- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle aree di interesse archeologico di cui all'art. 58 delle norme;
- rientra in area classificata, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, area stabile;
- rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71;
- risulta oggetto di procedura di verifica di interesse culturale.

Per quanto concerne Piazza Carlo III, l'area ricade nella zona A - *Insedimenti di interesse storico*, di cui all'art.26 delle norme di attuazione della vigente Variante generale ed è classificata come Unità di spazio scoperte non concluse, disciplinate



Area Urbanistica

Servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni

dall'art. 123 delle norme della Variante. Si ricorda che la piazza risulta inoltre sottoposta al vincolo di cui alla parte II del Dlgs 42/2004 smi in quanto piazza storica pubblica.

Va inoltre ricordato che Piazza Carlo III risulta interessata dalla realizzazione della Linea metropolitana 10 che prevede una fermata nella piazza.

In riferimento alla vigente disciplina urbanistica, si precisa quanto segue.

L'**art. 105** delle norme di attuazione chiarisce al c. 2 che tali unità comprendono i castelli, i palazzi reali, le mura, gli edifici nobiliari che abbiano inglobato al proprio interno piazze o slarghi urbani, e ogni altra unità monumentale che per l'individualità delle caratteristiche distributive strutturali e compositive, ovvero anche solo dimensionali dell'esemplare edilizio, si qualifichino nel tessuto urbano come emergenze assolute.

Le trasformazioni fisiche ammissibili, disciplinate dall'**art. 102** ai commi 4, 5, 6 e 7, riguardano principalmente opere di restauro, ripristino e consolidamento, 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'interesse 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



Area Urbanistica

Servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni

requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; sola i 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 persegua 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."

Gli interventi sono consentiti nel rispetto delle procedure legittimanti, della normativa di settore e vincolistica e della conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinati.

Per quanto concerne la riconfigurazione della **Piazza Carlo III**, l'**art. 123** delle norme di attuazione, sopra richiamato, precisa al comma 2 che: *"Le unità di spazio scoperto non concluse come sopra definite comprendono: a) le strade, le piazze, i larghi urbani, le scale, i gradoni, i ponti, gli archi e le strutture aeree in genere, intendendone inclusi tutti i manufatti costitutivi e perimetrali, ove non ricadenti in altre unità di spazio delimitate"*.

I successivi commi 3 e 4 specificano che *"Per tutte le unità di spazio non concluse di cui al precedente comma 2 a), non sono ammesse trasformazioni fisiche che producano la modifica degli impianti attuali, essendone previste la conservazione nonché la valorizzazione, in quanto elementi fondativi della conformazione del tessuto storico nella sua interezza. Nei limiti di cui sopra e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme, è ammessa la realizzazione di parcheggi interrati di cui agli articoli 16 e 17, la piantumazione di essenze arboree, l'inserimento di manufatti di arredo urbano, edicole e chioschi. Sono ammesse le trasformazioni fisiche conseguenti alla disciplina di cui ai successivi articoli 124 e 125 in favore del ripristino di assetti originari alterati. 4. In rapporto all'impianto complessivo è prescritto il mantenimento della maglia insediativa e dei tracciati viari, ivi comprese giacitura e dimensioni. Sono ammesse, per il sistema dei sottoservizi, le trasformazioni, nonché le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore. Ove le esigenze di adeguamento contrastino con il mantenimento del tracciato viario, ivi comprese giacitura e dimensioni, tale ultima prescrizione si intende prevalente, fatte salve specifiche ed espresse disposizioni di legge"*.

Conformità urbanistica della proposta



Area Urbanistica

Servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni

In riferimento alla conformità urbanistica della proposta, le trasformazioni previste, riguardanti la conservazione, il restauro e la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici caratterizzanti presenti, il ripristino degli elementi alterati, la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, l'inserimento o l'adeguamento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari, l'inserimento di ulteriori collegamenti orizzontali e verticali, nonché la messa in sicurezza della fabbrica "al fine di garantire salvaguardia, integrità, valorizzazione e sicurezza", sono compatibili con la disciplina dell'art. 105 sopra richiamata.

Tuttavia, le elaborazioni prodotte non consentono appieno di valutare gli interventi di progetto, per cui si fa riserva di esprimere parere in merito ai successivi livelli di progettazione.

Per quanto attiene la riconfigurazione dei prospetti, con la realizzazione di una rampa pedonale per collegare il fronte ovest con l'Orto Botanico e "la riconfigurazione degli originari ponti previsti da Fuga" sul fronte settentrionale, si prescrive il rispetto dell'art. 102, comma 4, sopra richiamato, nelle fasi di progettazione successive.

Si prescrive, inoltre, il rispetto dell'art. 102, comma 4 lettera f) per quanto concerne "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" e dell'art. 102 comma 5 per quanto riguarda "il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile".

In riferimento alla riqualificazione degli spazi esterni di cui al capitolo 6 della *Relazione tecnica* (Rev. PG/2023/218829 del 13 marzo 2023), nell'elaborazione delle successive fasi progettuali, si prescrive, ai sensi dell'art. 102, comma 4 lettera e): *la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a chioschi, 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.*

Dall'esame delle tavole denominate *Elaborati grafici delle opere - linee guida per la progettazione architettonica* (Rev.) di cui al PG/2023/218829 del 13 marzo 2023, si rileva l'inserimento dei grafici A06 e A07 che riportano, per ogni blocco morfologico individuato, le funzioni supposte e le ipotesi distributive.

"Rispetto alle funzioni, il grafico indica i blocchi idonei ad ospitare *anchoring insitution* a prevalente carattere culturale (quali musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi) e quelli idonei ad ospitare servizi generali ed attività aperte al pubblico condivise dalle diverse *anchoring institutions* (quali, ad esempio, i punti di ristoro, gli spazi per conferenze, spettacoli, formazione, attività laboratoriali, tempo libero)". Il grafico individua, inoltre, il blocco destinato ad attività "socio-culturali".

A tale proposito, si richiama il comma 5 dell'art. 105 che definisce, come di seguito riportato, le **utilizzazioni compatibili**, ovvero, *con riferimento al livello di utenza sia urbano che di quartiere, sono prioritariamente individuate in quelle originarie, rimanendo ammissibili anche quelle sottoelencate, salvo che la riconduzione della specifica unità edilizia interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni alle stesse e purché l'intera unità edilizia sia adibita*



Area Urbanistica

Servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni

a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie o complementari:

- attrezzature a carattere culturale (quali musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi), amministrativo e direzionale (quali sedi di istituzioni pubbliche), religioso, universitario;

la compresenza di più utilizzazioni, tra quelle suelencate è ammissibile nel rispetto dell'identità dei corpi di fabbrica costitutivi dell'unità edilizia interessata".

Ne discende, dunque, la necessità, ai fini della conformità urbanistica di individuare una destinazione "esclusiva o assolutamente prevalente" tra quelle indicate dal comma 2 dell'art. 105, qualificando le altre come attività "ausiliarie o complementari" e, in ogni caso, nel rispetto dell'identità dei corpi di fabbrica che costituiscono l'unità edilizia.

Dall'esame della tavola *Elaborati grafici delle opere - linee guida per la progettazione architettonica* (Rev.), si rileva che le Tav. A06 e A07 riportano le "vocazioni" blocco per blocco, indicando come "adatte" le funzioni riportate nei 10 blocchi morfologici individuati, ovvero¹:

Livello 0 -	Blocco 01	servizi generali ed attività aperte al pubblico condivise dalle diverse <i>anchoring institutions</i>	10490 mq
	Blocco 03	servizi generali ed attività aperte al pubblico condivise dalle diverse <i>anchoring institutions</i>	408 mq
	Blocco 7	servizi generali ed attività aperte al pubblico condivise dalle diverse <i>anchoring institutions</i>	3415 mq
	Blocco 08	servizi generali ed attività aperte al pubblico condivise dalle diverse <i>anchoring institutions</i>	2090 mq
	Blocco 9	Adatto a servizi socio culturali per il quartiere	3394 mq
	Blocco 10	Anchoring institution	2124 mq
	Spazi esterni		4219 mq
Livello 1	Blocco 01	servizi generali ed attività aperte al pubblico condivise dalle diverse <i>anchoring institutions</i>	1761 mq
	Blocco 03	servizi generali ed attività aperte al pubblico condivise dalle diverse <i>anchoring institutions</i>	596 mq
	Blocco 04	Anchoring institution	2038 mq
	Blocco 05	servizi generali ed attività aperte al pubblico condivise dalle diverse	1418 mq

1) Le Superfici sono desunte dalla tav. A02 dove sono riportati tutte le superfici dei blocchi, ma risultano incongruenze tra i dati riportati nel grafico A02 e e quelli riportati nel grafico A05 (interventi strategici).



Area Urbanistica

Servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni

		<i>anchoring institutions</i>	
	Blocco 06	servizi generali ed attività aperte al pubblico condivise dalle diverse <i>anchoring institutions</i>	1440 mq
	Blocco 07	Anchoring institution	3669 mq
	Blocco 08	anchoring insitution	2264 mq
	Blocco 09	Adatto a servizi socio culturali per il quartiere	3680 mq
	Blocco 10	Anchoring institution	2263 mq
	Spazi esterni		17327 mq
Livello 2	Blocco 2	Anchoring institution	1502 mq
	Blocco 3	servizi generali ed attività aperte al pubblico e condivise dalle diverse <i>anchoring institutions</i>	24 mq
	Blocco 05	servizi generali ed attività aperte al pubblico e condivise dalle diverse <i>anchoring institutions</i>	312 mq
	Blocco 06	servizi generali ed attività aperte al pubblico e condivise dalle diverse <i>anchoring institutions</i>	312 mq
Livello 3	Blocco 02	Anchoring institution	1305 mq
	Blocco 03	servizi generali ed attività aperte al pubblico e condivise dalle diverse <i>anchoring institutions</i>	534 mq
	Blocco 04	Anchoring institution	2038 mq
	Blocco 05	servizi generali ed attività aperte al pubblico e condivise dalle diverse <i>anchoring institutions</i>	307 mq
	Blocco 06	servizi generali ed attività aperte al pubblico e condivise dalle diverse <i>anchoring institutions</i>	1434 mq
	Blocco 07	Anchoring institution	1736 mq
	Blocco 08	Anchoring insitution	2253 mq
	Blocco 09	Adatto a servizi socio-culturali per il quartiere	3942 mq
	Blocco 10	Anchoring Insitution	2269 mq
	Spazi esterni		3346 mq
		Tot. Anchoring Institutions	33185 mq
		Tot . Utilizzazioni a servizio	19036 mq
		Tot. Servizi socio-culturali	11016 mq



Area Urbanistica

Servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni

	TOTALE	83910 mq
	Tot. Spazi esterni	20673 mq

Come si evince dalla Tabella, le funzioni indicate per i singoli blocchi morfologici possono essere schematizzate nelle seguenti utilizzazioni:

Assolutamente prevalente	<i>Anchoring institution</i> a carattere culturale (musei, biblioteche, sedi espositive, centri di ricerca, archivi) e servizi generali ed attività aperte al pubblico condivise dalle diverse <i>anchoring institutions</i> (punti di ristoro, spazi per conferenze, spettacoli, formazione, attività laboratoriali, tempo libero).
Ausiliare o complementare	Servizi socio-culturali (socio-assistenziale)

Per quanto riguarda la previsione di istituzioni nel campo della cultura - *anchoring institution* - la stessa risulta compatibile con la disciplina vigente e può essere considerata come prevalente unitamente ai servizi a carattere generale e alle "attività aperte al pubblico condivise dalle diverse *anchoring institutions*".

Diversamente, le attività di ristorazione o i "punti ristoro" non possono che qualificarsi come mero supporto alle attività compatibili insediate. Nel caso di bar/ristoranti dovrà essere data evidenza di tale rapporto di supporto all'attività compatibile considerata e la loro superficie dovrà essere motivatamente proporzionata ad essa.

Dall'esame di quanto riportato nella Tav. A05, circa la descrizione degli interventi strategici, si rilevano anche ulteriori funzioni:

- relativamente all'intervento 01, blocco 01, gli esercizi commerciali al dettaglio non risultano compatibili con la vigente disciplina urbanistica;
- relativamente all'intervento 08, blocchi 05 e 06, le residenze per studenti non risultano compatibili con la vigente disciplina urbanistica;
- relativamente al "social Housing" lo stesso non risulta compatibile con la disciplina esistente che non ammette le residenze. Tale destinazione potrà continuare solo se le stesse siano esistenti e legittime, valutazione che non emerge dalla documentazione trasmessa;
- relativamente alla localizzazione di "usi temporanei", localizzati nel blocco 1 e nel blocco 8, non essendo specificata la funzione di riferimento, va sottolineato che la previsione in aree specifiche del complesso determina la possibilità, almeno nella fase di sperimentazione, di valutare tali spazi come ricadenti nell'attività espositiva/culturale. Per quanto concerne gli *Usi Temporanei* si rimanda alla Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 26 luglio 2022 di *Approvazione dei criteri e indirizzi e dello schema tipo di convenzione per la disciplina degli "usi temporanei" per gli spazi pubblici e gli immobili di proprietà pubblica ai sensi dell'art. 23-quater del Dpr 380/2001 smi*;
- per quanto attiene l'individuazione di una piccola parte dell'immobile tra le attrezzature di quartiere art. 56 della Variante come *attrezzatura integrata con altre funzioni esistenti*, si rileva che l'area assoggettata ad uso pubblico coincide con la parte attualmente adibita a "Centro Accoglienza dei



Area Urbanistica

Servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni

Senzatetto" con relativi servizi ed impianti. Tale funzione appare rispettata nelle previsioni dell'Intervento 07 che prevede il "completamento della riqualificazione del braccio settentrionale del Blocco 09 in continuità con il Centro Accoglienza" e pertanto la stessa risulta compatibile con la disciplina vigente. Si specifica come criterio di valutazione della conformità urbanistica l'accessibilità autonoma della funzione ad uso pubblico rispetto alle altre funzioni esistenti e/o previste, nonché il rispetto della dimensione della superficie della funzione sociale di assistenza ai senzatetto;

- f. per quanto concerne la realizzazione di orti urbani può risultare utile il riferimento al *Regolamento per l'Assegnazione per la gestione degli Orti Urbani* adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 23 gennaio 2014 e prevedere adeguati sistemi di irrigazione evitando sprechi anche attraverso un sistema di raccolta dell'acqua piovana a cui collegare un sistema di filtraggio per ridurre le impurità, prevedendo in particolare anche orti didattici e terapeutici, destinati a programmi speciali volti alla realizzazione di attività educative, assistenziali e formative destinate a giovani, soggetti svantaggiati e con disabilità, al fine di costruire un lavoro di sensibilizzazione sul tema della disabilità e dell'emarginazione sociale e di sperimentare e applicare un modello innovativo di welfare inclusivo, coinvolgendo scuole di diverso ordine e grado, agenzie educative, associazioni e cooperative sociali, con criteri tecnici volti a garantire l'accessibilità e la fruibilità ai disabili, grazie alla sistemazione anche di orti in cassoni sopraelevati e sedute.

Si precisa, infine, che la conformità urbanistica della proposta risulta subordinata alla preventiva valutazione della competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli in relazione ai vincoli insistenti sull'area.

L'istruttore tecnico
geom. Angela Giudice

L'istruttore direttivo
arch. Eliana Sommella

Il funzionario
arch. Chiara Abbate

Il dirigente
arch. Andrea Ceudech