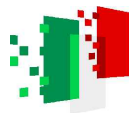




Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU



Italiadomani
PIANO NAZIONALE
DI RIPRESA E RESILIENZA

EX OSPEDALE PSICHIATRICO GIUDIZIARIO DI NAPOLI (proprietà Comune di Napoli)

INTERVENTO DI RIGENERAZIONE E VALORIZZAZIONE SOCIALE
EX OSPEDALE PSICHIATRICO GIUDIZIARIO DI NAPOLI - LOTTO 1
CUP: B63D21001890001

PROGETTO DEFINITIVO/ESECUTIVO



Tipologia elaborato

DOCUMENTI GENERALI

Codice elaborato

R.02

Descrizione Documento:

STUDIO DI INSERIMENTO URBANISTICO

Il Responsabile Unico del Procedimento
dell'Ente Committente

arch. Monica MICHELINO

Progettisti

arch. Marina ORLANDO

arch. Maria Teresa SEPE

arch. Fabrizio TALAMO DE VARGAS MACCIUCCIA

Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione

arch. Ingrid TITOMANLIO

REDATTO	CONTROLLATO	APPROVATO	VERIFICATO	EMISSIONE:		REVISIONE	MOTIVO REVISIONE	SCALA
				GENNAIO 2024		n° mese/anno		-
				TIPO FILE	DISCIPLINA	ALFANUMERICO		FORMATO
								A4



1.	PREMESSA.....	2
2.	INQUADRAMENTO GENERALE.....	3
3.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	5
4.	ZONIZZAZIONE E SPECIFICAZIONI.....	6
5.	TRASPORTO SU FERRO E VIABILITA'.....	18
6.	ZONIZZAZIONE IN PROSPETTIVA SISMICA.....	19
7.	VINCOLO GEOMORFOLOGICO.....	19
8.	VINCOLO PAESAGGISTICO.....	20
9.	VINCOLO ED AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO.....	20
10.	INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO (art.10 comma 1 Dlgs 42/2004).....	20
11.	PERICOLOSITA' IDRAULICA.....	21
12.	PERICOLOSITA' DA FRANA.....	21
13.	RISCHIO IDROGEOLOGICO ATTESO.....	21
14.	ZONIZZAZIONE ACUSTICA COMUNALE.....	21
15.	CONCLUSIONI.....	23

1. PREMESSA

La presente relazione costituisce parte integrante del Progetto definitivo/esecutivo per l'intervento di "Rigenerazione e valorizzazione sociale dell'immobile denominato ex Ospedale Psichiatrico Giudiziario di Napoli (ex OPG) – Lotto 1" sito in Napoli alla via Matteo Renato Imbriani n.218.

Il PFTE è stato elaborato in conformità all'art.3 delle "Linee Guida MIMS per la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica da porre a base dell'affidamento di contratti pubblici di lavori del PNRR e del PNC (luglio 2021)" nonché ai commi 5 e 6 dell'articolo 23 del Codice (Dlgs 50/2016).

A gennaio 2023 è stata sottoscritta una Convenzione, in attuazione dell'Accordo di Collaborazione tra il Comune di Napoli e l'Agenzia del Demanio ex art. 1 co. 163 della legge 30 dicembre 2018, n. 145, per l'individuazione di un programma di valorizzazione e riutilizzo dell'Ex Ospedale Psichiatrico Giudiziario.

Tale immobile, precedentemente nelle disponibilità del patrimonio dello Stato, è stato trasferito in proprietà al Comune di Napoli nel 2021 con il federalismo culturale, a seguito della sottoscrizione, in data 23.07.2020, di un Programma di valorizzazione volto alla tutela e alla valorizzazione del bene, riconoscendone il notevole interesse storico, artistico e architettonico, e promuovendo attività dirette ad assicurare la sua conservazione per fini di pubblica fruizione e l'utilizzazione con destinazione sociale e culturale.

La Convenzione sopra citata ha attivato la Struttura per la Progettazione dell'Agenzia del Demanio che, forte del suo ruolo strategico per il conseguimento degli obiettivi nazionali di sostenibilità e innovazione e di ripresa economica attraverso il rilancio degli investimenti pubblici e l'ottimale impiego delle risorse finanziarie ad essi destinate, ha fornito il supporto specialistico richiesto al Comune di Napoli come da art.3, co.3 della stessa Convenzione.

A supporto della Struttura, il Comune di Napoli ha fornito la documentazione preliminare già in suo possesso composta da:

- DIP (documento di indirizzo alla progettazione) contenente gli obiettivi e le strategie da attuare per l'opera di cui alla presente relazione;
- documentazione della Coprogettazione ottenuta dai successivi tavoli tecnici svoltisi tra il Comune e l'associazione culturale "*Je So Pazz*" che, attualmente gestisce, l'immobile. Tale documentazione, insieme all'accordo e al programma di valorizzazione del bene, rappresentano il quadro esigenziale da sviluppare nella successiva fase di progetto.

Le attività per la predisposizione, pubblicazione, affidamento ed esecuzione dei servizi di architettura e ingegneria ai sensi dell'art. 3 lett. vvvv) per il rilievo geometrico, architettonico, strutturale, tecnologico, termogrametrico, impiantistico e verifica della vulnerabilità sismica, da restituire in modalità BIM, nonché per le adeguate indagini e studi conoscitivi, finalizzati al raggiungimento della perfetta conoscenza del Bene oggetto di intervento, sono stati affidati, mediante procedura aperta telematica ai sensi degli artt. 60, 95 comma 3 lett.



b) e 157 del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii., all'Operatore Economico costituito dal seguente R.T. "Studio Speri Società di Ingegneria S.p.A. (Mandataria)".

L'Operatore Economico affidatario del servizio di audit ha effettuato i rilievi e le indagini in situ.

Il gruppo di progettazione interno all'Agenzia del Demanio - Struttura per la Progettazione POT Sud, così come costituito nell'atto di nomina prot.99 del 24.01.2023 e successiva determina integrativa prot. 1821 del 11.09.2023, ha provveduto, tenendo conto delle risultanze dei rilievi e delle indagini condotte dall'OE affidatario sopra citato, alla redazione del PFTE.

Il Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica, è stato trasmesso dai progettisti in data 18 settembre 2023 ed integrato in data 12 ottobre 2023 con la trasmissione della relazione di Verifica preventiva di interesse archeologico.

In data 17 novembre 2023 con prot. n. PG/2023/940551 il Responsabile del Procedimento ha convocato d'ufficio la **Conferenza dei Servizi Preliminare** 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 per l'esame del Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica in conformità a quanto disposto dalla L. 241/1990.

Nell'ambito della Conferenza dei Servizi sono stati acquisiti i seguenti pareri con prescrizioni che dovranno essere ottemperate nell'ambito della redazione dei successivi livelli progettuali:

1. Servizio Tutela dell'Ambiente, della Salute e del Paesaggio - U.O.A Transizione ecologica e Lotta ai cambiamenti climatici del Comune di Napoli nota PG/2023/961174 del 24 novembre 2023;
2. Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli nota prot. 19290 del 19 dicembre 2023, acquisita al PG/2023/1034650 in data 19 dicembre 2023;
3. Servizio PUMS, BRT e parcheggi del Comune di Napoli nota PG/2023/1045197 del 22 dicembre 2023;
4. Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa del comune di Napoli nota PG/2023/1051547 del 28 dicembre 2023;
5. Servizio Strade, Viabilità e Traffico del Comune di Napoli nota PG/2023/1056125 del 29 dicembre 2023.
6. Soprintendenza Speciale per il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza - nota 1487-P del 12/01/2024 acquisita al PG 41821 del 15/01/2024.

Nella seguente tabella si riporta una sintesi delle prescrizioni e/o indicazioni pervenute:

Ente	Prescrizioni e/o indicazioni	Soluzioni adottate e riferimenti
Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli	<ul style="list-style-type: none">- Rimozione degli elementi a carattere superfetativo e ripristino della configurazione originaria- Ripristino dell'originario disegno delle facciate- Coerenza tipologica degli infissi	Le soluzioni relative a ciascuna delle prescrizioni saranno adottate nella fase di progettazione esecutiva relativa al secondo lotto di progettazione afferendo ciascuna delle prescrizioni alla fase di progettazione architettonica o

	<ul style="list-style-type: none">- Rispetto del valore monumentale nella realizzazione degli impianti- Impianto fotovoltaico integrato con l'architettura- Impianto di smaltimento acque meteoriche con tracciati lineari- Compatibilità del progetto con i caratteri storico-tipologici del fabbricato (no frazionamento di ambienti voltati, recupero di spazialità originarie, riapertura di arcate di porticati, no controsoffittature in ambienti voltati)- Approfondimento progettuale per l'area a verde evocativo dell'impianto originario- Conservazione delle testimonianze materiali del passato più recenti (caserma e ospedale psichiatrico)- Interventi di consolidamento reversibili e compatibili con la materia originaria limitando le opere strutturali di significativa invasività a quelle strettamente necessarie- Salvaguardia e restauro con opportune integrazioni di tutti gli elementi con valenza storico/artistica e/o testimoniale- Specifico progetto di restauro e integrazione di materia e di immagine per l'altare della chiesa- Utilizzo di intonaci e tinteggiature con prodotti a calce privi di componenti cementizie e/o sintetiche- Protezione di muretti, parapetti e bordure perimetrali con tegole e coppi in coppo privi di guaine bituminose- Impermeabilizzazione dei	impiantistica che sarà affrontata in tale seconda fase della progettazione esecutiva.
--	--	---



	<p>lastrici solari con membrana poliuretanica liquida di colore assimilabile al cotto; pavimentazioni dei terrazzi con piastrelle di cotto; falde delle coperture con manti in embrici e coppi in cotto giallo rosato napoletano laddove incongrui</p> <ul style="list-style-type: none">- Previsione di assistenza archeologica qualificata per tutte le opere con impatto con il sottosuolo	
Comune di Napoli - Servizio Tutela dell'Ambiente, della Salute e del Paesaggio - U.O.A Transizione ecologica e Lotta ai cambiamenti climatici	<p>Aspetti energetici:</p> <ul style="list-style-type: none">- Per ogni area funzionale indipendentemente climatizzata produrre relazione tecnica corredata da schede delle strutture con le caratteristiche termiche e igrometriche e analisi dei ponti termici;- Procedere a tutte le verifiche previste nell'Allegato 1 al DM 26 giugno 2015	Tale specifica progettazione afferisce alla fase di progettazione esecutiva del secondo lotto
Comune di Napoli - Servizio PUMS, BRT e parcheggi	Utilizzo di soluzioni che, anche intervenendo sulla viabilità limitrofa, agevolino l'accessibilità pedonale al complesso favorendo l'utilizzo del sistema del trasporto pubblico.	
Comune di Napoli - Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa	Conformità alle norme del PRG	La progettazione esecutiva del secondo lotto sarà eseguita in conformità al vigente PRG
Comune di Napoli - Servizio Strade, Viabilità e Traffico	Attenzione all'impianto di pubblica illuminazione durante la messa in sicurezza delle facciate	Tale specifica progettazione di dettaglio afferisce alla fase di progettazione esecutiva nonché alla progettazione della sicurezza del secondo lotto

Con Determina Dirigenziale del Servizio Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni Comuni n. 1 del 05/01/2024 si è preso atto della conclusione con esito positivo della Conferenza di Servizi Preliminare, indetta in forma semplificata e modalità asincrona ai sensi degli artt. 14, comma 3, e 14-bis della Legge 7 agosto 1990, n. 241.

Con Determinazione Dirigenziale n. 1 del 5 gennaio 2024 del Servizio Rigenerazione Urbana Sostenibile e Beni



Comuni è stato disposto l'affidamento alla società NO GAP CONTROLS S.R.L. dei servizi di architettura e ingegneria, concernenti la verifica del Progetto di Fattibilità Tecnica Economica nonché la verifica e il supporto alla validazione del progetto esecutivo dell'intervento denominato OPIGI – Rigenerazione e valorizzazione sociale dell'ex Ospedale Psichiatrico Giudiziario, nell'ambito dell'Accordo Quadro Lotto 5 – PAT 1, afferente al CLUSTER 3 - Rigenerazione urbana, manutenzione e adeguamento di elementi del patrimonio edilizio costruito, aggiudicato con Determinazione dirigenziale n. 25/2023 del Servizio Tecnico Patrimonio e di cui al contratto sottoscritto il 15 dicembre 2023, rep. n. 86771.

In data 17/01/2024 si è dato avvio alla esecuzione delle prestazioni relative alla verifica del PFTE in via di urgenza e in data 22/01/2024 la suddetta società ha redatto il "Rapporto conclusivo di verifica preventiva della Progettazione di Fattibilità Tecnica Economica".

Con Deliberazione di Giunta Comunale è stato approvato il "Progetto di fattibilità Tecnica ed Economica dell'intervento denominato OPIGI – Rigenerazione e Valorizzazione sociale ex Ospedale Psichiatrico Giudiziario di Napoli, il cui quadro economico distingue un quadro A consistente in importo pari ad € 12.650.000,00 per lavori, inclusi oneri per la sicurezza speciali non soggetti a ribasso, e € 4.950.000,00 per somme a disposizione dell'Amministrazione per un importo totale di quadro economico pari a € 17.600.000,00.

Con disposizione dirigenziale n. 13 del 18/12/2023 dell'Area Trasformazione Urbana e Politiche dell'Abitare è stato costituito il gruppo di progettazione, interno all'amministrazione, incaricato della redazione del progetto definitivo/esecutivo del primo lotto dell'intervento.

Tale primo lotto, cui il presente elaborato si riferisce, prevede la progettazione esecutiva di necessarie operazioni di pulizia e smaltimento di materiale di risulta, estirpazione di vegetazione infestante, svellimento di materiale incongruo, demolizione e smontaggio di elementi tecnici e dispositivi vetusti da dismettere nonché di definizione di schemi di cantierizzazione, la cui esecuzione è propedeutica alla progettazione esecutiva delle successive opere atteso che la maggior parte degli ambienti al piano terra risulta ingombra di materiali di varia natura.

Per la progettazione di tale primo lotto è stato utilizzato il Prezzario Regionale dei lavori Pubblici 2022 atteso che il Capitolato Speciale d'Appalto della procedura di affidamento dei lavori, bandita dall'Amministrazione comunale per la conclusione di n. 23 Accordi Quadro con un solo operatore economico per ciascun lotto, all'art. 42, prevede che *"l'importo del singolo intervento è definito con l'applicazione dei prezzi unitari definiti nella documentazione tecnica allegata al Contratto Attuativo Specifico, derivanti dal Prezzario Regionale dei lavori Pubblici 2022, approvato con Delibera della Regione Campania n. 333 del 28/06/2022 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania numero 59 del 04/07/2022, oltre che di eventuali prezzi derivanti da analisi"*.

Si precisa, in ogni caso, che per le voci di elenco prezzi relative a tale primo lotto di lavori non risulta alcun aumento tra le tariffe regionali della Regione Campania 2022 e 2023.

2. INQUADRAMENTO GENERALE

Il compendio immobiliare oggetto di intervento, denominato NAD0396 "Ex Convento di Sant'Eframo Nuovo, già Ospedale Psichiatrico Giudiziario di Napoli" è sito nella città di Napoli alla Salita San Raffaele e via Matteo Renato Imbriani n. 218-219-220, nel centro storico del Comune di Napoli nel quartiere Materdei (Avvocata). Tale compendio confina a Sud-Ovest con via Matteo Renato Imbriani, a Nord con Salita San Raffaele, a Nord- Est con via San Lorenzo da Brindisi e ad Est con un'area privata.

Il complesso, a seguito del riaccatastamento di cui alla nota dell'Agenzia del Demanio prot. n. 10672/DRCAM del 4 luglio 2019, è riportato nella sua totalità al Catasto Fabbricati al Foglio 9, sezione AVV, particella 265, sub. 1.

L'obiettivo del progetto è finalizzato alla valorizzazione dell'immobile attraverso il riutilizzo degli spazi esprimendo immediatamente le potenzialità intrinseche del luogo e delle comunità insediate, non solo alla scala di quartiere, ma mirando a rendere il complesso un attrattore per tutta la città.

Il presente studio di inserimento urbanistico ha lo scopo di inquadrare l'area e il fabbricato e di analizzare, la fattibilità urbanistica dell'intervento, richiamando gli indirizzi e le direttive degli strumenti urbanistici generali.

L'analisi è preceduta da un inquadramento cartografico generale del sito, per una sua completa individuazione all'interno del complesso tessuto storico della città di Napoli, e completata dallo studio dello strumento urbanistico vigente che consente di definire in maniera compiuta, oltre alla destinazione dell'area e le relative modalità di intervento, anche il complesso regime vincolistico a cui è soggetto il fabbricato.

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il complesso oggetto di intervento, costruito alla fine del XVI secolo (1572) come insediamento dell'ordine Francescano e, fino al 2008, destinato a struttura carceraria giudiziaria (manicomio giudiziario), ha ingresso da salita San Raffaele su cui si aprono altri accessi e dalla rampa Gaspare Viriglio, parallela a via Matteo Imbriani. La struttura ha pianta triangolare articolata attorno ad una chiesa del '600, due chiostri e un ampio giardino. Tutto il complesso risulta distribuito su diversi corpi di fabbrica (inclusa chiesa). Il complesso è cinto da muro di protezione.

Il Complesso si sviluppa su una superficie complessiva di circa 16.364 mq distribuita su quattro livelli fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo) e comprende l'omonima chiesa.



Figura 1 - Vista satellitare

4. ZONIZZAZIONE E SPECIFICAZIONI

Il complesso oggetto di intervento ricade nel perimetro della zona omogenea A – Centro storico del vigente PRG del comune di Napoli, approvato con delibera del Presidente della Giunta Regionale della Campania in data 11/06/2004 n. 323 e successiva deliberazione del Consiglio Comunale n.55 del 24/06/2005, così come riportato nella tavola n.5- Zonizzazione.



Figura 2 - Stralcio tavola n.5 zonizzazione PRG Napoli – Zona A – Insediamenti di interesse storico (art.26 NTA)

Dal punto di vista urbanistico l'area oggetto di intervento è classificata dalla Variante generale al PRG del Comune di Napoli, approvata nel 2004, come zona A "insediamenti di interesse storico" disciplinata dalle Norme di Attuazione del citato piano all'art. 26 della parte I e agli artt. 102, 104, 118, 119 e 120 della parte II.

L'art. 63 delle NTA disciplina l'attuazione degli interventi e, nello specifico, afferma: "Nella zona A - insediamenti di interesse storico - come identificata nella tavola 6 il piano si attua mediante interventi diretti, disciplinati dalle norme di cui alla presente parte II, per ciascuna delle unità di spazio individuate e classificate nella tavola 7, a eccezione delle parti sottoposte a piani urbanistici esecutivi a tale scopo delimitate nella tavola 8. In dette parti, nelle more dell'approvazione dei piani urbanistici esecutivi di cui alla disciplina degli ambiti, sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto di ogni altra norma di cui alla presente disciplina per il centro storico." Analizzando le tavole relative alla variante al PUC, è possibile evincere dalla TAV. 7 foglio n. 14 tavola IV, che il complesso, ad esclusione della chiesa, rientra a far parte delle "unità edilizie speciali

preottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura modulare complessa (cfr. art. 104 delle NTA)".

La chiesa, invece, rientra a far parte delle "unità edilizie speciali preottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura unitaria (cfr. art. 102 delle NTA)".

Le aree esterne ed i giardini del complesso rientrano a far parte delle "unità di spazio scoperto concluse - spazi dell'originaria morfologia pertinenti a unità edilizie speciali (cfr. art. 119 delle NTA)", mentre i cortili interni al complesso rientrano a far parte di due differenti tipologie ovvero "unità di spazio scoperto concluse

- chiostri pavimentati pertinenti a unità edilizie speciali modulari o modulari complesse (cfr. art. 118 delle NTA)" e "unità di spazio scoperto concluse - giardini, cortili e altre aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali unitarie, modulari o modulari complesse (cfr. art. 120 delle NTA)".

Gli edifici e gli spazi aperti, come da certificato di destinazione urbanistica e dalle tavole 7 e 8 del vigente PRG, sono classificati come segue:

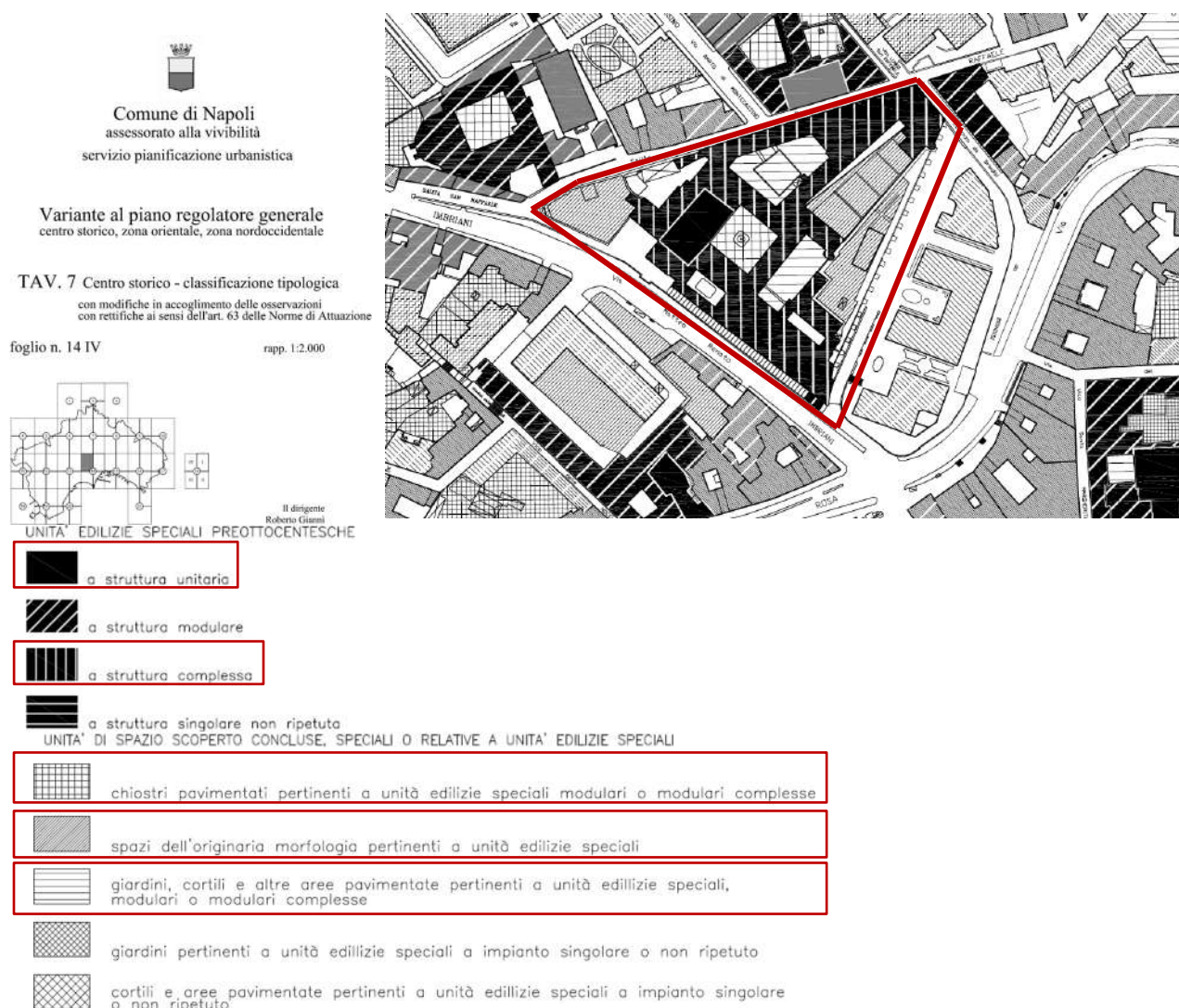


Figura 3 – Stralcio Tav. 7 del PRG - Classificazione tipologica centro storico

La tavola 8 (cfr. Figura 6) contiene le specificazioni alla variante e, da essa, è possibile apprendere che nel compendio in esame è presente una chiesa rientra a far parte degli “immobili destinati a istruzione, interesse comune e parcheggi”.

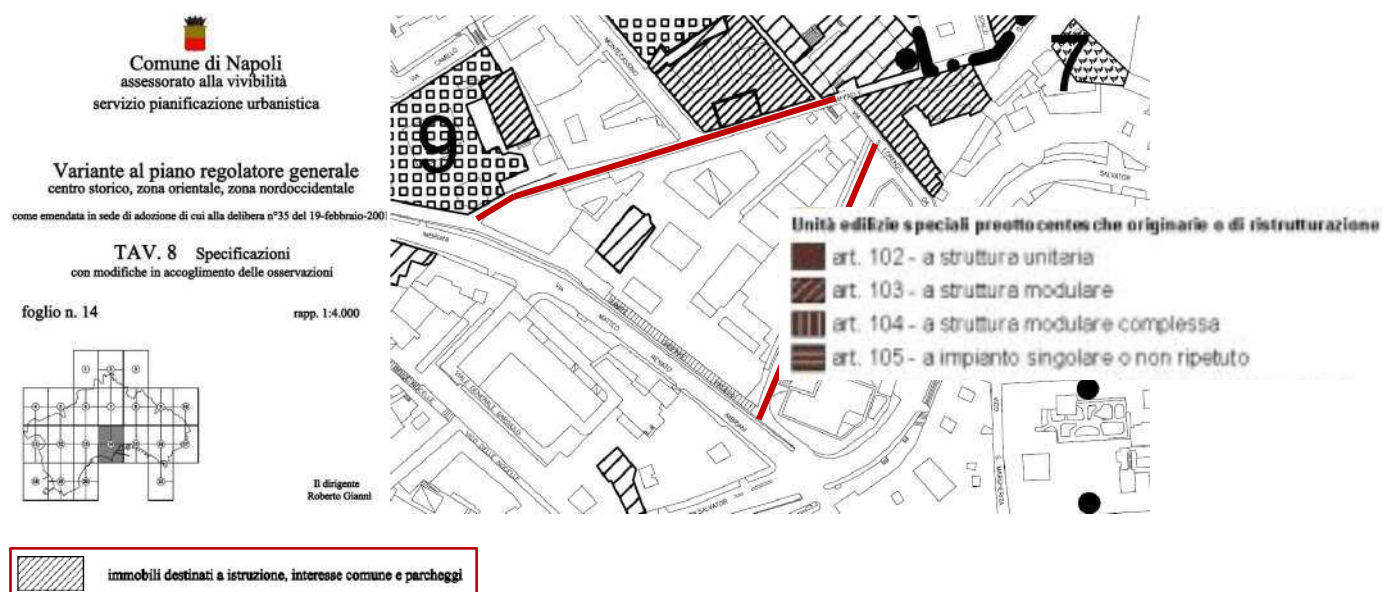


Figura 4 – Stralcio Tav. 8 del PRG – Specificazioni



Figura 5 – Stralcio del PRG - Classificazione tipologica centro storico

Edifici:

Corpi di colore marrone con linee bianche verticali (corpi 1, 2, 3, 4, 7): Unità edilizia speciale pre-ottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa – regolamentata dall’art. 104 delle Norme di Attuazione del PRG vigente;

- Corpo di colore marrone (corpo 5 - chiesa): Unità edilizia speciale pre-ottocentesca a struttura unitaria - art. 102.



Spazi aperti:

- chiostro grande all'interno del corpo 2: Unità di spazio scoperta conclusa – chiostri pavimentati pertinenti a unità edilizie speciali modulari o modulari complesse – art.118;
- cortili e giardino: Unità di spazio scoperto concluse – spazi dell'originaria morfologia pertinenti a unità edilizie speciali – art.119;
- cortili e giardino: Unità di spazio scoperto concluse – giardini, cortili e altre aree pavimentate pertinenti ad unità edilizie speciali, modulari o modulari complesse – art.120.

L'art. 102 delle NTA (unità edilizie speciali preottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura unitaria) prevede:

7. Per unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria si intende:

- l'unità edilizia speciale preottocentesca originaria caratterizzata dalla presenza di un vano unitario assolutamente prevalente rispetto ai vani accessori eventualmente associati e pertanto connotata dalla centralità del proprio spazio costitutivo e dal relativo sistema di accesso unico o preponderante rispetto ad altri ausiliari;
- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi pre-ottocenteschi.

8. Le unità speciali pre-ottocentesche riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono per lo più le chiese in lotto autonomo o costituite da spazio autonomo nell'ambito di contesti monumentali più ampi. Ferma restando la varietà dei connotati prevalenti, riscontrabili e propri di ciascun esemplare edilizio, i caratteri identificativi del tipo sono esemplificati, a mero titolo indicativo, nella scheda 42.

9. Per tutte le unità edilizie speciali pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nei successivi commi.

10. 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 persegue 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.

11. 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 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.

12. 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.

13. 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.

14. Nel rispetto delle finalità di restauro ripristino e consolidamento come sopra definite, sono ammissibili altresì le seguenti trasformazioni fisiche:



- b) la possibilità di modificare parzialmente l'assetto dei vani accessori, 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 delle utilizzazioni previste;
- c) 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;
- d) 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 essi non interferiscano con alcuna bucatra, 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;
- e) l'inserimento di ascensori collocati in maglie interne al fabbricato e in vani accessori.

15. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

16. Per tutte le unità edilizie speciali pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura unitaria indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili 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 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 di interesse comune religiose, culturali quali auditorium in genere, sale per concerti, musei, esposizioni d'arte, artigianato; è altresì consentito l'utilizzo per sedi universitarie.

L'art. 104 delle NTA (unità edilizie speciali preottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura modulare complessa) prevede:

1. Per unità edilizia speciale preottocentesca originaria o di ristrutturazione a struttura modulare complessa si intende:

- l'unità edilizia speciale preottocentesca originaria caratterizzata da una struttura in cui la presenza di vani ripetuti in sequenza, di dimensioni simili, è unita alla presenza consistente di vani di altra natura e dimensione, originariamente realizzati per lo svolgimento di funzioni complementari;

l'unità è pertanto connotata in parte da pariteticità degli ambienti e da sistemi distributivi lineari quali corridoi, porticati, ballatoi, in parte da corpi di fabbrica singolari, generalmente dotati di distribuzione verticale e orizzontale autonomo;



- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi pre-ottocenteschi.

2. Le unità speciali pre-ottocentesche riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono complessi monastici, ospedalieri, militari e ogni altro contesto monumentale nell'interezza dei corpi di fabbrica principali e della pluralità di edifici di tipo seriale aggregatisi nel tempo, per lo più nelle insulae conventuali, a scopi assistenziali, educativi e ricettivi in genere. Ferma restando la varietà dei connotati prevalenti riscontrabili e propri di ciascun esemplare edilizio, i caratteri identificativi del tipo sono esemplificati, a mero titolo indicativo, nella scheda n.44.

3. Le trasformazioni fisiche consentite comprendono gli interventi elencati nell'articolo 102 commi 4, 5, 6 e 7 (cfr. art. 102 delle NTA che precede).

4. Nel rispetto delle finalità di restauro, ripristino e consolidamento di cui al precedente comma 3, sono consentite altresì, in relazione alla specificità del tipo di cui al presente articolo e alle utilizzazioni compatibili previste al successivo comma 6, le seguenti trasformazioni:

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.

5. Gli interventi consentiti ai sensi del presente articolo sono soggetti alle corrispondenti procedure legittimanti.

6. Per tutte le unità edilizie speciali pre-ottocentesche originarie o di ristrutturazione a struttura modulare complessa, indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili, 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:

- 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; abitazioni specialistiche e abitazioni collettive; sono ammissibili al piano terra le attività artigianali di produzione e gli esercizi commerciali al minuto, a condizione che sia i vani del piano terra interessati da tali utilizzazioni che gli altri eventuali vani del piano terra e i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia; sono ammesse le abitazioni ordinarie nei corpi di fabbrica a tale scopo destinati originariamente, o come tali storicamente consolidatisi; la compresenza di più utilizzazioni, tra quelle suelencate è ammissibile nel rispetto dell'identità dei corpi di fabbrica costitutivi dell'unità modulare complessa interessata, ovvero anche nell'ambito di uno stesso corpo di fabbrica, a condizione che esso sia adibito a una di tali utilizzazioni in via esclusiva o assolutamente prevalente.

L'art. 118 delle NTA (unità di spazio scoperto concluse - chiostri pavimentati pertinenti a unità edilizie speciali modulari o modulari complesse) prevede:

1. Per chiostri pavimentati pertinenti a unità edilizie speciali modulari o modulari complesse, si intendono le unità di spazio intercluse nelle unità conventuali e generalmente definite da quadriportico colonnato, originariamente configuratesi con prevalente sistemazione pavimentata o che abbia assunto tale connotato a seguito di trasformazioni consolidate.

2. Per tutte le unità di spazio aperte come sopra definite e indicate nella tavola 7, 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 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;

c) la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ciascun manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario;

d) l'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.

3. Per tutte le unità di spazio aperte come sopra definite e indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili sono quelle inerenti gli spazi complementari alle utilizzazioni consentite per l'unità edilizia speciale modulare o modulare complessa di appartenenza. Per tali unità di spazio è ammessa l'utilizzazione a spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico; resta esclusa la possibilità di accessi dal chiostro a eventuali spazi a



piano terra interessati da utilizzazioni artigianali o commerciali presenti al piano terra in vani confinanti o attigui.

L'art. 119 delle NTA (unità di spazio scoperto concluse - spazi dell'originaria morfologia pertinenti a unità edilizie speciali) prevede:

1. Per spazi dell'originaria morfologia pertinenti a unità edilizie speciali si intendono le unità di spazio concluse, a esse complementari, configuratesi per lo più come fondo a coltivazione ortiva o a frutteto, ma distinte da ogni altro spazio claustrale, cortilivo o propriamente ornamentale dell'unità edilizia di appartenenza.
2. Le unità di spazio aperte riconducibili alle suddette caratteristiche comprendono le superfici inedificate ai margini delle unità edilizie speciali prevalentemente pre-ottocentesche e a destinazione conventuale, per le quali l'assetto naturale strutturante l'edificazione sia sopravvissuto in quanto coltivo terrazzato o non, generalmente compreso tra le fabbriche e le originarie mura del convento. Tali unità sono pertanto costituite da aree a prevalente copertura vegetale, coltivate e non, da superfici di raccordo dei salti altimetrici a vegetazione spontanea o coltivati, da frammenti urbani dei costoni tufacei, nonché da ogni altra area, a prevalente copertura vegetale, anche dismessa, funzionalmente correlata all'unità edilizia.
3. Per tutte le unità di spazio aperte come sopra definite e indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite sono finalizzate:
 - a) al restauro o al ripristino dell'originario assetto dell'unità di spazio interessata, con particolare riferimento al disegno di eventuali percorsi e spazi pavimentati;
 - b) alla tutela e alla valorizzazione degli impianti vegetali esistenti, fermo restando che in rapporto alla configurazione del suolo e all'assetto idrogeologico non sono ammesse modifiche delle quote altimetriche e dell'andamento del deflusso delle acque superficiali, fatto salvo quanto derivante dalla messa in sicurezza dei fondi e dalle operazioni colturali, ivi incluse quelle finalizzate alla riconversione agricola delle aree in abbandono;
 - c) alla tutela, al risanamento e alla stabilizzazione delle pareti tufacee e della sovrastante copertura pozzolanica;
 - d) alla eventuale sistemazione a verde ornamentale, rimanendo in tal caso escluse opere che comportino la impermeabilizzazione continua del suolo e invece ammesso l'impiego di pavimentazioni permeabili e comunque per un'estensione non superiore al 20% dell'area interessata.
4. Per tutte le unità di spazio aperte come sopra definite e indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili, sono quelle inerenti gli spazi complementari alle utilizzazioni consentite per l'unità edilizia speciale modulare o modulare complessa di appartenenza. E' altresì ammessa l'utilizzazione a verde pubblico o a verde assoggettato a uso pubblico, salvo che la riconduzione della specifica unità di spazio interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni all'utilizzazione stessa. Sulle superfici già impermeabilizzate è consentita la realizzazione di parcheggi esclusivamente a raso, di cui all'articolo 16 della parte I della presente normativa.

L'art. 120 delle NTA (unità di spazio scoperto concluse - giardini, cortili e altre aree pavimentate pertinenti a



unità edilizie speciali unitarie, modulari o modulari complesse) prevede:

1. Per giardini, cortili e altre aree pavimentate pertinenti a unità edilizie speciali si intendono tutte le unità di spazio scoperto complementari a tali unità edilizie che risultino spazialmente delimitabili in modo autonomo rispetto ad altri spazi aperti compresi o interclusi e come tali già normati nell'unità edilizia di appartenenza e che inoltre non siano codificabili in alcuna delle fattispecie tipologiche descritte ai precedenti articoli 117, 118 e 119.

2. Per tutte le unità di spazio scoperto come sopra definite e indicate nella tavola 7, le trasformazioni fisiche consentite sono finalizzate:

- a) al restauro o al ripristino dell'originario assetto dell'unità di spazio interessata, con particolare riferimento al disegno di eventuali percorsi e spazi pavimentati;
- b) alla tutela e alla valorizzazione degli impianti vegetali esistenti;
- c) alla eventuale sistemazione a verde ornamentale, rimanendo in tal caso escluse opere che comportino la impermeabilizzazione continua del suolo e, invece, ammesso l'impiego di pavimentazioni permeabili e comunque per un'estensione non superiore al 20% dell'area interessata;

3. Per tutte le unità di spazio scoperto come sopra definite e indicate nella tavola 7, le utilizzazioni compatibili, sono quelle inerenti gli spazi complementari alle utilizzazioni consentite per l'unità edilizia speciale modulare o modulare complessa di appartenenza. E' ammessa l'utilizzazione a verde pubblico o a verde assoggettato a uso pubblico, sempreché gli usi proposti non richiedano il ricorso a interventi non esplicitamente consentiti al precedente comma 2 e salvo che la riconduzione della specifica unità di spazio interessata al tipo descritto al precedente comma 1 non ponga limitazioni all'utilizzazione stessa. Sulle superfici già impermeabilizzate e che comunque non risultino dalla dismissione di giardini storici, è altresì consentita la realizzazione di parcheggi a raso di cui agli articoli 16 della parte I della presente normativa, nonché di impianti sportivi all'aperto, senza costituzione di alcun volume, anche di tipo precario.

Con riferimento alle stesse superfici è consentita la realizzazione di parcheggi interrati di cui all'articolo 17.

L'intero complesso rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico (tavola 14). L'immobile è stato dichiarato bene di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. lgs. 22/01/2004, n. 42, con Decreto n. 1954 del 3 febbraio 2014 della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Campania.

L'intero complesso, con delibera di Giunta comunale n.446 del 1° giugno 2016, è stato incluso nell'elenco dei beni comuni.

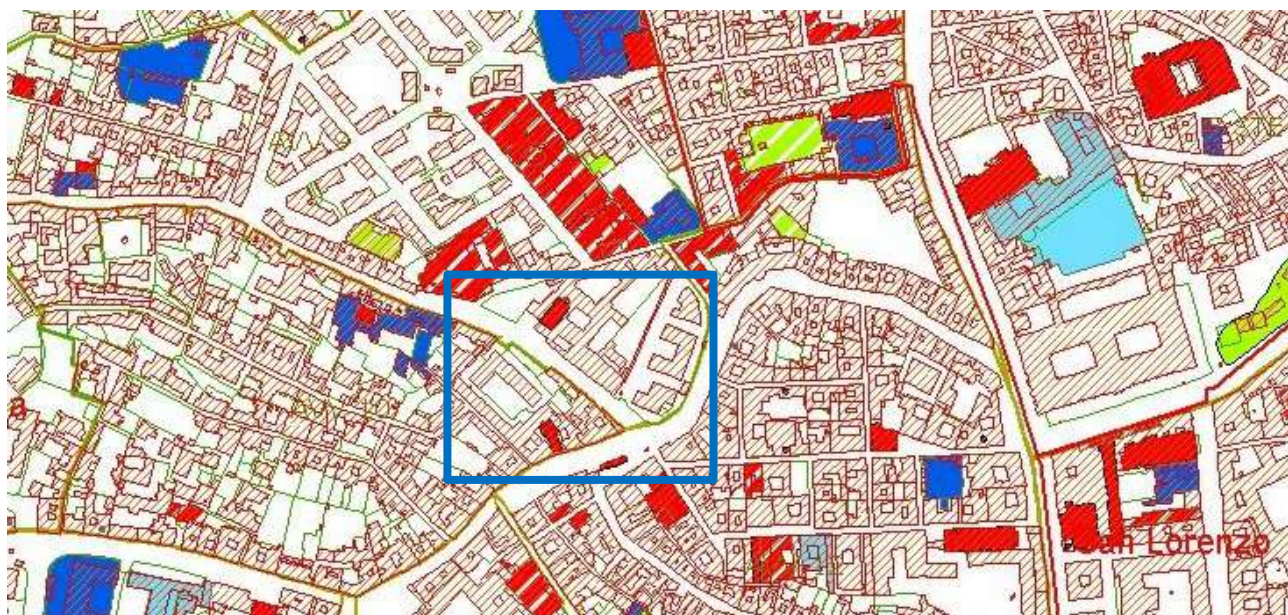


Figura 6 - Stralcio tavole n.8 - Specificazioni

5. TRASPORTO SU FERRO E VIABILITA'



Figura 7 - Stralcio tav.9 - Viabilità su ferro

6. ZONIZZAZIONE IN PROSPETTIVA SISMICA

L'area di intervento ricade, come da tavola 11 del vigente PRG, in zona 3A per i quali sono riportati i valori del coefficiente topografico e di fondazione.

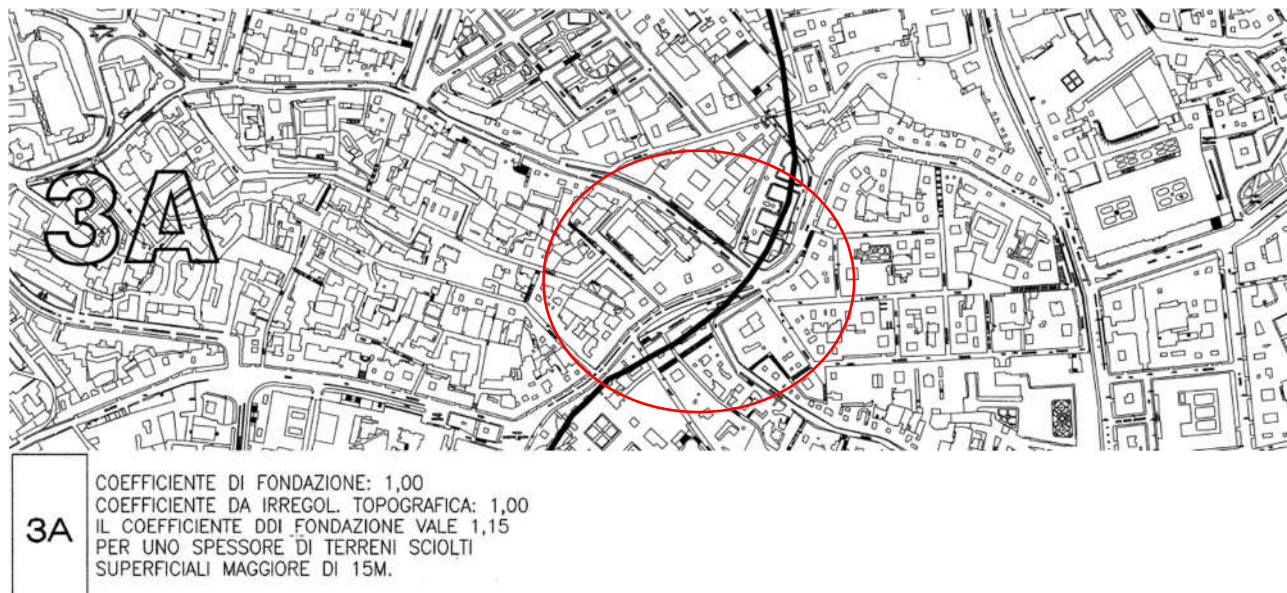


Figura 8 - Stralcio tav.11 – Zonizzazione sismica

7. VINCOLO GEOMORFOLOGICO

L'area di intervento ricade in zona a bassa instabilità.

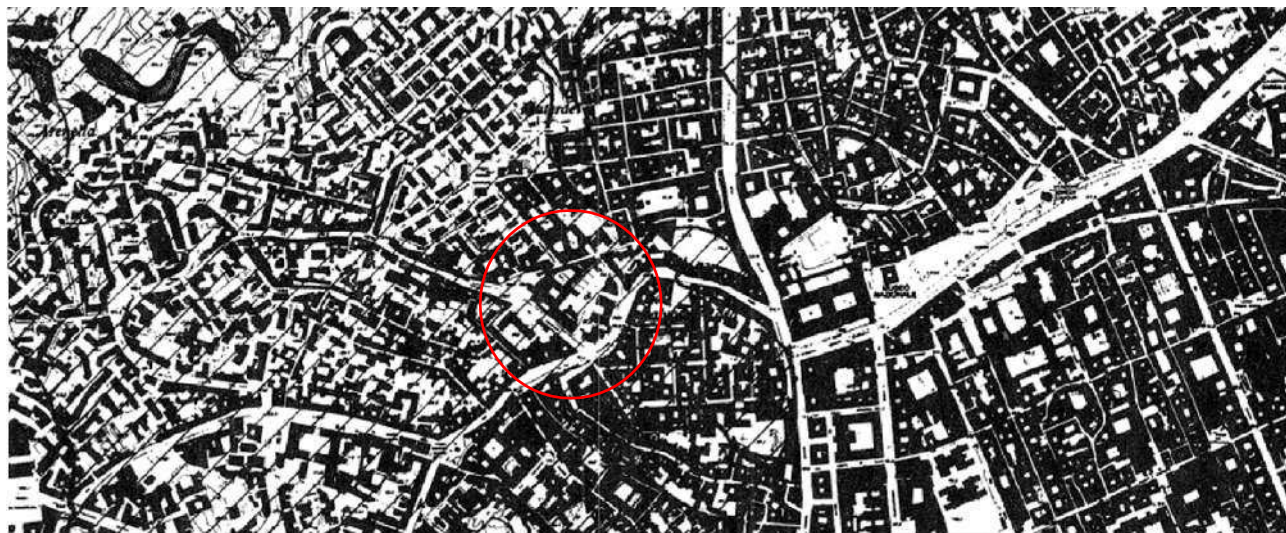


Figura 9 - Stralcio tav.12 - Vincoli geomorfologici

8. VINCOLO PAESAGGISTICO

La zona di intervento non ricade in area assoggettata a vincolo imposto dalla L. 1497 del 29/06/1939.

9. VINCOLO ED AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

L'area oggetto di intervento ricade nel perimetro delle aree sottoposte a vincolo archeologico tavola 14 – art.58 delle NTA del PRG vigente.



Figura 10 - Stralcio tavola n.14 - Aree di interesse archeologico PRG Napoli

10. INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO (art.10 comma 1 Dlgs 42/2004)

Il complesso oggetto di intervento, di cui agli estremi catastali di seguito riportati:

- Sezione AVV. – Foglio 9 – particella 265 – sub. 1

risulta essere stato dichiarato di interesse storico-architettonico ai sensi dell'art.10 comma 1 del Dlgs 42/2004 così come riportato nel decreto di vincolo del MIC n.1954 del 3 febbraio 2014.

Da tale sopra citato decreto risultano di particolare interesse storico e architettonico in quanto considerato *“come un elemento della struttura complessiva della città che, per dimensioni, posizione e configurazione non può essere annesso ad una parte della città: appartiene a quella serie di edifici-cittadelle, emergenti nella struttura urbana, indipendenti, punta di riferimento di vaste aree... (omissis) la sua imponenza e la vastità dell'area da esso impegnata, costituiscono una emergenza imprescindibile per la lettura del contesto urbano di appartenenza e per la caratterizzazione architettonica di quest'area...Le superfetazioni recenti*



hanno contribuito a modificare l'assetto complessivo dell'insula monastica, per la quale sarebbe opportuno prevedere un attento progetto di recupero e valorizzazione dell'aspetto originario, volto alla salvaguardia delle stratificazioni storiche e più significative dell'impianto, anche e soprattutto mediante l'eliminazione di tutti gli elementi impropriamente aggiunti".

11. PERICOLOSITÀ' IDRAULICA

L'area oggetto di intervento non ricade in aree a pericolosità idraulica.

12. PERICOLOSITÀ' DA FRANA

L'area oggetto di intervento non ricade in aree a pericolosità da frana.

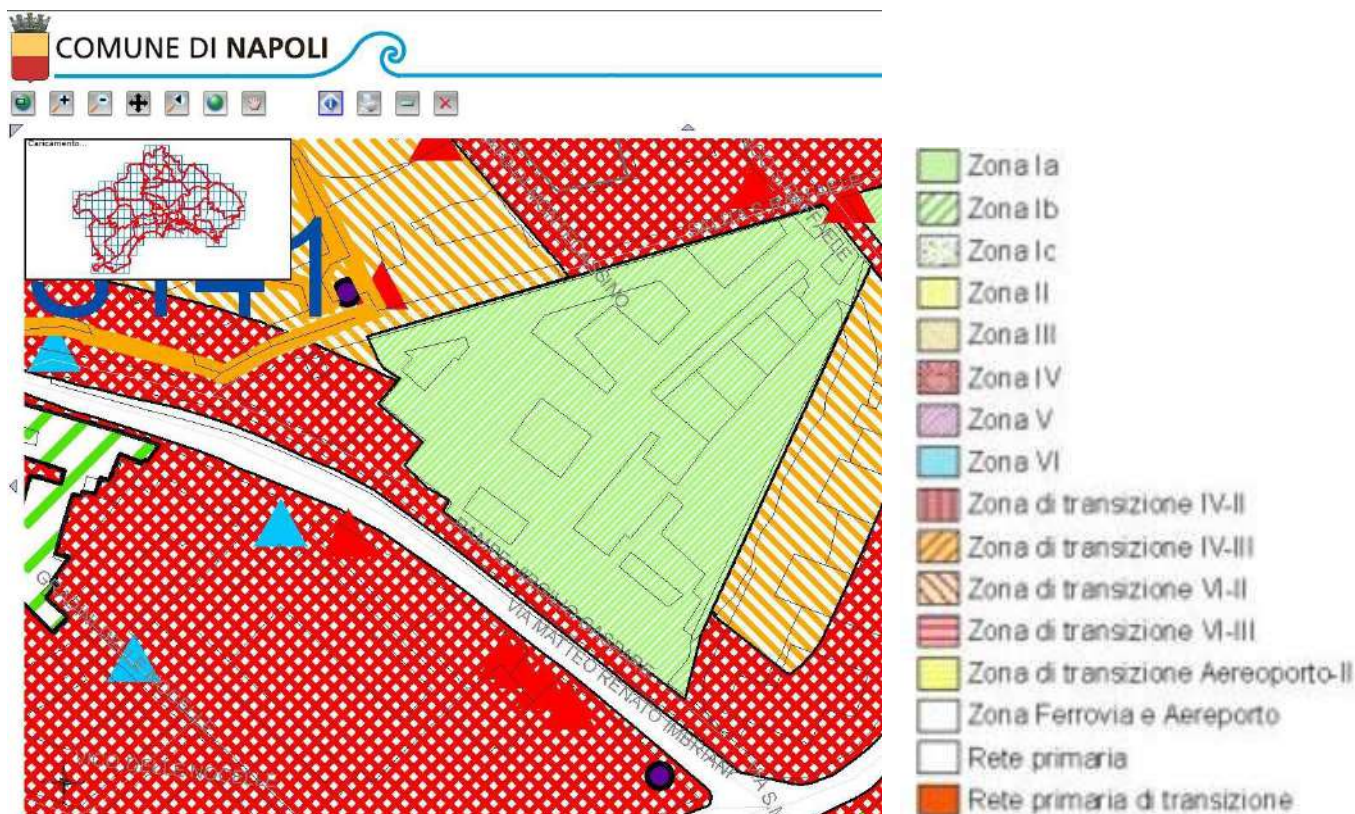
13. RISCHIO IDROGEOLOGICO ATTESO

L'area oggetto di intervento non ricade in aree a rischio atteso.

14. ZONIZZAZIONE ACUSTICA COMUNALE

Con riferimento al Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale della Città di Napoli approvato con deliberazione del Consiglio comunale n°204 del 21 dicembre 2001, ad integrazione del piano regolatore generale, in base alla legge n° 447 del 26 ottobre 1995, l'area oggetto di intervento ricade, per la maggior porzione planimetrica del complesso, in zona "Ia" ovvero *"aree particolarmente protette, ovvero aree per le quali la quiete sonora rappresenta un elemento base per la fruizione - Plessi ospedalieri"* (cfr. Figura 9 – Stralcio Zonizzazione acustica Napoli).

La restante parte del complesso ricade in zona "III" ovvero *"Aree di tipo misto, con media densità di popolazione, interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con presenza di uffici e attività commerciali"* ed in zona "IV" ovvero *"Aree con intenso traffico, alta densità di popolazione, elevata presenza di attività commerciali-uffici-attività artigianali. Aree in prossimità di viabilità primaria, ferrovie, aree portuali. Presenza quasi esclusiva di attività terziarie"*.



Zona IV

Zona III

Zona Ia

Figura 11 - Stralcio Zonizzazione acustica Napoli

15. CONCLUSIONI

In definitiva, per quanto ampiamente illustrato nei precedenti paragrafi, gli interventi previsti che saranno oggetto dei prossimi stralci funzionali, riprendendo quanto già individuato nel progetto di fattibilità tecnica ed economica, rientrano tra quelli consentiti dall'art.69 delle NTA-Parte II del vigente PRG su immobili classificati come unità edilizie speciali pre-ottocentesche originarie e di ristrutturazione e, pertanto, conformi allo strumento urbanistico vigente.

Le prescrizioni e/o indicazioni espresse in sede di conferenza dei servizi preliminare dal Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa del comune di Napoli, che si riportano di seguito per comodità: “[...] il progetto consegue la conformità urbanistica subordinatamente all'espressione della competente Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Napoli in relazione sia ai vincoli presenti sull'immobile, sia al necessario parere archeologico di cui all'art. 58 delle norme della Variante generale”, saranno recepite nelle successive fasi progettuali dell'intervento.