



Area Urbanistica

Servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni

Servizio Sportello Unico Edilizia

PG/2023/260244 del 27 marzo 2023

Al Dirigente UOD 50.09.03

Rigenerazione urbana e territoriale

Politiche Abitative

Pec: dg5009.uod03@pec.regione.campania.it

e p.c. Al Vicesindaco- Assessore all'Urbanistica

Al Direttore generale

Oggetto: DPGR n. 19 del 21/02/2023 - Convocazione della "Conferenza di Servizi istruttoria" ai sensi degli artt. 14-bis, comma 7, 14-ter e 14-quater della Legge 241/1990 in forma simultanea in modalità sincrona per la sottoscrizione dell'Accordo ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000, per la realizzazione dell'intervento "Recupero del Rione ACER "San Francesco" in Napoli, 1° stralcio n. 288 alloggi Miglioramento sismico - Efficientamento energetico - Riqualificazione degli spazi pubblici".

Con nota prot. 96406 del 22/02/2023, acquisita con PG/2023/163772 del 27/02/2023, la Direzione Generale per il Governo del Territorio - UOD 03 Rigenerazione urbana e territoriale - Politiche Abitative ha trasmesso il Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 19 del 21/02/2023 con il quale è stato promosso, ai sensi dell'art. 34 del Dlgs n. 267/2000, dell'art.12 della Lr n. 16/2004 e dell'art. 5 del Regolamento Regionale n.5/2011, specifico Accordo di programma per l'intervento denominato "Recupero del Rione ACER "San Francesco" 1° stralcio n. 288 alloggi, Miglioramento sismico - Efficientamento energetico - Riqualificazione degli spazi pubblici" ricompreso nel Piano degli interventi della Regione Campania finanziati dal Fondo Complementare al PNRR Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica". Nello stesso decreto è stata indetta la conferenza di servizi istruttoria, con prima convocazione in data 9/03/2023, per la "definizione di tutti gli elementi necessari alla completa attuazione degli interventi da porre alla base dell'Accordo e per la sottoscrizione dello stesso". In tale seduta i Servizi scriventi hanno chiesto integrazioni documentali che sono state consegnate in data 17 marzo 2023 acquisite con PG/2023/0236302, unitamente al verbale della prima convocazione.

Il progetto, presentato dall'ACER, rientra nel Piano degli interventi della Regione Campania ammessi a finanziamento a valere sulle risorse di cui al DL n. 59/2021 convertito dalla L n. 101/2021, successivamente approvato dalla Direzione generale per l'edilizia statale, le politiche abitative, la riqualificazione urbana e gli interventi speciali del MIT con Decreto Direttoriale n. 52 del 30/3/2022.

Gli elaborati costituenti il progetto di fattibilità tecnico economica in epigrafe sono stati scaricati dai link appositamente indicati nella nota di indizione della conferenza di servizi, integrati con la documentazione richiesta.

Al fine di esprimere il parere di competenza sono stati esaminati i seguenti elaborati:

- Relazione generale illustrativa;
- Relazione tecnica generale;

- Elaborato denominato Quadro sinottico Volumetrie stato "QUO ANTE" e "POST OPERAM", integrazione del 17 marzo 2023
- Planimetria generale con individuazione consistenza edilizia;
- Planimetria generale;
- Planimetria generale di progetto;
- Rilievo architettonico (piante sezioni e prospetti edifici esistenti);
- Tipologia edilizia: piante, sezioni e prospetti - edifici in muratura (progetto);
- Tipologia edilizia: piante, sezioni e prospetti - edifici in CLS (progetto);
- Tipologia edilizia: piante, sezioni e prospetti - edifici A e B (progetto).

La proposta progettuale

Il rione San Francesco, edificato nel 1953, di proprietà dell'ACER, è localizzato in via O. Fava, nella zona ricompresa tra l'ex Ospedale Leonardo Bianchi, l'Aeroporto di Napoli e l'Ospedale San Giovanni Bosco.

Il Rione San Francesco, presenta un impianto densamente edificato con numerose superfetazioni e ampliamenti volumetrici, costituito da edifici multipiano a blocco privo di un sistema di spazi aperti pubblici in quanto *"le poche aree esterne pertinenziali sono attualmente occupate dalle auto in sosta. Non sono presenti aree a verde, slarghi o piazze, elementi urbani fondamentali che danno forma alla città e creano un senso di comunità indispensabile"*.

Il rione è inoltre caratterizzato da rilevanti superfetazioni e manomissioni edilizie e da un elevato livello di obsolescenza funzionale e tecnologica.

Il progetto è complessivamente finalizzato alla messa in sicurezza sismica e all'efficientamento energetico di un primo lotto del rione interessante il recupero di 12 edifici sui 21 totali, nonché alla riqualificazione degli spazi pubblici pertinenziali, ivi compreso il miglioramento e la valorizzazione delle aree verdi.

In quest'ottica, il progetto intende produrre il decongestionamento dell'insediamento attuale consentendo il riequilibrio del rapporto abitanti/standard urbanistici con l'inserimento di una nuova area limitrofa di proprietà del Demanio dello Stato senza incremento del carico abitativo esistente. In particolare si prevede:

- la ristrutturazione edilizia di 9 edifici con il miglioramento sismico delle strutture edilizie esistenti e la riqualificazione energetica complessiva;
- la demolizione di 3 fabbricati;
- la demolizione di 72 alloggi e dei manufatti realizzati abusivamente a tutti i piani terra degli edifici esistenti;
- la riconfigurazione funzionale e distributiva delle cellule abitative con conseguente ottimizzazione delle superfici di 225 alloggi con particolare attenzione a quelli ubicati ai piani terra in modo tale da poter destinare mq 341 ad attività di quartiere e/o commerciale di vicinato in corrispondenza degli slarghi e delle aree a verde;
- la riconfigurazione delle aree di sedime dei fabbricati demoliti con la realizzazione di nuovi spazi pubblici finalizzati al recupero degli standard urbanistici ed alla realizzazione dei parcheggi di superficie;
- la realizzazione di due edifici in area confinante di proprietà del Demanio dello Stato, finalizzati alla formazione di 68 alloggi;

Il progetto si riferisce, dunque, ad una parte del rione e ad un'area limitrofa (area di innesco), individuate nell'elaborato *Planimetria generale di progetto*.

Di seguito si approfondiscono con maggiore dettaglio gli interventi previsti.

Edifici in muratura-Lotto 1 - Riqualificazione Isolati in muratura (n. 8-9-10-13)

Il progetto prevede una specifica serie di interventi relativi ai quattro edifici in muratura portante dei dodici edifici costituenti il rione (edifici 8, 9, 10, 13).

Si prevede un intervento di retrofit con rimodulazione degli alloggi interni, con un ampliamento del volume residenziale sull'attuale ballatoio che *"consente di rispettare i rapporti aeroilluminanti degli ambienti e quanto previsto dall'allegato A dal DGR 279/ 2019 anche dal punto di vista dimensionale così da soddisfare un'ampia tipologia di utenza oltre a consentire un nuovo disegno della facciata interna con un nuovo ritmo"*.

Ai fabbricati esistenti viene affiancato a nord (per tre edifici) e ad est (per un edificio) un nuovo sistema distributivo scala/ascensore/ballatoio con struttura in acciaio. In tal modo, ogni edificio risulta dotato di una doppia scala e un ascensore.

Sulla facciata opposta al sistema distributivo di accesso a ballatoio si prevede la realizzazione di una balconata continua profonda circa 1,50m.

Le nuove compattature relative agli ampliamenti verranno realizzate con blocchi termici, mentre per le altre pareti si prevede un sistema di isolamento termico a cappotto.

Tutte le bucatore sono state riviste in funzione dei requisiti aero illuminanti (Decreto Ministeriale 5 luglio 1975).

Al piano terra sono localizzate residenze con relativi giardini pertinenziali e attività commerciali, laboratori artigianali, spazi destinati a servizi comuni sul fronte strada. L'edificio 9 presenta solo residenze al piano terra.

In totale per gli edifici 8-9-10-13 è previsto un incremento volumetrico pari a mc **1.310,40**

Edifici in cemento armato Lotto 2 A e Lotto 2 B -Riqualificazione Isolati in c.a. (n. 14A-15A) -Demolizione edifici 14B - 15B - 17 - Sistemazione Aree Esterne- Riqualificazione Isolati in c.a. (n. 11-12-16)

Il progetto (lotto 2A) prevede anche la demolizione di tre edifici (14-B, 15-B, 17) al fine di recuperare spazio libero e incrementare la dotazione di standard e aree a parcheggio e la riqualificazione complessiva del sistema degli spazi aperti mediante la piantumazione di nuove essenze arboree, la ridefinizione del sistema della mobilità carrabile, pedonale e ciclo-pedonale, la realizzazione tra gli isolati 8, 9 e 10, di orti urbani da dare in gestione agli abitanti, singolarmente o in modalità collettiva.

Dagli elaborati di progetto (cfr. elaborato integrativo PG/2023/0236302) si rileva che gli edifici demoliti hanno complessivamente una volumetria pari a 17.525,00 mc.

Il progetto prevede anche la realizzazione di una piazza, di forma triangolare in posizione mediana tra il rione e il previsto ampliamento dell'area di innesco sul lato opposto della via Lorenzo Giusso. Infine, si prevede la realizzazione di due aree attrezzate con sedute e giochi per bambini.

Relativamente ai restanti cinque edifici con struttura in CLS (edifici 11, 12, 14A, 15A, 16) (lotto 2B), caratterizzati da rilevanti superfetazioni e alloggi di superficie minima (da 30 a 55 mq), il progetto *"prevede la demolizione di tutte le superfetazioni oltre ai tetti e tutte le tramezzature interne, lasciando il telaio strutturale e solai a vista"*, per realizzare *"retrofit con rimodulazione degli alloggi interni, con un ampliamento degli spazi andando a espandere gli attuali alloggi su quasi tutta la superficie oggi destinata ai ballatoi e alle logge posizionate sulla facciata contrapposta ai ballatoi, andando a colmare una esigenza dei residenti che hanno vissuto in spazi davvero esigui"*.

Tale ampliamento volumetrico *"consente di rispettare i rapporti aeroilluminanti degli ambienti e quanto previsto dall'allegato A dal DGR 279/2019 anche dal punto di vista dimensionale così da soddisfare un'ampia tipologia di utenza oltre a consentire un nuovo disegno della facciata interna con un nuovo ritmo"*.

Ai corpi di fabbrica sono stati affiancati a nord (per 2 edifici) e ad est (per 3 edifici) dei nuovi sistemi distributivi scala/ascensore/ballatoio con struttura in acciaio. Ogni edificio è dotato di una doppia scala e due ascensori.

Sulla facciata opposta al sistema distributivo di accesso a ballatoio si prevede la realizzazione di una struttura metallica autonoma rispetto a quella del fabbricato, tale da realizzare una balconata continua profonda circa 2m.

Le nuove tamponature sono realizzate con blocchi termici e *"tutte le bucatore sono state ridisegnate in funzione della normativa nazionale (Decreto Ministeriale 5 luglio 1975)"*.

I fabbricati 11 e 12 presentano ai piani terra due tipi di funzioni, la prima prospiciente la viabilità interna verso le aree di connessione secondarie, destinate a residenze con relativi giardini pertinenziali; la seconda sul fronte strada principale dove sono presenti attività commerciali di quartiere, laboratori artigianali, spazi destinati a servizi comuni.

In totale per gli edifici 11, 12, 14A, 15A, 16 è previsto un incremento volumetrico a mc **4.016,4**.

Area Innesco Il progetto individua un'area di innesco nella quale realizzare due nuovi edifici residenziali prefabbricati (A e B) che saranno realizzati *"come primo intervento"*

rispetto a tutto il progetto generale di rigenerazione urbana", per complessivi 68 alloggi. Tale area di circa 5.190 mq è prospiciente via Giusso e risulta non utilizzata e quasi interamente pavimentata.

Il fabbricato A, di maggiori dimensioni, occupa la parte ovest del lotto, in posizione parallela a via Giusso, ed è caratterizzato da 10 cellule abitative per piano, con 4 piani fuori terra.

Il fabbricato B, localizzato nella parte est del lotto in posizione parallela a via Briganti, presenta sette cellule abitative a piano ed anch'esso è di 4 piani.

Gli alloggi sono progettati con caratteristiche dimensioni e funzionali così come disciplinato dal DGR 279/2019 in media da 45 mq l'uno di S.U. di cui due monocamere da 28 mq l'uno. La tipologia è a ballatoio ma, a differenza degli altri edifici presenti nel quartiere San Francesco, i nuovi edifici hanno un sistema scale ballatoio distante dal filo del fabbricato oltre 2 metri così da garantire la privacy di tutti gli ambienti che affacciano verso il connettivo. Gli edifici sono dotati di spazi comuni cosiddetti "sistema servizi" (lavanderia di piano, sala studio, ecc.).

Ogni corpo di fabbrica è dotato di due corpi scala e due ascensori per garantire un'agevole e comoda accessibilità alle residenze. In ogni piano è previsto un alloggio destinato a disabili. Il progetto prevede, inoltre, sui ballatoi e sulle balconate la realizzazione di sistemi di frangisole tipo rete microforata in acciaio.

Le aree esterne sono prevalentemente permeabili con pavimentazione in autobloccanti inerbiti per i posti auto a raso e giardini di pertinenza delle residenze poste al piano terra per le quali è prevista una tipologia a patio.

Il volume dell'edificio A è pari a 6.484 mc, mentre quello dell'edificio B è pari a 4.641 mc per un totale di 11.125 mc. Entrambi i fabbricati hanno una altezza pari a 13,65 m.

Disciplina urbanistica vigente

Con riferimento alla vigente disciplina urbanistica di cui alla Variante generale (di seguito Variante) approvata con DPGRC n. 323 del 11/06/2004, l'area del rione San Francesco interessata dagli interventi in argomento:

- rientra nella zona B - *agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Ba - edilizia d'impianto*, disciplinata dagli artt. 31 e 32 delle norme di attuazione della Variante;
- è classificata, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, *area stabile*;
- rientra nel Piano di rischio aeroportuale approvato con la delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 19/02/2018 (BURC n. 22 del 12/3/2018) in parte come zona C (edifici 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 15A, 15B, 17 e spazi di pertinenza) e in parte come zona A (edifici 14A e 14B);
- rientra in piccola parte nelle "curve di isorischio", area di tutela intermedia, di cui all'art. 715 del Codice della Navigazione (aggiornamento febbraio 2019);

L'area di innesco e la porzione di via Giusso che la separa dal rione:

- rientrano nella zona B - *agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente*, disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della Variante;
- sono classificate, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, *area stabile*;
- rientrano nel Piano di rischio aeroportuale approvato con la delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 19/02/2018 (BURC n. 22 del 12/3/2018) come zona C.

In entrambe le aree non sono presenti vincoli paesaggistici e ambientali.

Conformità urbanistica ed edilizia

In riferimento alla conformità urbanistica si rappresenta quanto segue.

Il progetto si configura un complessivo intervento di ristrutturazione urbanistica che prevede di sostituire l'esistente tessuto edilizio con la modifica dei lotti senza alterare il tessuto viario. In particolare il progetto prevede:

- demolizione dei fabbricati 14-B, 15-B, 17;
- realizzazione sulle aree di sedime dei fabbricati demoliti di aree a parcheggio e verdi;
- demolizione di abusi e superfetazioni;

- ridefinizione del sistema degli spazi aperti con creazione della piazza, degli orti e delle aree gioco;
- miglioramento sismico degli edifici;
- ampliamento degli edifici in CLS e in muratura e realizzazione di balconi, e sistemi distributivi (scala, ascensore, ballatoio) con ridefinizione dei prospetti;
- modifica delle destinazioni d'uso di alcune porzioni dei piani terra di alcuni edifici;
- realizzazione di due edifici residenziali nell'area di innesco.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica risultano ammissibili mediante piano urbanistico attuativo in sottozona Bb per un lotto minimo di 5.000 mq. In particolare, mentre la demolizione e gli ampliamenti avvengono nella stessa sottozona Ba relativa all'attuale rione San Francesco, la costruzione di una quota più rilevante di volumetria avviene in sottozona Bb nella cosiddetta "area di innesco" di superficie pari a 5.190mq.

Complessivamente la volumetria demolita risulta superiore a quella realizzata e a quella degli ampliamenti degli edifici esistenti.

In dettaglio, con riferimento agli interventi realizzati nell'area dell'attuale rione San Francesco, l'art. 32 delle norme della Variante prevede al comma 2 che *"Le trasformazioni fisiche ammissibili perseguono l'obiettivo della valorizzazione dell'impianto urbanistico e dei singoli edifici. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, senza sostituzione. Gli interventi di sostituzione, secondo il progetto originario, sono ammessi al solo fine di migliorare la dotazione di attrezzature pubbliche"*.

Relativamente alle destinazioni compatibili, il comma 3 dell'art. 32 specifica che *"Le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui alle lettere a), c) e d) dell'articolo 21. Il cambio delle destinazioni d'uso non è consentito dove comporti la presenza di attività commerciali al dettaglio con oltre 40 addetti"*.

Nella proposta in esame vengono abbattuti alcuni edifici e le aree di sedime vengono destinate a spazi aperti e parcheggi, mentre gli ampliamenti di edifici esistenti rientranti nel limite della cubatura demolita rientrano nella ristrutturazione edilizia.

Relativamente alle destinazioni d'uso previste nel progetto le stesse risultano compatibili con la disciplina urbanistica con il limite che quelle commerciali localizzate in alcuni piani terra degli edifici esistenti in luogo delle residenze, non comportino la presenza di oltre 40 addetti.

Per quanto concerne l'intervento di nuova costruzione nell'area di innesco, l'art. 33 comma 2 delle norme prevede che siano ammissibili *"(...) la formazione di slarghi, zone di sosta pedonale, parcheggi e simili (...) le trasformazioni del sistema dei sottoservizi, nonché le operazioni connesse agli adeguamenti previsti dalle vigenti normative di settore", nonché "la realizzazione di attrezzature primarie e secondarie a scala di quartiere" e "interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume"*.

Ai sensi del successivo comma 6, per aree di intervento superiori a 5.000 mq in sottozona Bb, *"Gli strumenti urbanistici esecutivi possono essere di iniziativa pubblica e privata, con un indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc / mq inclusivo dei volumi esistenti. Ove questi ultimi, purché legittimamente realizzati, superino il predetto valore, l'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 2,5 mc/mq, inclusivo dei volumi esistenti"*.

Ne consegue che la realizzazione dei due nuovi edifici residenziali per una cubatura complessiva pari a 11.125 mc non risulta conforme alla vigente disciplina urbanistica.

La destinazione residenziale risulta, invece, compatibile ai sensi del comma 4 dello stesso art. 33 delle norme della Variante.

Relativamente al Piano di rischio aeroportuale (PRA) il progetto prevede all'interno della zona di tutela C la demolizione di circa 17.525,00 mc (edifici 14-B, 15-B, 17), gli ampliamenti degli edifici e la costruzione dei due edifici (A e B) localizzati nell'area di innesco. Complessivamente, dunque, la volumetria attualmente esistente in zona C di PRA si riduce di 1073,20 mc. Va poi considerato l'ulteriore diminuzione delle attività residenziali determinato dalla modifica delle destinazioni ai piani terra pari a 1123,00 mc. In tal modo il progetto prevede un complessivo decremento del livello di rischio attuale.

Relativamente alla piccola porzione rientrante nelle aree di tutela intermedia delle curve di isorischio di cui all'art. 715 del Codice della Navigazione, la stessa interessa aree in cui sono previste demolizioni di strutture esistenti non legittime, sistemazioni degli spazi aperti e in parte l'edificio 14A per il quale si prevede, come visto, un intervento di ristrutturazione

edilizia. L'art. 11 del PRA prevede *"Fino al recepimento del regime vincolistico derivante dall'attuazione delle disposizioni di cui all'art. 715 del Codice della Navigazione, nelle aree interessate dalla valutazione dell'impatto di rischio non potrà essere autorizzata alcuna opera e/o attività all'interno delle curve di isorischio come definite dall'Enac"*.

Trattandosi di attività esistenti e, per la sola parte rientrante nelle curve isorischio, di intervento pubblico di manutenzione degli spazi aperti e di ristrutturazione di edificio esistente, su tale aspetto risulta opportuno che si pronunci l'ENAC.

Come riportato nella precedente lettura urbanistica, l'area di intervento rientra in area stabile e, pertanto, ai sensi del comma 2 dell'art. 24 delle norme della Variante *"le indagini geognostiche riportate nella relazione geologica prevista dalla L.R. 7 gennaio 1983 n. 9 e dal D.M. LL.PP. 11 marzo 1988 e riferite alle opere interrato e fuori terra, da realizzare nelle zone a instabilità bassa ovvero stabile, devono documentare la consistenza del sottosuolo, la presenza di cavità, di piani di scivolamento, di materiali di riporto. L'indagine deve riguardare un'area circostante l'intervento dimensionalmente significativa e comunque non inferiore a 50 metri intorno al suo perimetro. Vanno inoltre documentate le ipotesi di equilibrio e gli effetti determinati sul sottosuolo dalle opere una volta realizzate. Le indagini e il progetto devono tenere conto della presenza di corpi idrici (pozzi, falde acquifere, vasche di accumulo anche naturali), formulando previsioni dettagliate per la loro tutela e gli scenari di eventuale interferenza e degli effetti determinati dalla realizzazione delle opere previste"*. Di tale prescrizione si dovrà tener conto nelle successive fasi di progettazione.

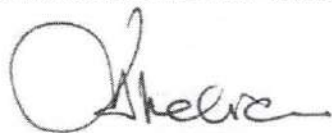
Ai fini della conformità urbanistica si prescrive il rispetto, nelle successive fasi, dell'art. 14 delle norme di attuazione della Variante, prima della realizzazione dell'opera in argomento, che al comma 1 prevede: *"Prima della realizzazione di opere interrato su suolo pubblico, di uso pubblico o privato gravato da specifica servitù è fatto obbligo di consultare le aziende, le amministrazioni e in generale tutti i soggetti che gestiscono la rete dei servizi e dei relativi impianti, nonché il servizio fognatura comunale, al fine di determinare l'eventuale interferenza tra le opere da realizzare e le suddette reti e, nel caso di realizzazione di nuove reti di servizi o tratti di esse, le prescrizioni tecniche relative alla loro realizzazione"*.

Per quanto riguarda i due fabbricati A e B da realizzare nell'area innesco risultano soddisfatti i limiti di distanza e di altezza tra i fabbricati di cui agli articoli 8 e 9 del DM 1444/68 e verificata la dotazione minima di parcheggi di cui all'art. 41 sexies della legge 1150 del 1942 relativi alla cubatura pari a 11.125 mc.

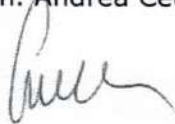
Per quanto sopra riportato il progetto non consegue la piena conformità urbanistica.

Per il servizio Pianificazione urbanistica generale e beni comuni:

Il Responsabile di P.O.
arch. Alessandro De Cicco

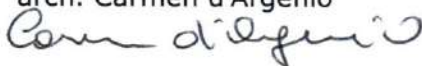


Il dirigente
arch. Andrea Ceudech



Per il servizio Sportello unico edilizia:

Il Responsabile di P.O.
arch. Carmen d'Argenio



Il dirigente
arch. Fabio Vittoria

