



COMUNE DI NAPOLI
Area Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Beni Comuni

PG/2022/864677 del 30.11.2022

Al Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche
per la Campania, il Molise, la Puglia e la Basilicata
Pec: oopp.campaniamolise@pec.mit.gov.it

E p.c.

Al Vicesindaco

Oggetto: Progetto di variante in diminuzione relativo ai lavori di ampliamento del Polo Biotecnologico - Area della Ricerca del CNR di Napoli 1, sito nel complesso immobiliare di Via Pietro Castellino 111. Accertamento conformità urbanistica ex DPR 383/94. Indizione Conferenza di servizi decisoria in modalità asincrona. Conferenza di servizi in modalità asincrona. Parere di competenza.

;

Con nota pervenuta tramite pec ed acquisita con PG/756440 del 20 ottobre 2022, codesto Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche ha comunicato l'indizione della conferenza di servizi relativa al progetto definitivo per i lavori di cui all'oggetto, precisando che gli elaborati del Progetto definitivo sono scaricabili e visionabili su apposita pagina web di cui al link indicato nella stessa nota.

Nella nota viene precisato, inoltre, che *"il progetto definitivo in oggetto si configura come variante in diminuzione del progetto preliminare dei lavori di ampliamento del Polo Biotecnologico - Area della Ricerca CNR Napoli I - sito nel complesso immobiliare di via Pietro Castellino 111 per il quale il procedimento di accertamento di conformità urbanistica si è concluso in data 18.11.2015 con verbale conclusivo di conferenza di servizi prot. n. 38953 del 23/11/2015"*.

Preliminarmente si precisa che la valutazione richiesta va effettuata in relazione a quanto già approvato in sede di conferenza di cui al verbale n. 38953 del 23.11.2015.

Si legge nella Relazione allegata che *"In sostanza il nuovo progetto si configura come "variante in diminuzione" in quanto prevede una diminuzione di superficie e cubatura rispetto al progetto 2014. Nel progetto 2014 erano previsti due piani interrati, destinati in buona parte a parcheggi, e tre fuori terra. A valle di una serie di indagini e sondaggi sono emerse problematiche di interferenza, per la presenza di infrastrutture impiantistiche, nell'eseguire uno scavo profondo così come previsto nel primo progetto. Inoltre la disponibilità economica per la realizzazione dell'intervento è diminuita (...) Pertanto è stato necessario rielaborare il progetto diminuendo la dimensione del fabbricato, contenendo al minimo gli scavi, realizzando un piano seminterrato, il piano terra a pilotis per ricavare la superficie necessaria da destinare a parcheggio e due livelli fuori terra destinati a laboratori e uffici. La sagoma dell'edificio è rimasta quasi invariata e ricompresa nella sagoma del progetto approvato e sono state rispettate tutte le distanze dai confini e dai fabbricati."*

Dalla documentazione rinvenuta presso gli archivi di questo servizio si evince che la proposta progettuale approvata nel 2014 contemplava la realizzazione di un edificio ad "L" nell'area resa disponibile a seguito della demolizione dei prefabbricati preesistenti. L'edificio previsto si sviluppava su 5 livelli di cui un piano interrato ed uno seminterrato e 3 piani fuori terra. Con la Relazione allegata al progetto veniva documentato il dimensionamento

dell'edificio che consentiva di *"conseguire i minimi requisiti prestazionali e la conformità alle norme di settore e di sicurezza della sede dell'istituto"* e quello dei parcheggi pertinenziali nei limiti previsti dalla legge 122/89.

Il progetto presentato nel 2014 risultava compatibile in relazione alle trasformazioni fisiche proposte in quanto rientrante tra quelle previste nella zona di piano in cui l'insediamento ricade (sottozona Fe Strutture pubbliche o di uso collettivo) e riportate all'art. 50 comma 2 delle Nta (idonei requisiti prestazionali e adeguamento alle norme tecniche generali e di settore) e alle norme in materia di distanze ed altezze previste dal Regolamento Edilizio ed accertate dal competente SUEP, mentre non conseguiva la conformità urbanistica in relazione alla destinazione d'uso che il Piano vigente prevedeva ad attrezzature per l'istruzione superiore. In considerazione dell'interesse pubblico legato alla realizzazione dell'opera che, come si legge nel parere reso dallo scrivente servizio con nota PG/2014/62333Q del 1.08.2014, rappresenta *"un centro di eccellenza sullo studio delle malattie genetiche"*, l'intervento veniva sottoposto alle determinazioni del Consiglio Comunale che con la deliberazione n. 26 del 16.07.2015 approvava la variante urbanistica riguardante la destinazione d'uso dell'insediamento per il quale veniva confermata la presente destinazione a polo di ricerca in luogo di quella, prevista dal Prg, a scuola per l'istruzione superiore. Sentita la Commissione urbanistica di cui all'art. 6 delle Nta, con la deliberazione consiliare suddetta, l'intervento veniva approvato con la prescrizione che nel progetto definitivo venissero adottate *"soluzioni morfologiche e compositive che riducano l'impatto del nuovo edificato e che nel contempo lo relazionino attraverso soluzioni di qualità al tessuto urbano in modo da migliorarne nei limiti possibili, la fruibilità e l'accessibilità e quindi la qualità delle aree limitrofe. Inoltre, trattandosi di edilizia di interesse pubblico è necessario richiedere nel progetto definitivo che sia perseguita una maggiore qualità architettonica del manufatto da costruire, che vada oltre gli standard della prassi edilizia corrente e che si adegui, al minimo, nell'aspetto e nelle soluzioni compositive, alle strutture già presenti, costruendo un insieme coerente di volumi, dimostrando altresì una attenzione al disegno delle aree scoperte dei percorsi e del connettivo"*. Tale prescrizione, mutuata dal parere della suddetta Commissione Urbanistica, appare come un suggerimento/auspicio da approfondire nella fase di progettazione definitiva dal momento che, come la Commissione evidenziava nel proprio parere, *"nel procedimento di localizzazione di opere di interesse statale il ruolo del Comune è quindi sostanzialmente circoscritto all'adeguamento del proprio strumento urbanistico al fine di rendere possibile la realizzazione dell'opera di interesse statale in conformità al PRG"*.

L'edificio oggetto della proposta revisionata che qui si esamina presenta una sagoma fuori terra lievemente diversa da quella approvata nel 2014 la cui conformità al Regolamento edilizio in tema di distanze ed altezze è stata valutata dal competente Sportello unico edilizia di cui si allega il relativo parere.

Si legge sempre nella Relazione prima citata che *"L'edificio ai primi due livelli è composto da due porzioni di fabbricato distinte: una "ovest" verso San Giacomo dei Capri e una porzione "est" più interna:*

- *porzione ovest composta da un piano interrato destinato a locali tecnici e impianti, piano pilotis destinato a parcheggio esterno coperto oltre al vano scala/ascensore;*
- *porzione est composta da un piano terra/seminterrato, sfalsato rispetto al piano del parcheggio, destinato a laboratori che hanno bisogno di accesso diretto su strada.*

Ai piani superiori le due porzioni di fabbricato si riuniscono in un unico corpo di fabbrica destinato a studi, situati al primo piano, e laboratori, situati al secondo piano. Al piano copertura si trova il locale impianti".

In sostanza, dunque, le modifiche proposte dal punto di vista edilizio si sostanziano oltre che nelle lievi modifiche di sagoma già citate, anche nel ridimensionamento del piano interrato e del piano terra destinati, dall'attuale proposta, rispettivamente a locali tecnici e a parcheggi, e nella realizzazione di un volume in copertura sempre destinato a impianti. Il dimensionamento viene documentato, come già fatto con il progetto del 2014, in riferimento all'attività di ricerca ed al numero di addetti. Nel 2014 si prevedeva *"il trasferimento dell'ICB (Istituto di Chimica Biomolecolare n.d.r.), attualmente con sede presso il comprensorio ex Olivetti nel comune di Pozzuoli, a via Castellino quale naturale completamento del Polo nella sua componente di biomedicina"*, mentre con la presente proposta viene prevista la nuova sede dell'IBB (Istituto di Biostrutture e Bioimmagini) che *"svolge attività di ricerca traslazionale per lo sviluppo di nuovi strumenti per la prevenzione, la diagnosi e le terapie a*

bersaglio molecolare". Entrambi gli Istituti sono classificati dal CNR come "Istituti medio-pesanti" per i quali occorre prevedere standard prestazionali corrispondenti ad una superficie netta di mq 45-60 per unità di personale. Nella prima proposta l'istituto doveva accogliere 50 unità di personale strutturato, corrispondenti ad una superficie minima di 2.250 mq mentre nella presente proposta si prevedono 39 unità di personale strutturato corrispondenti a 1.755 mq.

Dal punto di vista delle destinazioni d'uso, per quanto appena ricordato, non vengono previste modifiche all'utilizzo già assentito consistente in un istituto di ricerca facente parte del polo medico biotecnologico.

Dal punto di vista della dotazione di parcheggi pertinenziali che deve rispettare i minimi inderogabili previsti dalla legge 122/89 e s.m.i. (1mq/10 mc) essi, come detto sono ubicati al piano pilotis e corrispondono a una superficie di mq 743, comprensiva degli spazi di manovra, superiore al minimo di mq 618,4 corrispondente alla volumetria lorda di progetto dichiarata, pari a mc 6.183,76. Da verifiche effettuate d'ufficio, sulla base degli elaborati quotati trasmessi, in realtà la volumetria lorda relativa ai 3 livelli fuori terra risulta pari a mc. 6.663 circa (occorre aggiungere la volumetria del piano su pilotis che trattata alla stregua di un porticato non pubblico si calcola in ragione del 60 % della superficie) ed a questa va aggiunto il volume in copertura, che date le dimensioni non va escluso dal computo, pari a mc 225 per un volume complessivo di mc 6.888. Il fabbisogno minimo di parcheggi pertinenziali (mq 689) risulta comunque soddisfatto, dal punto di vista delle superfici ad essi dedicate, anche se il numero di stalli risulta drasticamente ridotto rispetto alla proposta del 2014 (da 35 a 13 posti auto e 4 posti per motocicli).

È da rilevare che le modifiche qui esaminate ed apportate in sede di progettazione definitiva, seguono le motivazioni di fattibilità tecnico-economica prima descritte ma nulla viene riferito in merito ad un adeguamento del progetto alle prescrizioni formulate dal Consiglio Comunale inerenti la qualità architettonica ed insediativa del manufatto e la sua coerenza all'insediamento preesistente. Relativamente a tale aspetto si rileva però che la proposta progettuale qui esaminata non presenta i marcapiani e le superfici in rilievo (a meno del corpo scala) né le differenze cromatiche caratterizzanti le facciate del progetto preliminare approvato con prescrizioni, scelta maggiormente coerente alle caratteristiche degli edifici preesistenti dell'insediamento. Si legge nella Relazione che *"I principi ispiratori dell'opera sono stati dettati dalla massima attenzione a qualità e comfort ambientale, in un ambito espressivo di coerenza tra nuova costruzione, edifici esistenti e paesaggio circostante (...) Le facciate sono realizzate con cappotto esterno rifinito ad intonaco; la facciata sud è caratterizzata dallo scostamento del volume della scala, connotato dalla facciata lasciata a vista in cemento armato. Le bucature, regolari e modulari su tutti i lati, hanno però ritmi diversi, a seconda del lato in cui si inseriscono".*

In conclusione, rilevato che, come opportunamente sottolineato anche dalla Commissione Urbanistica nel 2014, il Comune, nella procedura di accertamento di conformità, è chiamato a valutare la rispondenza alla disciplina urbanistica delle opere di interesse statale non potendo dunque entrare nel merito delle scelte di carattere architettonico, considerato che il progetto architettonico esaminato presenta alcune modifiche che vanno nella direzione indicata dalla Commissione e fatte proprie dal Consiglio Comunale, preso atto che esso risulta conforme sotto il profilo edilizio come attestato dal competente Sportello Unico Edilizia con nota PG/2022/847058 del 23.11.2022 che si allega alla presente, si conclude circa la conformità alla disciplina urbanistica vigente come determinata dalla variante urbanistica approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 26 del 16.07.2015.

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

Il dirigente
arch. Andrea Ceudech



COMUNE DI NAPOLI
Area Urbanistica
Servizio Sportello Unico Edilizia

PG/2022/ 847058 del 23 NOV. 2022

Al Servizio Pianificazione urbanistica Generale e Beni comuni

oggetto: Progetto di variante in diminuzione relativo ai lavori di ampliamento del Polo Biotecnologico – Area della Ricerca del CNR di Napoli 1, sito nel complesso immobiliare di via Pietro Castellino n. 111. Accertamento di conformità urbanistica ex DPR 383/94. Indizione Conferenza di Servizi decisoria in modalità asincrona. Parere di competenza.

In riferimento alla nota prot. PG/2022/828197 del 16/11/2022 del Servizio, è stato richiesto da Servizio Pianificazione urbanistica Generale e Beni comuni, parere edilizio di competenza in merito alla variante in diminuzione dei lavori di ampliamento del Polo Biotecnologico – Area della Ricerca del CNR di Napoli 1.

Si rappresenta che, per quanto riguarda i requisiti di conformità previsti dal Regolamento Edilizio con riferimento alle distanze tra le facciate degli edifici, le altezze del fabbricato in progetto e le distanze dai confini del manufatto da realizzare, le stesse sono conformi alle previsione di cui all'art. 68 del regolamento citato.

Per quanto di specifica competenza, **si esprime parere favorevole** all'intervento proposto.

il responsabile del procedimento

arch. C. Aprea

il dirigente

arch. F. Vittoria