



Dipartimento pianificazione urbanistica
Pianificazione Urbanistica Generale

oggetto: Conferenza di Servizi indetta e convocata il 19.10.2009 ai sensi della legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni- seduta del 17.12.2009- Procedura di cui alla delibera di GM n.1882 del 23.03.2006.

“Progetto di attrezzature sportive e sistemazione a verde ad uso pubblico - “ai sensi degli art. 56 e 17 delle NTA del Prg vigente in vico Pallonetto a Santa Chiara - via San Giovanni Maggiore Pignatelli - quartiere Porto area n.1 del foglio 14 della tav. 8 –Specificazioni--

1.Premessa

Con delibera di GM n. 1882 del 23 Marzo 2006 sono state approvate le procedure “per l’istruttoria e approvazione delle attrezzature assoggettate ad uso pubblico e degli schemi di convenzione di cui agli art. 56 comma 3 e 17 comma 3 e 4 delle norme di attuazione della Variante al Prg –centro storico, zona orientale, nord occidentale”.

In riferimento alla convocazione della conferenza di servizi in oggetto, prot.n. 331/T del 24.09.2009, del dirigente del servizio Pianificazione Urbanistica Generale lo stesso esprime, per quanto di competenza, parere di conformità urbanistica alla Variante al Prg sul progetto in esame.

L’area in oggetto ricade nel quartiere Porto, è individuata nella tav. 8-specificazioni-foglio 14 della Variante al Prg con il progressivo n. 1 come attrezzatura di quartiere reperita ai sensi del Dm 1444/68 ed è destinata dallo strumento urbanistico a “spazi pubblici“, ovvero a “parco e per il gioco e lo sport” secondo il decreto stesso.

In relazione alla procedura prevista nella citata delibera è stato trasmesso al Dipartimento Urbanistica un progetto di fattibilità dell’intervento in oggetto, secondo una versione prot. 252/T del 5.08.08, prot. 18/T del 20.01.09,e prot. 51/t del 3.03.09. Successivamente il progetto è stato perfezionato con una consegna di elaborati aggiornati, con nota n. 239/T del 27.07.2009 e successive integrazioni con nota n. 289/T del 10.09.2009 e nota n. 424/T del 12.11.2009, nonché con grafici consegnati in data 10.11.2009 prot. 490/T, a seguito di richiesta di integrazione progettuale avvenuta in sede di conferenza di servizi del 30.11.2009, da parte dell’edilizia privata. Il progetto riguarda lo studio di fattibilità relativo alla:“Riqualificazione dell’area di vico Pallonetto a Santa Chiara-via Giovanni Maggiore Pignatelli- Attrezzature sportive e sistemazione a verde ad uso pubblico”, con relativa bozza di convenzione per l’assoggettamento ad uso pubblico dell’immobile, ai sensi dell’art. 56 delle Nta del

Prg.

2.Descrizione del progetto preliminare

Il progetto interessa un'area nei pressi del complesso di S. Chiara, delimitata dal vico Pallonetto a S. Chiara e da via Giovanni Maggiore Pignatelli, con accesso principale da vico Pallonetto a S. Chiara e accesso posteriore su vico Volpicelli.

Il lotto è per la maggior parte libero e parzialmente occupato da ruderi di manufatti preesistenti.

La relazione storica allegata al progetto tratta l'evoluzione dell'intero isolato attraverso l'analisi delle cartografie storiche documentando, anche attraverso l'esame dei rilievi aerofotografici del 1943, la situazione immediatamente successiva ai bombardamenti, di cui l'attuale configurazione dell'area costituisce esito.

Oggi l'area libera del lotto è utilizzata come parcheggio a raso.

Il progetto prevede una attrezzatura sportiva ad uso pubblico con annessa area a verde.

Il progetto propone la realizzazione di una *piscina scoperta e due palestre coperte* con annessi spazi amministrativi e servizi, una *foresteria* ad esclusivo utilizzo sportivo, un'*area a verde* come giardino pensile a servizio della piscina con annesso *bar e punto ristoro*. I terrazzi di copertura sono attrezzati a verde. E' previsto inoltre un parcheggio interrato su tre livelli.

Il progetto prevede globalmente un intervento di *ricostruzione* dell'unità edilizia e, per una minima parte, un intervento di *ripristino filologico*.

La *ricostruzione dell'unità edilizia* interessa il manufatto che affaccia su via Giovanni Maggiore Pignatelli e il lato lungo interno al lotto. In particolare, ad angolo sul vico pallonetto a S. Chiara e via Giovanni Maggiore Pignatelli, viene proposto un corpo di fabbrica con un solo livello e sul lato con affaccio sull'originaria corte interna è prevista la ricostruzione di quattro livelli scalettati e degradanti sia su strada che sulla corte.

L'intervento di ripristino filologico interessa in particolare la porzione di manufatto su vico Volpicelli.

Lo spazio della corte viene riproposto nella sua configurazione originaria, collocandovi la piscina che per una metà, quella corrispondente alla corte, risulta scoperta, mentre per l'altra metà è coperta dal giardino pensile.

Le indagini preliminari sull'area hanno ipotizzato la presenza di resti archeologici in prossimità di vico Volpicelli. Il progetto prevede per l'area un intervento di recupero dei reperti sottostanti l'edificio, al fine di destinare la stessa a sito archeologico ad uso pubblico.

La volumetria scaturente dalla costruzione dei nuovi corpi di fabbrica destinati ad attrezzatura sportiva comporta la verifica della quantità di parcheggi di dotazione dovuti ai sensi della legge 122/89 e ss.mm.e ii. Il progetto destina a parcheggio dell'attrezzatura sportiva una piccola porzione del piano terra (due posti auto) e l'intero primo livello interrato di parcheggio pari a 1022 mq corrispondenti alla quantità di superficie dovuta, nel rispetto di un 1mq /10mc della nuova volumetria.

Ciò in base alla volumetria dichiarata in progetto pari a mc 9.951,70. I restanti due livelli interrati sono destinati a parcheggio stanziale non pertinenziale, proposti ai sensi del comma 3 dell'art. 17 delle Norme di Attuazione del Prg.

3. conformità urbanistica

Con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n.323/2004 pubblicato sul BURC n.29 del 14 Giugno 2004, è stata approvata la Variante al Prg – centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale. Si riportano qui di seguito i riferimenti delle norme tecniche di attuazione che interessano il progetto in argomento.

1) L'area oggetto di intervento ricade in zona A – insediamenti di interesse storico - di cui all'art.26 delle norme tecniche di attuazione. Nello specifico l'area risulta classificata, a meno di una minima porzione aderente a palazzo Rota, come *– ruderi e sedimenti risultanti da demolizioni –* tav. 7 - centro storico – classificazione tipologica-foglio 14 I, di cui all'art.125 delle norme tecniche di attuazione. Si riporta, per opportuna completezza, il testo dell'art. 125:

“1. Per ruderi e sedimenti risultanti da demolizioni devono intendersi le unità di spazio costituite da elementi residuali di unità edilizie preesistenti ovvero libere in conseguenza di crollo o demolizione, recente o meno.

2. Per le unità di spazio come sopra definite e indicate nella tavola 7, fatto salvo quanto specificamente previsto nella tavola 8, le trasformazioni ammissibili comprendono:

a) ove l'unità edilizia preesistente abbia costituito elemento originario dell'organizzazione morfologica del tessuto urbano, della quale si consegua il recupero, la riedificazione dell'unità edilizia mediante interventi di ripristino filologico ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della parte I delle presenti norme; in assenza di documentazione atta ad accertarne la consistenza assentibile, è ammessa la riedificazione di unità edilizia nel rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto e nei limiti di altezza risultante dalla media delle altezze delle unità edilizie immediatamente contigue entro le quali il sedime libero risulta compreso, purché entrambe antecedenti al 1943; ove le unità contigue siano classificate come speciali o siano successive al 1943, la media suddetta verrà calcolata con riferimento alle unità edilizie a esse immediatamente contigue, sempreché non successive al 1943;

b) ove l'unità edilizia preesistente al crollo o alla demolizione si sia configurata come incoerente, ai sensi del precedente articolo 124, sono ammessi solo interventi di sistemazione a raso del sedime, ovvero interventi di ripristino filologico ai sensi dell'art.11, di unità edilizia coerente eventualmente preesistente a quella incoerente di cui al presente comma.

3. Per le unità di spazio come sopra definite e indicate nella tavola 7, fatto salvo quanto specificamente previsto nella tavola 8, le utilizzazioni compatibili, sempreché sussistano le condizioni di riedificazione di cui ai precedenti comma, si intendono coincidenti con quelle originarie, purché documentate e sono altresì ammesse le destinazioni di cui alle lettere a) e c) dell'art. 21 della parte I delle presenti norme; nel caso in cui siano ammessi solo interventi di sistemazione a raso di cui al comma 2 b), sono consentiti interventi finalizzati alla formazione di verde attrezzato senza costituzione di volumi, nonché di parcheggi ai sensi degli articoli 16 e 17 della parte I delle presenti norme.

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

5. Trascorsi 5 anni dalla data di approvazione del piano, ove non sia intervenuto il cantieramento degli interventi di cui al precedente comma 2, i sedimenti interessati sono destinati ad attrezzature pubbliche previste dal Dm del 2 aprile 1968 n.1444(.....)”.

La maglia su vico Pallonetto a S. Chiara aderente a palazzo Rota è invece classificata come- *Unità*

edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte- art. 64 della normativa, che postula tra l'altro al comma 4 dello stesso articolo il restauro e la valorizzazione degli elementi architettonici originari, nonché al comma 4 lett. f):" il ripristino e la ricostruzione filologica di parti crollate o demolite purchè sia possibile , attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e catastali, documentarne la consistenza certa. Tale documentazione deve essere contenuta in apposita relazione storica ."

2)L'area in oggetto è identificata come attrezzatura da destinare a spazio pubblico ai sensi del Dm 1444/1968 vale a dire a "spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport", come lo stesso decreto riporta. L'area ricade pertanto nella -tav 8-specificazioni –foglio 14 ed è disciplinata dalle citate norme tecniche di attuazione dall'art.56 –attrezzature di quartiere -che al comma 3 prevede: "*le attrezzature di cui al comma 1 sono pubbliche o assoggettate a uso pubblico. Per le attrezzature assoggettate a uso pubblico i proprietari dovranno stipulare con l'amministrazione comunale apposita convenzione che ne disciplini l'uso*".

3)L'art. 17- parcheggi interrati al comma 3 precisa:"*La realizzazione di parcheggi interrati di tipo stanziale non pertinenziale è consentita nel sottosuolo di immobili destinati alla realizzazione di nuove attività collettive, verde pubblico o parcheggi, di cui agli articoli 3 e 5 del Dm 2 Aprile 1968 n.1444 e al titolo II punto 1.4 della Lr 20 marzo 1982 n.14, individuate nella tavola delle specificazioni (tav.8), a eccezione degli interventi previsti nella zona A - centro storico, se non diversamente regolati dalla normativa riportata nella parte II delle presenti norme di attuazione, nonchè ad eccezione delle aree a verde aventi estensione superiore a 5000 mq. La realizzazione resta condizionata alla sistemazione in superficie delle attrezzature pubbliche previste secondo le tipologie e requisiti che l'Amministrazione fornirà al proponente all'avvio del procedimento. (.....)"*

4) Norme sismiche e di difesa del suolo. Per quanto riguarda la verifica ai sensi del comma 2 dell'art. 24 delle norme di attuazione della variante al Prg, con riferimento alla tavola 12 foglio 3 (vincoli geomorfologici), l'area dell'intervento ricade in area stabile.

In particolare si evidenzia che nella carta del "*Rischio Atteso*" come approvata nel DPGRC n.323/2004 di approvazione della Variante al Prg, l'area non risulta fra quelle soggette a fattori di pericolosità idraulica e da frana. Inoltre non è compresa nella carta del "*Rischio da frana*".

5)L'immobile ricade nella tav. 14 della Variante al Prg fra le aree di interesse archeologico, normato dall'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle norme tecniche di attuazione della variante al Prg. l'Art.58 al comma 1 precisa :

"Sono delimitate nella tavola 14 le aree di interesse archeologico. Per gli interventi che ricadono in detta perimetrazione, con le specificazioni di cui al successivo comma 2, è necessario acquisire il parere preventivo della soprintendenza archeologica della provincia di Napoli e Caserta".

Tutto ciò premesso, si precisa che il presente parere è riferito alla fattibilità dell'attrezzatura a verde e sport ad uso pubblico per quanto di competenza dello scrivente Servizio, fermo restando che gli altri uffici convocati per esprimersi in merito al progetto in argomento evidenzieranno altre osservazioni e prescrizioni per quanto di loro competenza e che la realizzazione dei parcheggi interrati del 2 e 3 livello è sottoposta a diverso procedimento come previsto dall'art.17 comma 4.

6)Ai fini del rispetto della disciplina richiamata al punto 1) si precisa quanto segue.

In relazione agli interventi possibili nell'area ruderale, va preliminarmente rilevato che il comma 2 del citato art. 125, prima di introdurre la casistica relativa alle trasformazioni ammissibili (lett. a) e b) dello stesso comma) fa salvo "quanto specificamente previsto nella tav. 8".

Si deduce pertanto che, allorché si tratti di area ruderale compresa nella tav. 8 e quindi destinata ad attrezzature di quartiere, quale il caso in esame, debba riguardarsi tale ultima disciplina. Le attrezzature di quartiere sono a loro volta regolate dall'art. 56 che, prima di elencare la regolamentazione relativa alle trasformazioni fisiche, precisa "fatta eccezione per la zona A specificamente disciplinata dalla parte II della presente normativa".

Ne consegue che la disciplina della zona A e la specificità della normativa tipologica è, in linea generale, riferimento precipuo anche nel caso di realizzazione di un'attrezzatura. Appare escluso da questo criterio di prevalenza il caso dell'art. 125 (aree ruderali), per il quale proprio il reciproco rimando tra l'art. 56 e l'art. 125 prevede che dall'art. 125 siano esplicitamente escluse le attrezzature della tav. 8.

In tal senso, la realizzazione dell'attrezzatura prevista avrebbe potuto utilizzare le più ampie possibilità edificatorie contenute nell'art.56. Ciononostante, l'intervento risulta proposto anche in relazione alle condizioni di riedificazione di cui all'art.125 comma a). Sicché per la parte del lotto che presenta scarse tracce dell'originaria consistenza e per la quale non è stata rintracciata idonea documentazione atta ad accertarla, è stato previsto un intervento di ricostruzione nel rispetto del modello di occupazione del lotto e con altezza, dichiarata in relazione di progetto, inferiore alla media delle unità immediatamente contigue. A tal proposito si rileva che una specifica verifica in tal senso è stata prevista dal servizio edilizia Privata con la richiesta di elaborati integrativi in sede di seduta di conferenza di servizi del 30.11.2009. Pertanto, sulla base degli elaborati pervenuti ci si riserva in sede della presente seduta di conferenza l'approfondimento su questo specifico aspetto.

In particolare per la porzione di unità edilizia su vico Pallonetto a S. Chiara e via Giovanni Maggiore Pignatelli il progetto propone la ricostruzione di un solo livello. E' stato invece proposto un intervento di ripristino filologico ai sensi dell'art.11 comma 5 delle Nta per la porzione dell'unità edilizia prospiciente vico Volpicelli che presenta ancora l'impianto originario delle murature del primo livello, il prospetto originario, nonché leggibili elementi architettonici ai diversi livelli di piano, che ne definiscono gli originari impalcati.

In relazione alla piccola maglia edilizia classificata come porzione di unità preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte , si rileva che il progetto non ha tenuto conto di tale circostanza, assimilando l'intervento ivi proposto a quello complessivo di ricostruzione "analogica" prevista dall'art. 125. Ciò

risulta in contrasto con la disciplina dell'art. 64, cui tale porzione è assoggettata che prevede solo interventi di ripristino filologico relativi all'ala crollata come da art. 64 comma 4 lett.f). Pertanto in fase di progetto definitivo se ne prescrive il rispetto con conseguente intervento di conservazione, anche delle quote di impalcato e ricollocazione della scala attualmente prevista dal progetto.

7) Ai fini del rispetto della disciplina richiamata al punto 2) si rileva che la previsione di attrezzatura a scala di quartiere è conforme a quanto previsto dalla tav. 8 (attrezzature destinate a spazi pubblici ovvero a verde per il gioco e lo sport) nonché a quanto previsto dallo stesso art. 56.

Il comma 3 dell'art. 56 prevede che le attrezzature sono pubbliche o assoggettate ad uso pubblico tramite convenzione. Il progetto presentato è corredato dalla prevista bozza di convenzione per l'assoggettamento ad uso pubblico dell'immobile. Sulla rispondenza della bozza alla delibera di Gm n. 1882/2006, a sopraggiunte disposizioni legislative nonché sul contenuto dell'uso pubblico si rinvia al parere espresso dal competente Servizio Supporto Giuridico Economico in materia Urbanistica.

Il parere inerente gli aspetti di conformità alle norme di settore relativo alla tipologia dell'impianto è di competenza specifica del Servizio progettazione realizzazione e manutenzione Impianti Sportivi.

Si evidenzia inoltre che la destinazione di alcuni vani al 1° e 2° livello a foresteria per gli utenti risulta intesa come un servizio accessorio dell'impianto sportivo. A tal fine è necessario che tale specifica destinazione venga sottoposta al parere del servizio Commercio per definire la natura prettamente sportiva di questa funzione, senza che si configuri in alcun modo destinazione di tipo commerciale.

8) In riferimento al punto 3) si evidenzia che l'art. 17 punto 3), nel prevedere la possibilità di realizzare parcheggi nel sottosuolo degli immobili destinati ad attrezzature, specifica "a eccezione degli interventi previsti nella zona A centro storico, se non diversamente regolati dalla normativa riportata nella parte II". Analogamente a quanto detto a proposito delle trasformazioni fisiche, va rilevato che, nell'ambito della disciplina tipologica, le aree ruderali rientrano tra quelle per cui gli interventi risultano "diversamente regolati" e, conseguentemente, idonei alla previsione di parcheggio di cui all'art.17.

Infatti, l'art. 125 comma 3), con dispositivo simmetrico a quello del comma 2, recita a proposito delle utilizzazioni compatibili: "fatto salvo quanto previsto nella tav. 8", regolando così diversamente il caso delle attrezzature. E' pertanto da ritenere applicabile l'art. 17 comma 3) in merito alla previsione di parcheggi interrati stanziali non pertinenziali, essendo tale disciplina riservata per l'appunto proprio al sottosuolo delle attrezzature.

Va aggiunto inoltre che *la ratio* della norma di cui all'art. 17 comma 3) appare diretta ad escludere la zona A, con ogni evidenza, in quanto l'attività di scavo finalizzata ai parcheggi risulta incompatibile con la conservazione del tessuto storico. Conseguentemente il novero dei casi "diversamente regolati" si limita alle circostanze in cui la normativa espressamente cita l'art.17 o alle circostanze in cui l'intervento risulti di nuova edificazione e, conseguentemente, già presupponga *ope legis* la previsione di parcheggi di pertinenza dei nuovi volumi. Per quanto sopra detto, l'intervento prevede, oltre ai parcheggi pertinenziali dell'attrezzatura, anche i parcheggi stanziali non pertinenziali al di sotto dell'intervento di riedificazione e ad esclusione dell'ala sottoposta a intervento di ripristino filologico.

9) per quanto riguarda il punto 4 si rileva che l'art. 24 delle norme di attuazione prevede al comma 2: "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". La verifica dell'ottemperanza alla suddetta disciplina è a carico del servizio competente all'approvazione del progetto definitivo.

Ed ancora l'art. 24 (norme sismiche e di difesa del suolo), prevede al comma 3 "i contenuti, gli elaborati e le norme del PAI sono integralmente recepiti nelle norme attuative del Prg anche con la predisposizione delle carte della pericolosità idrogeologica ed idraulica nonché della conseguente carta del "rischio atteso", che consente la puntuale applicazione delle norme PAI nelle aree così individuate".

10) per quanto riguarda il punto 3 il progetto, nel rispetto del comma 1 dell'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle norme tecniche di attuazione della Variante, deve acquisire il parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.

il dirigente

arch. Laura Travaglini