



COMUNE DI NAPOLI
servizio pianificazione urbanistica generale
il dirigente

oggetto: "progetto per la realizzazione di una attrezzatura destinata a parcheggio ad uso pubblico in via Sgambati quartiere Arenella area n.3 del foglio 13 della tav. 8 –Specificazioni- ai sensi degli art. 56 e 17 delle NTA del Prg vigente"

Conferenza di Servizi del 23 Aprile 2008 ai sensi della legge 241/90 e successive modificazioni e integrazioni. Procedura di cui alla delibera di GM n.1882 del 23.03.2006

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 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. 89/T del 1 Aprile 2008 si esprime per quanto di competenza il parere che segue.

1.Premessa

L'area in oggetto ricade nel quartiere Arenella, è individuata nella tav.8 -specificazioni- foglio 13 della Variante al Prg con il progressivo n.3 come attrezzatura di quartiere reperita ai sensi del Dm 1444/1968 ed è destinata dallo strumento urbanistico a parcheggio.

L'area è stata precedentemente interessata da un progetto di iniziativa pubblica che prevedeva la realizzazione di un parco di quartiere. Il progetto non è più stato cantierato a seguito di contenzioso inoltrato dal proprietario risoltosi con esito negativo per il comune di Napoli.(sentenza TAR 12028/04, cui ha fatto seguito verbale di restituzione dell'area del 3/03 2005).

La proprietà ha presentato, a suo tempo, una istanza per il rilascio di permesso di costruire in data 12.10.2005 all'Edilizia Privata per la costruzione di un parcheggio pertinenziale interrato per 140 posti auto sito in via Sgambati.

Con delibera di Gm n.2639/2005 il comune approvava tuttavia un nuovo progetto preliminare per la riqualificazione dell'area di via Imperatrice. Tale nuovo progetto riguardava ancora la realizzazione di un'area verde. Con delibera di Gm n.924/2006 veniva approvato il progetto definitivo e con delibera di Gm n.2620/2006 veniva approvato il progetto esecutivo e cantierabile.

Nel corso della lunga vicenda il proprietario ha prodotto diversi ricorsi. Relativamente ad alcuni di essi il TAR con sentenza 823/2007 ha annullato la precedente delibera di approvazione del progetto per la realizzazione di un'area a verde cui ha fatto seguito verbale di restituzione dell'area del 2/04/2007 e con sentenza 2857/2007 ha annullato la disposizione dirigenziale n.140/2006.

Il soggetto proprietario quindi nel Luglio 2007 ha presentato al Dipartimento Urbanistica una prima proposta di "progetto per la realizzazione di una attrezzatura destinata a parcheggio pubblico in via Sgambati quartiere Arenella area n.3 foglio 13 della tav. 8 –Specificazioni- ai sensi degli art. 56 e 17 delle NTA del Prg vigente"- proponente Supercentri Srl.

A partire dalla consegna dei primi elaborati, il servizio scrivente ha informato l'assessore all'urbanistica e vicesindaco dott. Sabatino Santangelo e, con nota inviata via Fax il 22 Ottobre 2007 ha relazionato sul progetto, procedendo, per quanto possibile, ad una sintetica ricostruzione della cronologia delle vicende amministrative intercorse. Con la stessa nota, si evidenziava che, nel rispetto delle indicazioni ricevute dall'amministrazione nel corso della precedente riunione tenutasi il 16 Ottobre, si procedeva all'istruttoria del progetto di parcheggio.

Attese le complesse vicende amministrative intercorse, il servizio scrivente ha già proposto in sede di Conferenza di Servizi, che il servizio Ambiente e Realizzazione Parchi e il servizio Edilizia Privata, che hanno avuto in carico i precedenti procedimenti sulla medesima area, ne attestino, in via formale, l'effettiva conclusione chiarendo al contempo se non vi siano ulteriori adempimenti a farsi da parte del

comune di Napoli e se, conseguentemente nulla osti ad intraprendere la procedura per l'approvazione del parcheggio ad uso pubblico ai sensi della delibera di Gm n. 1882/2006 avente ad oggetto "procedura 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 4 delle norme di attuazione della Variante al Prg –centro storico, zona orientale, nord occidentale.

Inoltre la Conferenza ha chiesto di avere conferma dall'avvocatura del Comune di Napoli dell'inesistenza di ulteriori fasi pendenti di giudizio.

Il servizio Pianificazione Urbanistica Generale e il servizio Giuridico economico in materia urbanistica hanno a tale scopo inviato richiesta all'avvocatura con nota prot. n. 140/T del 12.05.2008.

Si rimette pertanto il profilo giuridico della questione ai servizi competenti.

2.Descrizione del progetto preliminare

Il progetto è stato presentato nelle date 02.07.2007 prot. n. 228/T, e successive integrazioni nelle date 11.02.2008 prot. n. 36/T, 22.02.2008 prot. n. 47/T, 17.03.2008 prot.n. 68/T, 21.03.2008 prot. n. 77/T. Inoltre a seguito della prima riunione della Conferenza di servizi sono stati trasmessi ulteriori integrazioni nelle date 09.05.2008 prot. n.138/T e 30.05.2008 prot.n. 178/T.

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico su un'area ubicata tra via Sgambati e traversa detta via G. Imperatrice.

L'area presenta una forma allargata e pianeggiante all'attacco con la traversa detta via G. Imperatrice e un andamento scosceso su due lati con particolare pendenza lungo la via Sgambati, che all'area si rapporta ad una diversa quota. La conformazione planimetrica dell'area presenta una parte più interna e retrostante che si allunga e incunea fra gli edifici al contorno.

Il progetto prevede di inserire il parcheggio ad uso pubblico a raso nella parte più pianeggiante dell'area con l'alloggiamento di 21 posti auto e un'area destinata ai motocicli. La restante parte dell'area sistemata a verde è curata con la piantumazione di essenze cespugliose e siepi lungo le scarpate mentre sono previste piante ad alto fusto e ornamentali tanto a definizione dell'area di parcheggio quanto nella parte più retrostante attrezzata con aree di sosta e percorsi. La sistemazione del soprasuolo prevede la piantumazione di circa 70 esemplari di essenze arboree.

Il progetto prevede inoltre di realizzare un collegamento pedonale gradonato che percorre l'area di intervento lungo il lato parallelo alla via Sgambati. Il percorso pedonale e l'ascensore ad esso adiacente raccordano la stessa via Sgambati con la traversa detta via G. Imperatrice poste a quote differenti. Il camminamento migliora la percorribilità del luogo, collegando di fatto le due zone residenziali poste a quote differenti.

Al di sotto del parcheggio a raso è previsto un parcheggio multipiano interrato di quattro livelli di cui quello a quota -13.00m con 64 posti auto è di uso .pubblico, con ingresso diretto da via Sgambati.

Gli altri piani interrati, secondo terzo e quarto, ognuno di 65 posti auto, sono parcheggi stanziali non pertinenziali previsti nel rispetto dell'art. 17 delle norme tecniche di attuazione della Variante al Prg. Per il secondo livello di parcheggio stanziale è prevista una rampa di accesso dalla traversa detta via G.Imperatrice che è privata, mentre al terzo e quarto livello interrato si accede a mezzo di rampa dalla via Sgambati.

3.Conformità urbanistica

Con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n.323/2004 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 alle norme tecniche di attuazione che interessano il progetto in argomento.

1) L'area oggetto di intervento ricade in zona B - agglomerati urbani di recente formazione - tav. 6 - *zonizzazione*- foglio 13, di cui all'art.31 delle norme tecniche di attuazione, sottozona Bb - espansione recente – di cui all'art.33 delle stesse norme.

2) L'area è identificata come attrezzatura da destinare a parcheggio pubblico ai sensi del Dm 1444/1968 nella -tav 8-*specificazioni* –foglio 13 ed è disciplinata dalle citate norme tecniche di attuazione dall'art.56 –attrezzature di quartiere. Tale articolo prevede al comma 2:”Riguardo le trasformazioni fisiche, e fatta eccezione per la zona A, specificamente disciplinata nella parte II della presente normativa, è previsto:

-gli indici di copertura e di utilizzazione fondiaria consentiti, sia nel caso di ristrutturazione edilizia che nel caso di nuove opere, sono quelli che occorrono per conseguire idonei requisiti prestazionali, ovvero la conformità alle norme generali e di settore". Lo stesso art. 56 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) Per quanto riguarda la realizzazione di parcheggi interrati questi sono disciplinati dalle citate norme tecniche di attuazione dall'art. 17. Tale articolo prevede al comma 3:

" 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, nonché 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. Le coperture destinate a verde pubblico dovranno essere realizzate disponendo uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a 100cm, per la piantumazione di arbusti e piante tappezzanti, le zone residuali saranno piantumate con essenze arboree".

E al comma 4 prevede:" Il rilascio del provvedimento legittimante alla realizzazione dei parcheggi di cui al precedente comma 3, è subordinato alla stipula di una convenzione mediante la quale il richiedente si impegna a cedere al comune il diritto perpetuo all'utilizzazione della superficie dell'area, e a realizzare a proprie spese, attrezzature a verde come previsto dal progetto approvato. In alternativa alla realizzazione, il richiedente può versare una somma equivalente al costo previsto dal progetto approvato per la realizzazione dell'intera attrezzatura. Nel caso che il piano preveda una un'attrezzatura diversa dal verde, il richiedente deve versare al comune la sola somma corrispondente al costo dell'attrezzatura a verde. Il richiedente deve depositare una somma o apposita polizza fidejussoria per consentire al Comune l'intervento diretto alla realizzazione delle attrezzature pubbliche previste sulle coperture dei parcheggi, in caso di omissione da parte del titolare del provvedimento."

Inoltre lo stesso art. 17 al comma 1 precisa:

"Si definiscono interrati i parcheggi che presentino almeno tre lati interamente contro terra e all'esterno opere funzionali per le quali non venga meno il requisito della sotterraneità, quali ad esempio rampe carrabili, scale di sicurezza, sistemi di areazione, torrioni di risalita(.....). La realizzazione dei parcheggi interrati è consentita senza alterazione del profilo naturale del terreno nel rispetto delle condizioni di sicurezza del sottosuolo e del sistema idrografico." e inoltre "L'area interessata dall'esecuzione delle opere va contenuta nel limite massimo del 70% del lotto disponibile. Sulle superfici sovrastanti i parcheggi va disposto uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a 100 cm, per la piantumazione di arbusti e piante tappezzanti. Le zone residuali vanno piantumate con essenze arboree. La sistemazione della vegetazione sulla copertura dei parcheggi sotterranei avviene tramite un progetto a firma di un architetto paesaggista o di un agronomo o di un perito agrario, iscritto al relativo albo professionale, redatto secondo criteri di tutela e promozione del verde. Non è consentita la formazione dei parcheggi mediante l'escavazione di grotte e caverne nei banchi di tufo affiorante."

4)Per quanto riguarda la realizzazione del parcheggio a raso l'art. 16 delle norme tecniche di attuazione della Variante al Prg il comma 1 prevede : "Si definiscono parcheggi a raso le aree scoperte destinate alla sosta di veicoli. Per la loro realizzazione è consentita la modificazione delle pavimentazioni impermeabilizzanti preesistenti. E' prescritta la conservazione delle essenze arboree preesistenti. Per quelli di nuova formazione è prescritta aggiuntivamente l'integrazione con nuove essenze arboree autoctone, per un indice complessivo di piantumazione minimo di 150 esemplari per ettaro. Resta esclusa l'impermeabilizzazione delle superfici permeabili preesistenti. Ove nelle aree da destinare alla realizzazione di parcheggi a raso siano presenti pavimentazioni storiche, ne è prescritta la integrale conservazione."

5) 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 riferimento alla carta del Rischio Atteso l'area non ricade fra quelle soggette a fattori di pericolosità idraulica e da frana.

Tutto ciò premesso, si rileva quanto segue.

6) Ai fini del rispetto della disciplina richiamata al punto 1) e 2), l'attrezzatura proposta risulta conforme alla disciplina urbanistica. Nel rispetto della relativa norma - comma 2 dell'art.56 - è prevista la realizzazione di parcheggi, fermo restando la verifica di rispondenza alle norme generali e di settore e degli idonei requisiti prestazionali. A tal fine si rimanda al parere dei servizi, ciascuno per propria competenza, convocati in conferenza.

L'intervento è conforme alle previsioni della Variante al Prg che ha individuato l'immobile nella tav. 8 – specificazioni – come parcheggio da standard di cui al DM 1444/1968. La proposta di assoggettamento ad uso pubblico dell'immobile è conforme al comma 3 dell'art.56.

7) Per quanto riguarda la disciplina richiamata al punto 3)-parcheggi interrati- la realizzazione dei parcheggi interrati stanziali non pertinenziali previsti al di sotto del parcheggio a raso è conforme alla normativa di piano nel rispetto dell'art. 17 delle norme stesse.

Il progetto proposto:

- rispetta il requisito di sotterraneità nonché il profilo naturale del terreno;

- è conforme a quanto previsto al comma 1 occupando una superficie di scavo inferiore al 70% del lotto;

- l'area interessata, ancorchè superiore al lotto di 5000mq è destinata a parcheggio e non a verde, la qual cosa non condiziona la proposta di progetto, inoltre risulta rispettata la modalità dei 100cm di strato di terreno vegetale sovrastante il parcheggio.

In merito alla bozza di convenzione presentata dai proponenti in relazione alla richiamata normativa di Prg si rinvia al parere del competente Servizio Supporto Giuridico – Economico in materia Urbanistica del Dipartimento.

8) Per quanto riguarda la disciplina di cui al punto 3) l'intervento prevede la piantumazione di 70 esemplari di essenze arboree su una superficie di mq 5916. Si ritiene necessario rilevare che il progetto presentato per la sistemazione della parte in superficie del parcheggio propone di fatto una piantumazione dell'area inferiore a quanto previsto dall'art. 16 e una dislocazione delle aree di sosta numericamente limitata.

9) Per quanto riguarda il punto 5) 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 interrate 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".

Si rileva che nel rispetto dell'art. 24, in relazione allo specifico intervento proposto, si ritiene necessario acquisire il parere preventivo dell'Autorità di Bacino Nord-Occidentale.

Per il progetto del parcheggio stanziale non pertinenziale, a seguito della stipula della convenzione, si dovrà richiedere il permesso a costruire al servizio Edilizia Privata.

In definitiva il progetto di parcheggio ad uso pubblico –in Napoli tra la via Sgambati e la traversa detta via G. Imperatrice risulta conforme alla disciplina urbanistica nel rispetto di quanto segue:

1)venga verificata la condizione di cui all'art. 24 delle norme di attuazione del Prg. La verifica di ottemperanza alla suddetta disciplina è a carico del servizio competente in sede di progetto definitivo;

2)il progetto definitivo dovrà essere improntato ad una maggiore rispondenza alla destinazione richiesta dal Prg, anche con l'eventuale previsione di aree libere da destinare eventualmente alle postazioni per la sosta di vetture di pronto intervento, nonché di quelle utilizzate per scopi specifici (campagne di prevenzione o altro) nonché ancora per l'eventuale sosta di mezzi legati alle manifestazioni ed eventi previsti dalla convenzione di uso pubblico;

3)il progetto definitivo preveda una piantumazione del soprasuolo sistemato a parcheggio almeno pari alla quantità prescritta per i parcheggi a raso(150 esemplari ad ha), nonché adeguate soluzioni per la realizzazione, sulle pareti acclivi, di un manto di essenze arbustive che impedisca lo smottamento degli strati superficiali del terreno.

il dirigente
arch. Laura Travaglini