



# COMUNE DI SAN VITALIANO

(Città Metropolitana di Napoli)

*"Palmula pristinum nomen meum"*

UFFICIO TECNICO - tel. 081 8445536 - [utc@comune.sanvitaliano.na.it](mailto:utc@comune.sanvitaliano.na.it)  
PEC: [protocollo.comunesanvitaliano@pec.it](mailto:protocollo.comunesanvitaliano@pec.it)

PROT. N. 6033/2021

## RELAZIONE ISTRUTTORIA SUL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA – “COMPARTO C2.D” DI INIZIATIVA PRIVATA SITO IN VIA FRASCATOLI – SAN VITALIANO (NA), AI SENSI DELL’ART. 27 DELLA L.R. N.16/2004 SMI E DELL’ART. 10 DEL REGOLAMENTO N.5 DEL 04.08.2011 DI ATTUAZIONE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

### PREMESSA

Il Comune di San Vitaliano è dotato di Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) e di Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (R.U.E.C.), approvati con Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n. 210 del 30.05.2008, pubblicato sul BURC n. 26 del 30.06.2008. L’art.7 delle Norme Tecniche di Attuazioni (N.T.A.) del citato P.U.C. prevede che il processo complessivo di pianificazione urbanistica sia articolato attraverso modalità complesse, tra cui l’applicazione del metodo della perequazione urbanistica. Il P.U.C. individua le zone soggette ai meccanismi della perequazione urbanistica attraverso la perimetrazione di comparti edificatori sia residenziali che per servizi integrati, dette zone sono articolati in comparti unitari di progettazione ed attuazione ed a ciascuno comparto, individuato con apposita sigla nella tavola generale della zonizzazione del P.U.C., è specificato con una scheda progettuale allegata alle N.T.A. e nel “Disciplinare per l’attuazione dei P.U.A. da parte di soggetti privati” approvato con Delibera del Consiglio Comunale N. 26 del 02 agosto 2010.

### PROCEDURA ATTIVATA

Ai sensi della L.R. 16/2004 e del Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio N.5/2011, in data **09.10.2020 Prot. N.10768** è stato presentato al Comune di San Vitaliano, il Piano Urbanistico Attuativo - Progetto Definitivo - Comparto C2.D, successivamente in data **24.12.2020 Prot. N.14543** sono stati presentati ulteriori elaborati a completamento della proposta progettuale definitiva, a firma dei tecnici Geom. Giuseppe Di Palma e Arch. Maria Barbara Miranda, su incarico dei seguenti proponenti:

- per l'**I.D.S.C. Cav. Uff. Corcione Edoardo** nato a Lauro il 23/11/1933 C.F. CRCDRD33S23E487G nella qualità di presidente pro-tempore dell’Istituto diocesano per il sostentamento del Clero di Nola, con sede in Nola (NA) alla via San Felice, 30 C.F. 92004630635;
- La Sig.ra **ADAMO CATERINA**, nata a Nola (NA) il 23.01.1974 e residente a Sarzana (SP) in via Privato Prinelli civ. 12, codice fiscale DMACRN 74°63 F924L, nella qualità di proprietaria;
- il Sig. **FAMA DOMENICO**, nato a San Vitaliano (NA) il 05.11.1947 e residente in Firenze alla via Francesco Baracca n. 1\N, codice fiscale FMA DNC 47S05 I391M
- il Sig. **PERRONE FRANCESCO**, nato a San Vitaliano (NA) il 24.09.1952 e residente in Ariano Irpino in Via Rampa Covotti n.52/8 codice fiscale PRR FNC 52P24 I391E

- I Sigg. **PERRONE GIOVANNI**, nata a San Vitaliano (NA) il 23.06.1960 codice fiscale PRR GNN 60H23 I391C e **DI MAIO GIUSEPPINA** o Giuseppina Assunta nata a Brusciano il 15.08.1957 codice fiscale DMI GPP 57M55 entrambi residenti a Lavagna in Via de nr. 17/19;
- la Sig.ra **PERRONE MARIA**, nata a San Vitaliano (NA) il 17.01.1954 e residente in San Vitaliano (Na) alla Via Frascatoli, 100 Codice Fiscale PRR MRA54A57 I391I.

Il piano attuativo (P.U.A.) interessa le seguenti particelle catastali, foglio n. 4 p.lle 17, 18, 22, 313, 520, 521, 785,861 (ex 15), 20, 23.

La Commissione Edilizia si è riunita il 07.01.2021 ed ha espresso parere favorevole. Successivamente il sottoscritto, in qualità di R.U.P. con nota del **15.04.2021 Prot. N.4849**, ai fini della conclusione dell'iter per l'approvazione definitiva della proposta progettuale ha richiesto ulteriore integrazione di documentazione relativa alla progettazione delle opere di urbanizzazione previste.

Con nota del **28.04.2021 Prot. N. 5273**, i professionisti incaricati dai richiedenti del PUA hanno trasmesso la documentazione richiesta.

### **ESCLUSIONE DAL PROCEDIMENTO VAS**

Visto il Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.17 del 18 dicembre 2009 "Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (VAS) in Regione Campania", in particolare l'art.2 comma 5 lett. a) che esclude dall'assoggettabilità a VAS i piani urbanistici attuativi approvati in conformità al Piano Urbanistico Comunale già dotato, a sua volta, di tale valutazione.

Ciò premesso, per il piano in questione si ritiene che sussistano, per il piano in esame, le condizioni affinché, da quanto previsto dal succitato regolamento, non debba essere attivata la procedura VAS.

### **DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO**

L'area oggetto dell'intervento è individuata all'interno del PUC del Comune di San Vitaliano come "Comparto Edificatorio "C2d" di Via Frascatoli".

Il comparto sviluppa una superficie territoriale di 21.800 mq, prevalentemente a carattere residenziale è caratterizzato dalla seguente definizioni di aree:

- Superficie territoriale 21.800 mq.
- Superficie fondiaria 14.170 mq. di cui 10.627,50 mq. di superficie fondiaria privata e 3.542,50mq. di superficie dedicata all'edilizia convenzionata;
- Aree a standard Ss per 5.960 mq di cui 2.500 mq. dedicate all'istruzione pubblica e 3.460 mq. riservati al verde attrezzato;
- Viabilità pubblica per 1.670 mq.

Tali superfici sono state sviluppate per il progetto nel rispetto degli indici indicati nelle schede di comparto e delle norme tecniche di attuazione del Comune di San Vitaliano

L'ambito di riferimento si trova a ridosso della via Frascatoli, a confine delle linee ferroviarie della Circunvesuviana Napoli - Nola- Baiano.

L'intera area del comparto è stata sostanzialmente divisa in tre zone di cui due dedicate all'edilizia privata ed una centrale che accoglie gran parte del verde attrezzato e l'area da dedicare all'istruzione.

La viabilità interna è formata dalla suddetta strada primaria che attraversa l'intero comparto e da strade secondarie che servono le varie aree residenziali e non residenziali. In particolare l'asse stradale principale è

collocato in posizione pressoché perpendicolare a via Frascatoli, in linea con gli assi viari sono stati previsti anche tutti gli impianti di servizio quali:

- impianto di metanizzazione;
- impianto di distribuzione energia elettrica;
- impianto illuminazione pubblica;
- impianto di distribuzione Telecom;
- rete fognarie ed idriche principali.

### **Tipologie Abitative**

Il progetto prevede diverse tipologie residenziali:

- *Tipologia 1*: trattasi di una unità plurifamiliare che si sviluppa su tre livelli ed accoglie 9 unità, dotata di piano interrato per le autorimesse.
- *Tipologia 2*: palazzina che accoglie tre unità e si sviluppa su tre livelli con area esterna di pertinenza provvista di parcheggio pertinenziale
- *Tipologia 3*: palazzina plurifamiliare che si sviluppa per tre piani fuori ed un piano interrato con due appartamenti per piano.
- *Tipologia 4*: Trattasi di una unità unifamiliare indipendente dotata sia di piano interrato che collegata dall'interno al lastrico solare lo spazio esterno.
- *Tipologia ERP*: per il lotto ERP il progetto presenta solo uno schema per verificare e cedere al comune una area che realmente possa accogliere la Volumetria ERP la cui progettazione esecutiva resta onere del Comune Stesso.

### **VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO**

In seguito vengono riportate le risultanze dell'istruttoria relative al Piano precedentemente descritto in ordine ai seguenti aspetti:

#### *✓ Completezza degli elaborati presentati*

Completezza e conformità degli elaborati di piano a quanto richiesto dalla normativa regionale in materia di redazione di piani urbanistici esecutivi (L.r. 16/04 e relativo Regolamento di attuazione in materia di governo del territorio n. 5 del 4 agosto 2011). Gli elaborati presentati rispondono sostanzialmente a quanto richiesto dalle normative su richiamate per quanto concerne la tipologia di elaborati richiesti, la scala di elaborazione dei grafici ed i loro contenuti.

#### *✓ Conformità alla disciplina urbanistica vigente*

Il piano proposto rientra tra i piani urbanistici attuativi previsti dagli artt. 26 e 27 della Lr 16/04, inoltre il piano risulta rispondente a quanto previsto dal comma 1 lettera c) dell'art. 27 della Lr 16/04 in quanto i proponenti proprietari delle aree su cui sono previsti gli interventi detengono il 100% del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi. La proposta di Piano urbanistico attuativo presentata risulta rispondente ai criteri e agli obiettivi generali sopra citati in quanto, oltre a realizzare un nuovo insediamento residenziale, prevede anche nuove opere di urbanizzazione primaria e la riqualificazione delle urbanizzazioni primarie esistenti.

Per tutto quanto sopra detto la destinazione dell'area prevista dalla proposta del Piano Urbanistico Attuativo "Comparto C2\_D" è conforme alla disciplina urbanistica vigente.

## **CONCLUSIONI**

In conclusione e tenuto conto dei seguenti riferimenti normativi:

- Legge Regionale n.16 del 22 dicembre 2004 "Norme sul governo del territorio";
- Regolamento del 4 agosto 2011 n.5 della Regione Campania "Regolamento di attuazione per il governo del Territorio, in particolare l'art. 10 "Procedimento di formazione dei piani urbanistici attuativi";
- Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n.17 del 18 dicembre 2009 "Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (VAS) in Regione Campania", in particolare l'art.2 comma 5 lett. a) che esclude dall'assoggettabilità a VAS i piani urbanistici attuativi approvati in conformità al Piano Urbanistico Comunale già dotato, a sua volta, di tale valutazione;
- Manuale operativo del Regolamento 4 agosto 2011, n.5 di attuazione della L.R. 16/2004 in materia di Governo del Territorio "Quaderni del Territorio n.1";
- Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), le N.T.A. ed il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (R.U.E.C.), approvati con Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n. 210 del 30.05.2008, pubblicato sul BURC n. 26 del 30.06.2008;
- "Disciplinare per l'attuazione dei P.U.A. da parte di soggetti privati" approvato con Delibera del Consiglio Comunale N. 26 del 02 agosto 2010

**Si ritiene che, per i motivi sopra esposti, non sussistano elementi ostativi all'adozione del Piano Urbanistico Attuativo "Comparto C2\_D", per gli aspetti strettamente di materia urbanistica, dichiarando che è conforme allo strumento urbanistico vigente.**

Inoltre si evidenzia che prima dell'adozione in G.C. questo ufficio provvederà a richiedere i pareri dovuti da parte dei seguenti enti: Genio Civile, ASL di competenza territoriale, G.O.R.I. per parere di massima all'allacciamento in fogna pubblica per le acque reflue.

Cordiali saluti  
San Vitaliano 03.05.2021

Il RUP  
. f.to Geom. Pasquale Ariano