

Comparto Edificatorio C2d- Via Frascatoli Comune di San Vitaliano

3° Fase: PROGETTO DEFINITIVO PER LA PRESENTAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA - ex L.R. n. 16/2004.

INTEGRAZIONE SPONTANEA AL PROTOCOLLO NR. 12655 DEL 28/12/2018.

Premesso che:

i sottoscritti tecnici **geom. Giuseppe Di Palma, arch. Maria Barbara Miranda, e Arch. Luigi Ambrosino** per questo incarico con studio professionale in Marigliano al C/so Vittorio Emanuele, 115 Tel e fax 081.8414256, e-mail studiodipalma53@libero.it avendo avuto incarico, in una prima fase, di redigere il progetto per il P.U.A. ad iniziativa privata per il Comparto Edificatorio C2d di Via Frascatoli rispettivamente i primi due dai sig. **Fabio Chiariello** nato a Sant' Antimo (NA) il 08/04/1971, residente a Sant'Antimo (NA) in via Vittorio Alfieri n.1 e dalla sig.ra Pozzolini **Catia** nata a Pontedera il 24.09.1968 in qualità di liquidatori della Immobil Progett s.r.l. , con sede legale a Follonica (GR), Via del Sugheraio 230 CAP 58022, e sede amministrativa in Sant'Antimo (NA), alla Via A. Gramsci, nonché dai sig. **Calabria Raffaele** nato a Napoli il 08/02/1948 residente in San Vitaliano (NA) alla via Frascatoli n. 87, in qualità proponente proprietario, sig. **Calabria Mario Matteo** nato a Napoli il 08/02/1948, residente in San Vitaliano (NA) alla via Frascatoli n. 87, in qualità di proponenti proprietari, mentre l'arch. Ambrosino, esclusivamente per la quota della sig.ra **Esposito Pasqualina** nata a Scisciano il 21/01/1936, residente in Scisciano via Roma, in qualità di proponente proprietaria, che agisce per la sua parte e su delega per la quota dei figli sigg. Serpico Filomena , Stefano ed Antonio.

I sopraindicati proprietari agivano, come consentito dalla Legge in quanto possessori per più del 51%, precisamente del 61.78% delle quote di comparto del presente P.U.A; per tanto con prot. nr. 12655 del 28/12/2018 è stata presentata la terza ed ultima fase del P.U.A. ad iniziativa privata per il comparto edificatorio C2d di Via Frascatoli.

Atteso che: i restanti proprietari hanno espresso, successivamente alla succitata presentazione, la volontà , in questa fase, di partecipare alla presentazione del P.U.A. firmando un atto di assenso che in copia si allega alla presente, nel quale tra l'altro

estendevano l'incarico formale congiunto per la loro parte ad i tecnici Geom. Giuseppe Di Palma e Arch. Maria Barbara Miranda in prosieguo delle attività, ratificandone ogni atto e attività precedentemente posti in essere, affinché anche in nome e per loro conto, proseguano le loro attività professionali, ivi comprese quelle per la definizione delle opere di urbanizzazione e della convenzione di lottizzazione, il tutto fino all'ottenimento dei definitivi Permessi a Costruire necessari per la edificazione del comparto in questione.

Per tanto in questa fase sono proprietari proponenti i seguenti sigg.:

- ✓ 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 Bruscianno 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;

Tanto premesso i tecnici incaricati hanno proceduto con una revisione generale di tutto il progetto che ha ancor di più razionalizzato e definito le varie tipologie architettoniche anche in risposte alle esigenze della nuova e completa committenza, allo stato attuale , quindi, partecipano direttamente alla realizzazione del comparto tutti i proprietari rappresentanti il 100 5% delle quote del comparto. Il progetto di intervento in tal senso ha ridistribuito il volume

realizzabile secondo le varie tipologie edilizie che i proprietari hanno ritenuto soddisfacenti per le loro esigenze, trattandosi di un comparto edificatorio, tale redistribuzione ha seguito le indicazioni della scheda di comparto che non ha potuto coincidere con la proprietà dei suoli. Il nuovo e completo assetto della proprietà ha dato luogo anche ad aggiornamenti ed allineamenti di tipo catastale come si evince dalle allegata tabelle nella tav. 2 allegata al progetto.

Con questa integrazione spontanea per tanto si integrano allegate alla presente relazione nuove tavole di progetto ulteriore documentazione a corredo quale atti di proprietà, atti di assenso e quant'alto si è reso necessario per la ridefinizione del progetto in funzione della attuale formazione della committenza.

RELAZIONE TECNICA

La presente relazione descrittiva, sulla terza fase del progetto ovvero progetto esecutivo, esplicita, in maniera conforme alla relazione tecnico-illustrativa, i criteri utilizzati al fine di definire con puntualità gli aspetti riguardanti il "progetto" nella sua complessità e sotto il profilo dell'attualizzabilità.

In tale fase si è passato ad una verifica volumetrica dell'insediamento, in particolare si è dapprima proceduto con una sovrapposizione dello stralcio catastale, al fine di definire con certezza i confini dell'intero comparto che è formato dai seguenti fondi alla attualità così definiti e meglio identificati nel N.C.T. del Comune di San Vitaliano:

particelle che entrano per intero nel comparto:

- foglio 6 p.lle 17, 18, 22, 313, 520, 521, 785,861 (ex 15);

particelle che dovranno essere frazionate:

- Foglio 6 p.lle 20, 23;

Tale sovrapposizione ci ha consentito di definire con precisione gli ambiti di intervento, e secondo gli indici indicati nella scheda di comparto stabilire i volumi, le superfici e la percentuale di comparto dei singoli proprietari, come si evince nelle tabelle esplicative presenti sulla tavola nr. 2, e di seguito indicate.

	Proprietario	Particella	Mq Particella	Rendita	Percentuale in comparto
P.lle che entrano per intero nel comparto	Adamo - Fama	521	mq 446	€ 14.28	1.81 %
	Adamo - Fama	18	mq 1333	€ 39.93	5.22 %
	Adamo - Fama	17	mq 1928	€ 57.75	7.55 %
	Adamo - Fama	520	mq 430	€ 12.88	1.68 %
	F.III Calabria	313	mq 3953	€ 126.58	16.55 %
	F.III Perrone	22	mq 1485	€ 47.55	6.22 %
	Esposito Pasqualina	861 ex 15	mq 2988	€ 89,50	11.70 %
	F.III Calabria	785 ex 398	mq 1946	€ 62.31	8,15 %
P.lle da frazionare mq in comparto	I.D.S.C.	20	mq 2143	€ 121.05	15.82 %
	Immobil Progett	23	mq 5144	€ 193.11	25,25 %
	Totale		mq 21800	€ 764,94	100.00 %

In questa fase gli ambiti d'intervento sono quelli relativi all'intero insediamento che è stato suddiviso in lotti con identificazione delle varie tipologie architettoniche che lo caratterizzeranno.

Da rilievi altimetrici si può certamente affermare che l'insediamento si sviluppa su una zona per lo più pianeggiante.

In questa fase se ne è definita la sagoma e la volumetria, nonché le singole tipologie che andranno a formare l'intero complesso, e la sistemazione di massima di tutto l'intervento.

Criteri progettuali

In questa fase di lavoro, si sono seguiti parallelamente due logiche progettuali: una urbanistica che ha seguito il pieno rispetto di quanto dettato nella scheda di comparto, l'altra architettonica che si è mossa nel rispetto del R.U.E.C. e delle N.T.A. del Comune di San Vitaliano, in questo percorso duale si sono infatti sovrapposti sia la progettazione urbanistica che quella architettonica lavorando in concomitanza con le diverse scale progettuali; questa scelta è stata dettata dal presupposto che questa ultima fase venga intesa anche come richiesta di Permesso di Costruire come prevede la stessa L.R. n. 16/2004. E' bene precisare che nel rispetto di quanto dettato dalla scheda di comparto si sono rispettati gli

standard urbanistici e per tanto si sono definite le aree da cedere al Comune per il rispetto degli stessi. Per quanto concerne, invece, l'edilizia pubblica si è definito in concerto con l'amministrazione, nello svolgimento delle precedenti fasi, la definizione e l'ubicazione del lotto EERP. Tale lotto è stato esclusivamente dimensionato al fine di poter accogliere la volumetria dedicata (25%....Volumetria totale realizzabile). atteso che la progettazione di tale edilizia è ad onere e scelta dell'ente la tavola grafica di riferimento tav.5 è solo esplicativa del dimensionamento lasciando le successive scelte di progetto esecutivo all'Ente.

I criteri architettonici sono stati da subito definiti secondo le logiche della qualità e del risparmio energetico e dello sviluppo sostenibile; queste scelte sono fondate sulle esigenze attuali del mercato e della futura utenza; si è infatti pensato ad una unità tipo non di grandissime dimensioni ma attenta a tutte le esigenze legate ad una migliore qualità della vita e degli ambienti concretamente le indicazioni sopra riportate si sono trasformate in scelte progettuali quali criteri di progettazione delle strutture e degli impianti, in particolare per quanto riguarda la sicurezza, la funzionalità e l'economia di gestione .

Si deve innanzitutto ricordare quali sono gli elementi principali che hanno portato alla scelta progettuale innanzi citata:

- la necessità di rispettare gli standard e le richieste del Comune così come esplicitate nelle schede di comparto.
- la presenza dell'area dedicata all'edilizia per l'istruzione ed il verde attrezzato;

A seguito di quanto sopra espresso, sono emersi gli elementi che hanno conferito il disegno urbano e architettonico preliminare che si è adattato alla viabilità del progetto di comparto pubblicato dal Comune. L'ambito su cui si interviene è prevalentemente pianeggiante; si trova a ridosso della via Frascatoli a confine delle linee ferroviarie della Circunvesuviana Napoli - Nola- Baine

L'insediamento residenziale ipotizzato è stato concepito secondo le più moderne logiche dell'architettura ecocompatibili sia per quanto riguarda l'orientamento degli edifici che per gli impianti a servizio.

Tutto l'insieme è stato proporzionato a misura d'uomo e prestando attenzione a quelle che sono le dimensioni e le tipologie abitative del territorio comunale, il rispetto degli standard ha

permesso una equa distribuzione degli spazi dedicati al verde attrezzato soprattutto a vantaggio dei bambini.

Si è deciso di sviluppare la volumetria su diverse tipologie architettoniche in modo da poter garantire una coesione ed una varietà architettonica che riesca a rispondere alle più diverse esigenze abitative e non ultimo a garantire un aspetto gradevole dell'intero comparto.

La viabilità interna ai complessi abitativi, è fornita di arredi urbani che ne migliorano l'utilizzo. L'area di intervento è stata sostanzialmente divisa in tre zone di cui due dedicate all'edilizia privata, una centrale che accoglie gran parte del verde attrezzato e l'area da dedicare all'istruzione, delle due aree dedicate all'edilizia quella più estesa accoglierà anche i complessi di edilizia convenzionata, che si integreranno così, integralmente con l'edilizia privata godendo di spazi a verde comuni che permetteranno una perfetta commistione e fusione tra le varie aree.

Tipologie Abitative:

Tipologia ERP: come sopra esposto per il lotto ERP si è eseguita solo una meta progettazione per verificare e cedere al comune una area che realmente possa accogliere la Volumetria ERP la cui progettazione esecutiva resta onere del Comune Stesso.

Tipologia1: trattasi di una unità plurifamiliare una palazzina che si sviluppa su tre livelli ed accoglie 9 unità, dotata di piano interrato per le autorimesse, l'abitazione tipo ha una superficie Utile di 78 mq. ma comunque provvista di ogni comfort ed atta a rispondere alle attuali esigenze abitative tutti gli ambienti sono ben illuminati ed areati ogni unità è provvista di box auto di pertinenza e di una cantinola l'androne che accoglie la cassa scale è stato concepito come una piccola piazza comune che vuole ricalcare e citare le dinamiche del vecchio cortile, pur lasciando indipendenza e privacy ad ogni abitazione. di seguito si allega scheda planovolumetrica della tipologia:

Tipologia 2: palazzina che accoglie tre unità e si sviluppa su tre livelli con area esterna di pertinenza provvista di parcheggio pertinenziale ogni appartamento si sviluppa per una superficie utile di circa 90 mq.

Tipologia 3: palazzina plurifamiliare che si sviluppa per tre piani fuori ed un piano interrato con due appartamenti per piano. Gli appartamenti si sviluppano per 88 mq. di superficie Utile pur trattandosi di unità in condominio si è cercato di dare unicità ad ogni singola abitazione dotandola di spazi pertinentziali che conferiscono una maggiore vivibilità all'immobile al piano terra si è annessa alle unità un giardino a livello mentre per le unità al secondo piano si è realizzata una scala interna che collega l'appartamento al lastrico solare.

Tipologia 4: Trattasi di una unità unifamiliare indipendente dotata sia di piano interrato che collegata dall'interno al lastrico solare lo spazio esterno è stato attrezzato per accogliere un piccolo nuotatoio. si sviluppa su una superficie utile di 85 mq..

1. Generalità.

L'area oggetto dell'intervento identificata catastalmente al foglio 6 p.lle 861-17-18-20-22-23-313-785-520-521 del Comune di San Vitaliano individuata come "Comparto Edificatorio C2d" posto tra l'abitato di Via Frascatoli e le linee ferroviarie della Circunvesuviana Napoli - Nola – Baiano.

L'area è regolamentata dal Disciplinare per l'attuazione dei P.U.A. e dalle norme tecniche di attuazione del Comune di San Vitaliano.

Lo spirito dell'opera si articola su una composizione di elementi quali l'intervento architettonico, la viabilità, il verde, che sinergicamente concorrono a definire un nuovo spazio. L'area in oggetto risulta infatti caratterizzata da un nuovo impianto residenziale, da un'area da dedicare all'istruzione pubblica, ed un'area da dedicare al verde attrezzato. Una serie di percorsi pedonali mette in comunicazione le aree corrispondenti ai diversi ambiti del Comparto C2d garantendo in tal modo una maggiore fruizione degli spazi.

L'impianto residenziale localizzato l'interno dell'Area è tutto dislocato in due grandi blocchi nelle zone più esterne del Comparto, mentre l'area per l'istruzione e il verde attrezzato si sviluppano all'interno dell'Area in posizione adiacente all'abitato di Via Frascatoli.

Da un punto di vista viabilistico il progetto prevede un asse viario principale che funge da linea divisoria tra una delle aree edificatorie e l'area che accoglie la pubblica istruzione ed il verde attrezzato, da tale asse si diramano le strade secondarie prospicienti le diverse zone del comparto.

Normativa vigente e verifica standard urbanistici

L'area oggetto del Piano di Lottizzazione è individuata all'interno del P.R.G. del Comune di San Vitaliano come **"Comparto Edificatorio "C2d" di Via Frascatoli"**.

Il comparto in oggetto per 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 ed in particolare:

- **It** Indice territoriale 0.9425 mc/mq
- **If** Indice fondiario 1.4498 mc/mq
- **H** altezza massima dei fabbricati 10 mt.

L'intera superficie di comparto è distribuita catastalmente in 12 particelle Catastali come si evince nella allegata tavola 2.

Indirizzi progettuali e tipologici atti a garantire il rispetto e l'applicazione della L.R. nr. 16

L'area in oggetto come detto sopra è inserita nel P.U.C. del Comune di San Vitaliano come un'area che deve accogliere e dotare il Comune di nuovi insediamenti, tale area

ovviamente, deve essere dotata delle aree minime a servizio delle opere di urbanizzazione ovvero degli standard.

Il progetto mira ad un equilibrato sviluppo del territorio garantito dal rispetto degli indici edificatori di detta area prestando particolare attenzione alle problematiche legate ai processi di trasformazione del suolo ed alla sicurezza ed alla tutela dell'integrità fisica del territorio.

In particolare con le scelte viabilistiche si è cercato di alleggerire dal traffico creando i presupposti per una viabilità futura più ordinata e sicura. Attraverso la progettazione di assi viari appoggiati sul terreno, con scavi e rilevati molto modesti, si è garantita la compatibilità dei processi di trasformazione ed uso del suolo con la sicurezza e l'integrità fisica del territorio stesso.

La progettazione degli interventi edilizi sarà orientata alla promozione del ricorso abituale a fonti di energia rinnovabile(solare termico e fotovoltaico, biomasse, mini eolico), i materiali da costruzione dovranno permettere la realizzazione di involucri atti a garantire la conservazione energetica ed il risparmio delle risorse naturali in modo tale da migliorare la qualità ambientale ed architettonica nonché la salubrità degli insediamenti. Particolare attenzione è stata poi rivolta alla riduzione della pressione dei nuovi insediamenti sul sistema naturalistico - ambientale. Infatti si è cercato di ridurre le zone impermeabili adottando ove possibile(aree di sosta) pavimentazioni permeabili; si è dotato il sistema fognario di vasche di raccolta delle acque meteoriche per mitigare l'impatto della nuova lottizzazione sulle infrastrutture già esistenti, in tal modo non si intaserà il sistema di raccordo col le fogne già presente su via Frascatoli.

Schema di progetto

L'area del "Comparto C2d " oggetto del Piano è di 21'800 mq.

Data l'area prevalentemente agricola, si è cercato di salvare gli esistenti filari di alberi senza alterare l'orografia attuale.

La viabilità interna è formata dalla suddetta strada primaria che attraversa l'intera Lottizzazione e da strade secondarie che servono le varie aree residenziali e non residenziali.

L'intero comparto è sostanzialmente diviso in due macro aree che accolgono l'edilizia residenziale privata per una superficie complessiva di circa 14.000,00 mq. sviluppati secondo

il su citato indice fondiario IF. 1.4498mc/mq e l'indice territoriale It di 0.9425 mc/mq il rispetto di tali indici ha fatto sì che si sviluppasse un insediamento a misura d'uomo e ricco di verde con una viabilità interna sia carrabile che pedonale molto ampia ed agevole. All'interno del comparto come prescritto dal Comune si sviluppano altre due aree di cui una di 2.500,00 mq da dedicare all'istruzione ed un'altra di 3.460,00mq da destinare al verde attrezzato.

L'area dedicata alla edilizia residenziale è ovviamente dotata di parcheggi a raso nel rispetto degli standard urbanistici e come da normativa vigente.

All'interno della stessa area di edilizia residenziale è stata destinata come da scheda di comparto un'area dedicata ad una eventuale edilizia convenzionata tale area è completamente integrata con quella della edilizia residenza privata in modo da garantire anche la massima integrazione sociale e abitativa.

Viabilità

Il Comparto nasce a ridosso di Via Frascatoli la viabilità di progetto è stata concepita per integrarsi completamente con quella già esistente sul territorio, tutti gli interventi stradali mirano a non gravare sugli assi viari esistenti, anzi, tendono ad alleggerirne i flussi anche in previsione dei nuovi insediamenti.

In particolare l'asse stradale principale è collocato in posizione pressoché perpendicolare a via Frascatoli attraversa la nuova lottizzazione prosegue attraversando l'intero Comparto, separa a metà l'intero comparto riuscendo a servire tutte le zone e connettendosi perfettamente con la viabilità secondaria dei singoli lotti.

Una volta approvata questa prima fase progettuale oggetto del presente scritto in linea con gli assi viari verranno progettati 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.

Sistemazione aree verdi

Pera la sistemazione del verde sia quello prettamente pubblico che quello a pertinenza dell'edilizia privata, si prediligeranno specie arboree e piante ornamentali autoctone, nel rispetto della tipicità dell'ambiente circostante, questa scelta oltre che "stilistica" è stata fatta tenendo conto della manutenzione futura e dell'adattamento delle stesse specie nel nuovo habitat territoriale.

Il progetto prevede, ove possibile, la riqualificazione del verde esistente attraverso interventi di risagomatura delle specie esistenti e piantumazione di erba previa preparazione del terreno. Il progetto del verde pubblico prevede inoltre una serie di percorsi pedonali, in modo da creare una passeggiata che colleghi tutte le aree all'interno del Comparto.

Marigliano ottobre 2020

I Tecnici

geom. giuseppe di palma

arch. maria barbara miranda