

# **COMUNE DI SAN TAMMARO**

## **– CASERTA –**

### **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI LOTTIZZAZIONE AD INIZIATIVA PRIVATA IN LOCALITA' "ORCHIDELLE" (AI SENSI DELL'ART. 26 L.R. 16/2004)**

#### **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

##### **COMMITTENTI :**

- 1) **Sig.ra MONACO Teresa**, nata a S. Maria C.V. (CE) il 17.06.1929 ed ivi residente alla via A. De Gasperi n.69;
- 2) **Sig. SALZILLO Pasquale**, nato a S. Maria C.V. (CE) il 14.08.1959 ed ivi residente alla via A. De Gasperi n.69;
- 3) **Sig.ra SALZILLO Maria Matrona**, nata a S. Maria C.V. (CE) il 22.11.1960 residente in San Tammaro (CE) alla via Nazionale n. 22;
- 4) **Sig.ra SALZILLO Livia**, nata a S. Maria C.V. (CE) il 03.01.1965 e residente a Roma alla via Courmayer n.78;
- 5) **Sig. SALZILLO Alberto**, nato a S. Maria C.V. (CE) il 09.01.1967 ed ivi residente alla via A. De Gasperi n.69;
- 6) **Sig. SALZILLO Massimo**, nato a S. Maria C.V. (CE) il 23.12.1968 ed ivi residente alla via A. De Gasperi n.69;
- 7) **Sig. SALEMME Francesco**, nato a S. Maria C.V. (CE) il 25.06.1953 ed ivi residente alla via Fardella n.12;
- 8) **Società "PIEFFE COSTRUZIONI S.R.L."** con sede in Aversa (CE) via Michelangelo n. 29, capitale sociale Euro 10.000,00, iscritta al Registro delle Imprese di Caserta n. R.E.A. 244219, codice fiscale e numero di iscrizione 03438030615, rappresentata dall' amministratore unico e legale rappresentante signor COSENTINO PALMIRO nato a Casal di Principe (CE) il 02.05.1960, domiciliato per la carica presso la sede sociale.

★ ★ ★ ★ ★

##### **PREMESSA.**

I sottoscritti dr. arch. Gaetano CAPITELLI, con studio in S. Maria C.V. (CE) alla p.zza G. Della Valle n. 11, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della prov. di

Caserta al n° 522 e dr. ing. Elio SPAGNOLO, con studio in Curti (CE) alla via Brunelleschi n. 10 iscritto all' Ordine degli Ingegneri di Caserta al n° 466, hanno ricevuto incarico dai committenti in epigrafe emarginati e generalizzati, di redigere il presente Piano Urbanistico Attuativo di lottizzazione ad iniziativa privata di terreni di proprietà degli stessi ubicati in agro del comune di San Tammaro (CE) in località denominata "Orchidelle".

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE E PROVENIENZA.**

Trattandosi di suoli appartenenti a diversi titolari, per brevità verranno indicati, sia nella presente relazione tecnica che sugli elaborati grafico-progettuali, con la notazione di "Proprietà Monaco-Salzilla" e "Proprietà Salemme-Pieffe", anche al fine di differenziarne le competenze in ordine ai relativi interventi.

I terreni compresi nel comparto da lottizzare, sono allibrati in Catasto Terreni con i seguenti identificativi :

#### **A) Monaco-Salzilla**

Foglio 1, p.lla <b>49</b>	are	86.90
Foglio 1, p.lla <b>74</b>	are	25.74
Foglio 1, p.lla <b>86</b>	are	<u>60.02</u>
TOT Ha		<b>1.72.66</b>

Titolari di tali suoli, per l'intero e pro indiviso, la sig.ra MONACO Teresa proprietaria della quota pari ad  $\frac{1}{2}$  ed usufruttuaria della restante quota di  $\frac{1}{2}$ , i germani sigg. SALZILLO Pasquale, Maria Matrona, Livia, Alberto e Massimo nudi proprietari della quota di  $\frac{1}{2}$ .

Tali beni sono pervenuti in virtù di rogito per notaio Mario Matano del 14.01.1988 rep. 52558/4210 registrato a Caserta il 26.01.1988 al n. 494/1v e per Denuncia di Successione apertasi in data 11.08.2003, registrata a S. Maria C.V. il 11.02.2004 n° 100 vol. 8.

#### **B) Salemme-Pieffe**

Foglio 1, p.lla <b>75</b>	are	32.66
Foglio 1, p.lla <b>76</b>	are	24.29
Foglio 1, p.lla <b>77</b>	are	<u>7.30</u>
TOT are		<b>64.25</b>

Titolari, il sig. SALEMME Francesco della piena proprietà dei terreni p.lle nn. 75 e 77 e, pro indiviso, della quota pari a 6/10 della p.la n. 76 con la società "PIEFFE COSTRUZIONI S.R.L." che ne detiene la restante quota di 4/10 .

Tali beni sono pervenuti al sig. Salemme con atto di donazione modale e divisione per notaio Alessandro De Donato del 09.02.1991 rep. 1792/392 registrato a Caserta il 01.03.1991 al n° 2160 e successivo atto di compravendita per medesimo notaio, del 22.07.2006 rep. 4986/1772, registrato a Caserta il 04.08.2006 al n° 3997; alla società "PIEFFE COSTRUZIONI S.R.L.", pervenuti con atto di compravendita per notaio Francesco Paolo Pelosi del 10.02.2009, rep. 47955/18383, registrato ad Aversa il 10.03.2009 al n° 1219.

### **INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA.**

I suoli oggetto di lottizzazione, la cui superficie complessiva è di **mq 23.691,00** , sono urbanisticamente inclusi in ambito di Zona classificata "C3 – Edilizia privata di nuova espansione" i cui parametri di intervento sono regolati dall'art. 21 delle NN.TT.AA. del vigente P.R.G. Detti suoli, inoltre, rientrano tra le zone individuate nella Tav. 20 del P.R.G. ove è obbligatoria la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione esteso ad una superficie non inferiore ad 8.000 mq. L'area da lottizzare è ubicata lungo la S.P. n. 341 (ex S.S. 7 bis) nella direzione di collegamento tra il Comune di San Tammaro e quello di Capua, in località "Ordichelle", alla periferia nord del centro abitato. Sul lato sud l'area confina con il comparto in cui è in corso di ultimazione l'edificazione e la urbanizzazione di un programma di edilizia in ambito di Zona C 167 (Area P.E.E.P.) . L'area è di forma trapezoidale ed insiste su giacitura praticamente pianeggiante attualmente destinata a coltivazioni agricole.

### **DETERMINAZIONE DELLE AREE A STANDARD.**

Con riferimento al citato art. 21 delle NN.TT.AA. del P.R.G., per la zona "C3" si hanno i seguenti parametri :

- Indice di densità territoriale (It) = 1,00 mc/mq
- Indice di densità fondiaria (If) = 1,20 mc/mq

Dall'applicazione dei suddetti parametri, e con riferimento alla Tav. 2 degli elaborati grafici, di seguito si determinano le superfici per aree a standard, viabilità e lotti edificabili:

#### A – SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

Propr. Monaco-Salzilla	=	17.266,00 mq
Prop. Salemme-Pieffe	=	<u>6.425,00 mq</u>
St tot	=	23.691,00 mq

#### B – VOLUME TERRITORIALE ( Vt = St x It)

Propr. Monaco-Salzilla	17.266,00 mq x 1,00 mc/mq =	17.266,00 mc
Prop. Salemme-Pieffe	6.425,00 mq x 1,00 mc/mq =	<u>6.425,00 mc</u>
	Vt	= <b>23.691,00 mc</b>

#### C – ABITANTI INSEDIABILI (ab = Vt/100)

Propr. Monaco-Salzilla	17.266,00 mc /100 =	173 ab
Prop. Salemme-Pieffe	6.425,00 mc /100 =	<u>64 ab</u>
	Totale	= 237 abitanti

#### D – DETERMINAZIONE STANDARD (D.M. 2.Aprile.1968 n. 1444)

Verde pubblico	= 9,0 mq/ab x 237 ab =	2.133,00 mq
Attrezzature di interesse comune	= 6,5 mq/ab x 237 ab =	1.540,50 mq
Parcheggio	= 2,5 mq/ab x 237 ab =	<u>592,50 mq</u>
	Totale	= <b>4.266,00 mq</b>

#### E – INDIVIDUAZIONE AREE A STANDARD E VIABILITA'

<u>Verde Attrezzato</u>	Propr. Monaco-Salzilla	1.142,00 mq
	Prop. Salemme-Pieffe	<u>992,00 mq</u>
	Sommano	<b>2.134,00 mq</b> > 2.133,00 mq

<u>Attrezzature Int. Com.</u>	Propr. Monaco-Salzilla	<b>1.541,00 mq</b> > 1.540,50 mq
-------------------------------	------------------------	----------------------------------

<u>Parcheggio</u>	Propr. Monaco-Salzilla	460,00 mq
	Prop. Salemme-Pieffe	<u>160,00 mq</u>
	Sommano	<b>620,00 mq</b> > 592,50 mq

<u>Viabilità</u>	Propr. Monaco-Salzilla	<b>1.700,00 mq</b>
------------------	------------------------	--------------------

Aree a standard	= <b>4295,00 mq</b>
Aree a viabilità	= <b>1700,00 mq</b>
Totale	= <b>5995,00 mq</b>

Da quanto determinato si ha :

- Superficie Fondiaria (St – standard e viabilità) = mq(23691,00-5995,00) = **mq 17696,00**

- Volumetria totale edificabile : mq 17696,00 x 1,20 mc/mq = **21235,20 mc**

di cui :

21235,20 mc x 0,80 = **16988,16 mc** per edilizia residenziale

21235,20 mc x 0,20 = **4247,04 mc** per edilizia direzionale e/o commerciale

## **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.**

### **Criteri di Progetto.**

L'area oggetto di pianificazione è stata elaborata in modo da individuare lotti di medio-piccola estensione (dai 600 agli 800 mq) atti alla esecuzione di edifici di modeste dimensioni. Nel complesso, questa sarà caratterizzata da una edilizia a bassa densità, con costruzioni di massimo 2 piani abitabili fuori terra, tali cioè da privilegiare la realizzazione di manufatti con tipologia isolata o a schiera. Si è preferito concentrare la volumetria a destinazione direzionale e/o commerciale solo su macro-lotti che fronteggiano la S.P. n. 341 (n° 3 lotti che vanno dai 1400 ai 1800 mq circa) , e ciò sia in ordine alla loro migliore localizzazione, visibilità ed accessibilità, sia in ordine alla più ottimale utilizzazione della fascia di rispetto stradale di 20 mt che verrà sistemata a parcheggio e a verde. E' da precisare però che tale sistemazione a verde e parcheggio non concorre nel calcolo delle aree a standard. I lotti, nell'area di proprietà Monaco-Salzillo, saranno disimpegnati e ricaveranno accesso da un asse stradale centrale che, nella parte terminale si sdoppierà in due assi a "cul de sac" ad esso perpendicolari. Lungo tale viabilità si svilupperanno le aree a verde, precedute dalle aree a parcheggio, che formeranno una sorta di filtro rispetto ai lotti edificabili e che concorreranno ad esaltare l'effetto prospettico dell'asse stradale. Nel tratto terminale di quest'ultimo, infatti, è prevista la localizzazione di una ulteriore area a verde con percorso pedonale centrale. In modo

analogo è la disposizione dei lotti che insistono sui suoli di proprietà Salemm-Pieffe i quali saranno accessibili dalla strada di P.R.G. in corso di realizzazione nell'ambito delle opere di urbanizzazione in esecuzione nell'attigua area P.E.E.P. Tale asse stradale, su cui saranno sviluppate le aree a verde e quelle a parcheggio, divide infatti quest' ultima dai suoli oggetto della presente lottizzazione. Per quanto concerne le aree da destinare a standard per attrezzature di interesse comune si sono individuati due lotti, di modeste dimensioni per meglio sfruttarne l'utilizzazione, posti nelle vicinanze della S.P. n. 341 per rendere le stesse di più facile accessibilità. Per tali aree, come per quelle di urbanizzazione primaria, in alternativa alla cessione gratuita al Comune, sarà possibile optare per la monetizzazione delle stesse, giusto quanto previsto anche dall'art. 7 delle NN.TT.AA. del P.R.G.

### **Opere di urbanizzazione .**

Sono quelle che di fatto rendono possibile l'edificazione del suolo e l'uso degli edifici. Nel presente P.U.A. di lottizzazione, tali opere sono state dimensionate e localizzate in modo da rispondere pienamente alle vigenti norme in materia urbanistica, impiantistica e di igiene edilizia .

- 1- Rete stradale.** Come già accennato in precedenza è prevista, con accesso sul lato Ovest dalla S.P. n. 341, la realizzazione di un asse stradale centrale che nel tratto terminale lato est si sdoppierà perpendicolarmente in senso nord-sud in due piccoli tratti a fondo cieco. Su tale viabilità si affacciano i 14 lotti in cui è stata divisa la superficie fondiaria in ditta Monaco-Salzilla. L'asse stradale centrale presenta una sezione trasversale larga, complessivamente, mt 9,00 di cui mt 6,60 di sede stradale comprensiva delle banchine laterali e due marciapiedi larghi mt 1,20 cadaudo. Il secondo asse stradale perpendicolare al primo, invece, presenta una sezione trasversale larga mt 6,50. Strutturalmente tali assi, la cui pendenza media è dell'ordine del 3%, saranno realizzati con fondazione in misto granulare stabilizzato dello spessore minimo di cm 30, sovrastante strato di conglomerato bituminoso (binder) dello spessore di cm 6 e manto di usura (tappetino) dello spessore di cm 3. Le banchine saranno realizzate con zanelle in cls delimitate da cordone in cls vibrato che le separano dai marciapiedi laterali pavimentati con blocchetti in massello autobloccante (betonelle) previa formazione su

fondazione in misto granulare, successivo strato in cls e sovrastante massetto di allettamento.

**2- Rete fognante.** Nel pre-dimensionamento di tale rete è stato tenuto conto sia delle acque di pioggia che di quelle provenienti dai fabbricati per consumi ad uso civile. Sono previste tubazioni in polietilene strutturato ad alta densità, corrugate esternamente e con pareti interne lisce, di sezione variabile da 315 a 500 mm . Le tubazioni provenienti dai singoli lotti così come quelle di collegamento alle singole caditoie, saranno anch'esse in PE AD con DN rispettivamente di mm 200 e mm 160. I collettori principali saranno dotati di pozzetti di ispezione per la manutenzione in cls prefabbricato cm 70x70 dotati di chiusini in ghisa lamellare classe D400, posti a distanza non maggiore di mt 25. L'impianto fognario confluirà nel costruendo collettore previsto per l'attigua area P.E.E.P. che si sviluppa lungo la S.P. n. 341. Comunque, per non gravare con le portate bianche di punta sull'attuale collettore finale viene previsto, in ciascun lotto, una vasca di laminazione opportunamente dimensionata rispetto all'area di rispettiva competenza. La stessa, grazie alla sua capacità di accumulo, scaricherà le portate di acqua piovana relative a fenomeni di forte intensità tramite uno scarico di fondo di ridotte dimensioni che consentirà solo portate controllate compatibili con il riceettore finale, distribuite in un maggior lasso di tempo. Lo scarico di fondo sarà dotato di saracinesca di chiusura per eventuale utilizzo dell'acqua raccolta per usi consentiti (innaffiamento giardini, lavaggio pavimentazioni, etc.).

**3- Rete Idrica.** La rete di distribuzione idrica sarà realizzata con tubi in polietilene per pressioni da 16 atmosfere e diametro da mm 63 (per la rete principale) e mm 80 per l'allacciamento ai singoli lotti. Detta rete sarà munita di pozzetti ispezionabili in cls carrabili cm 70x70 muniti di chiusiti in ghisa lamellare classe D400 in cui saranno alloggiate le saracinesche in ghisa sferoidale. E' prevista inoltre la installazione di un idrante antincendio con attacco UNI 70. La rete verrà allacciata all'acquedotto comunale che corre lungo la S.P. n. 341.

**4- Impianto di pubblica illuminazione.** Sarà del tipo a pali sfalsati sui suoi lati dell'asse stradale di penetrazione al fine di garantire una illuminazione senza zone d'ombra. I pali del tipo tronco conico in acciaio FE 360 B con diametro alla base di mm 128, avranno una altezza di mt 8,00 e saranno armati con gruppo ottico in lega di alluminio pressofuso di grado IP 54, a doppio isolamento con lampade a vapori di mercurio da 125W. La rete di alimentazione, che si svilupperà nella zona sottostante i marciapiedi, avverrà con cavi montanti multipolari tipo N1VV-K di sezione 4x10 mmq e rete dorsale di sezione 3x6 mmq. Ad ogni palo sarà associato un pozzetto di derivazione cm 40x40 in cls vibrato nel quale sarà alloggiato un dispersore a crociera in acciaio zincato collegato all'impianto di terra costituito da cordina in rame nudo di sezione pari a 35 mmq. I cavi di alimentazione saranno alloggiati in cavidotti corrugati di PVC DN 50 in apposito scavo con rinfianchi in conglomerato cementizio. Il pre-dimensionamento della rete è stato effettuato tenendo conto che l'impianto dovrà garantire una caduta di tensione inferiore al 4%, con verifica positiva da correnti di sovraccarico e cortocircuito. Nella fase di realizzazione saranno osservate tutte le prescrizioni ed indicazioni che saranno fornite dall' Ente Comunale e dalla società di gestione.

**5- Predisposizione Rete Elettrica.** La realizzazione per la predisposizione della rete elettrica è prevista lungo il lato nord dell'asse stradale di penetrazione, nella parte sottostante il marciapiede, e lungo il lato est del tratto stradale terminale. E' prevista la predisposizione di cavidotti corrugati di PVC del diametro di mm 110 con pozzetti di derivazione posizionati nei pressi dei singoli lotti, in cls vibrato cm 60x60. Tali pozzetti saranno allocati anche all'interno dei lotti stessi. Nel progetto di lottizzazione è stata prevista anche l'area per la installazione di eventuale cabina di trasformazione MT-BT. In ogni caso, durante la fase di realizzazione, saranno osservate tutte le prescrizioni ed indicazioni che saranno fornite dalla società di erogazione.

**6- Predisposizione rete Telefonica.** La predisposizione di tale rete è prevista in parte sul lato sud dell'asse viario, nella zona sottostante il marciapiede ed in parte su quello nord con diramazione a correre lungo il lato est dell'asse



stradale terminale, attigua a quella elettrica. Verranno posti in opera cavidotti corrugati in PVC con diametro da mm 110 con pozzetti di diramazione alle singole cassette in cls vibrato da cm 60x60 da dove partiranno cavidotti corrugati DN 63 ai singoli lotti. I pozzetti di ispezione della linea montante, nella parte che attraversa l'area della fascia di rispetto stradale, sarà servita da pozzetti di ispezione cm 120x120 con chiusini in ghisa lamellare del tipo carrabile. Anche in questo caso, durante la fase di realizzazione, saranno osservate tutte le prescrizioni ed indicazioni che saranno fornite dalla società di gestione della rete.

**7- Rete gas.** Sarà realizzata in accordo con la società erogatrice. L'intervento, ad ogni modo, prevede la posa in opera di tubazioni in acciaio catramato del diametro minimo di mm 125 per la rete principale di distribuzione, e di mm 80 per l'allacciamento ai singoli lotti.

**8- Aree a parcheggio.** Le aree destinate a parcheggio risultano distribuite in modo uniforme su tutta l'area oggetto di lottizzazione e saranno realizzate con la stessa pavimentazione prevista per le sedi stradali.

**9- Aree a verde.** Anche queste sono state distribuite in modo uniforme su tutta l'area di lottizzazione in maniera tale da creare una sorta di barriera verde interposta tra la viabilità, le aree di sosta ed i lotti edificabili ed in modo che le stesse possano in futuro essere adatte anche per la creazione di percorsi ciclabili in continuità con i percorsi pedonali. Tali aree verranno consegnate previo preparazione del terreno fino ad una profondità di cm 40 ed inerbimento con idrosemina di piante erbacee selezionate.

Per tutto quanto non meglio descritto si rimanda ai grafici ed agli elaborati di progetto.

I Progettisti

Dr. arch. Gaetano Capitelli

dr. ing. Elio Spagnolo