

# COMUNE DI AGROPOLI

CITTÀ DI AGROPOLI

05 LUG. 2021

Prot. n° 019685

## PIANO DI RECUPERO URBANISTICO DEL COMPLESSO EDILIZIO SITO IN LOCALITÀ MATTINE DENOMINATO PARCO MARISILVI

ELABORATI

SCALA

STRALCIO P.U.C.

1/5000

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE

1/2000

STRALCIO AEREOFOTOGRAMMETRICO

1/2000

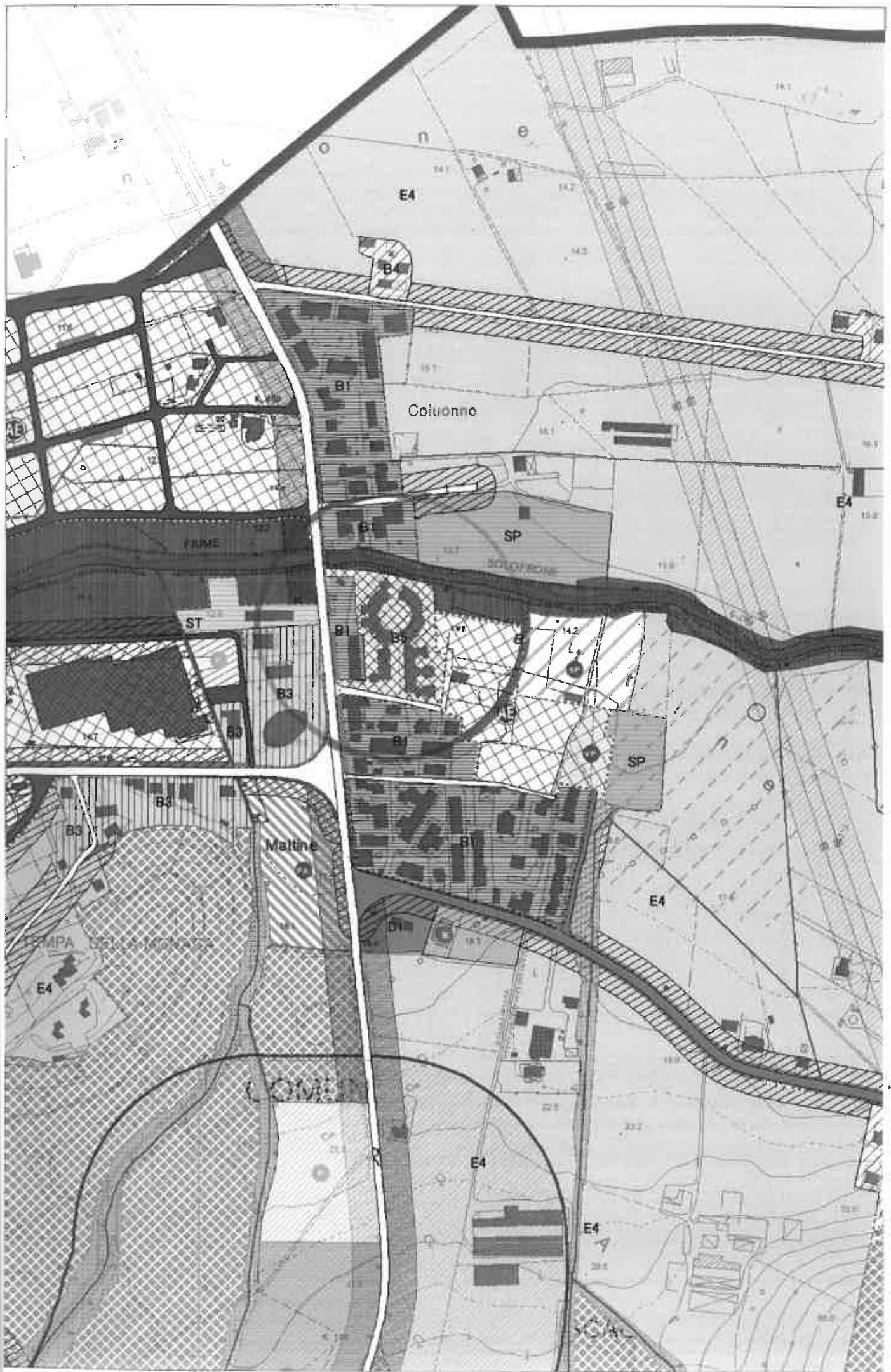
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

RELAZIONE TECNICA



IL TECNICO  
Arch. Carmine Coppola

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Carmine Coppola", written over the bottom right portion of the professional stamp.



STRADA

FIUME

PROV. DI

AGLIOSTRO

Le Mattine

Strada



















## RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto arch. Carmine Coppola iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Salerno al n. 478, con studio in Agropoli alla P.zza Giovanni XXIII n. 7, è stato incaricato dalla Sig.ra Franca De Vita nata a Rheinfelden (CH) il 26/06/1972, nella qualità di amministratrice della Sapa s.r.l., di elaborare il Piano di Recupero relativo al complesso edilizio sito in località Mattine denominato Parco Marasilvi. La società SAPA s.r.l. proprietaria di terreni in località Mattine, ha da tempo sviluppato in tale località un complesso residenziale in conformità alla specifica normativa di zona "B1" di cui al P. di F. all'epoca vigente, realizzato così come i tanti altri complessi residenziali limitrofi.

Per la realizzazione del complesso edilizio in data 04/10/1994 prot. 22249 fu presentata istanza per il rilascio di concessione edilizia per la realizzazione di fabbricati per civile abitazione, che oggi in nulla si discosta da quanto previsto in progetto.

Non avendo avuto alcuna risposta in merito alla richiesta presentata sulla base di apposita normativa all'epoca vigente in forza di Decreti Leggi (art. 9 del D.L. n. 551/94 come reiterato dall'art. 8 del D.L. n. 649/94), la concessione edilizia è stata assentita per silenzio e in data 23/01/1995 è stato comunicato l'inizio lavori.

In data 30/05/1995 con ordinanza prot. N. 14856 il Comune di Agropoli ha sospeso i lavori ma per effetto dell'art. 2 co 61 della legge 662/96, che ha fatto salvi i rapporti giuridici sorti sulla scorta dei citati dd.ll. nn. 551 e 649/94 la concessione edilizia assentita per silenzio ha riacquisito piena efficacia per cui poteva ritenersi superato il precedente provvedimento di sospensione dei lavori del Comune di Agropoli.

L'Amministrazione non ha mai dimostrato interesse a rimuovere la concessione edilizia, tacitamente assentita, anzi l'ha ritenuta valida ed efficace, tanto è vero che ha chiesto ed ottenuto il pagamento di ben 370.391.700 lire quali oneri di urbanizzazione oltre ad aver concesso l'allaccio alla pubblica rete fognaria.

L'edificazione di tale complesso edilizio, trattandosi di intervento diretto da eseguirsi in zona "B1" del P.di F., la società ha utilizzato, come fino allora e pure in seguito avvenuto nella totalità dei casi per il Comune di Agropoli, l'indice di edificabilità fondiaria. Purtroppo la Procura di Vallo della Lucania si è dimostrata di contrario avviso ed ha inquisito il legale rappresentante della società per il reato di lottizzazione abusiva.

Con sentenza n. 3074/03 la III sezione penale della Corte di Cassazione, nel confermare le decisioni del Tribunale di Vallo della Lucania e della Corte d'Appello di Salerno, ha ritenuto che il suindicato intervento poteva essere realizzato soltanto mediante piano di lottizzazione e ha ordinato la confisca delle opere realizzate dalla Sapa s.r.l.

Con l'approvazione del vigente P.U.C. gli immobili realizzati sono stati individuati all'interno di un tessuto urbanistico classificato come zona **B5** - **Piani attuativi in corso di realizzazione**, che per tale categoria di interventi, nel nostro caso, il recupero è subordinato all'approvazione di un piano di recupero ai sensi dell'art. 66 delle **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**.

Nel rispetto ed in attuazione del vigente Piano Urbanistico Comunale, la trasformazione urbanistica dell'area ricadente nell'ambito della "Zona B5" del territorio comunale, così come delimitata dal presente piano, hanno indotto la società SAPA s.r.l., al fine di riqualificare l'area, ad inoltrare un Piano di Recupero di iniziativa privata finalizzato al recupero di un organismo edilizio la cui destinazione prevalente attuale è quella residenziale. La rilevanza urbanistica del progetto di recupero del complesso edilizio che si sta avviando risiede essenzialmente nella volontà espressa dall'amministrazione comunale e si inserisce attivamente nel programma dell'amministrazione comunale che, oltre al recupero urbano dell'area, vuole avviare un processo generale di recupero e riqualificazione non solo dell'area di intervento, ma anche dei territori ad essa adiacenti.

L'area oggetto del presente Piano di Recupero di proprietà della Società SAPA s.r.l. acquisita con atto di conferimento del notaio Pasquale Cammarano del 08/03/1997 dal sig. Luca Russo, nella qualità di legale rapp.te della Sapa s.r.l., dagli eredi Polito si trova in località Mattine, è censita al catasto terreni al foglio n. 4 particelle nn. 133 - 194 (ex81/a)- 196(ex81/c) - 197 (ex81/d) - 198 (ex55/a) - 200 (ex55/c) - 201 (ex55/d) di complessivi mq. 13.497 in zona già urbanizzata, di cui mq. 11.457 sono compresi nel comprensorio urbanistico del Piano Urbanistico Comunale Vigente del comune di Agropoli in zona "B5" - **Piani attuativi in corso di realizzazione**.

Nell'anno 1997 su detta area è stato realizzato il complesso immobiliare oggetto del presente piano di recupero; l'area sulla quale la Sapa s.r.l. ha realizzato l'intervento è ubicata sulla statale 18 che conduce al centro abitato di Agropoli e, in direzione Nord, verso il raccordo autostradale della SA-RC. ha una conformazione planimetrica a forma di L allungata e si sviluppa a est della suindicata strada per una lunghezza di circa mt 650 e una larghezza di mt.120, a nord confina con aree produttive, a est con il fiume Solofrone, ad ovest con fabbricati di altra proprietà. Gli immobili oggetto del presente intervento di volumetria mc. 13.032, fino a poco tempo fa facevano parte di un'area edificabile assai più vasta di circa mq. 13.497 in seguito alla provazione del PUC vigente l'area ricadente in zona "B5" è stata ridotta in mq. 11.457.

La rete viaria interna è costituita da strade di varia larghezza con la pavimentazione composta talvolta da materiali cementizi, betonelle, talvolta da materiali asfaltati, solo in

parte è adatta ad una fluida circolazione, perché situata a stretto contatto con gli edifici dove oltre ai marciapiedi vi sono parcheggi a pettine. Esistono aree alberate soprattutto in prossimità delle unità abitative o nell'area del complesso immobiliare. Le tipologie di questi fabbricati sono generalmente semplici, molte facciate presentano però elementi decorativi di vario genere, quali lesene, zoccolature, cornici marcapiani e finestre con cornici a rilievo che conferiscono agli edifici una certa eleganza, e dovevano comunque contribuire a dare risalto all'immagine del complesso immobiliare. Le unità immobiliari facenti parte del complesso sono destinate per la maggior parte a civile abitazione, tranne alcune che hanno destinazione commerciale; sono organizzate in prevalenza su due livelli con zona giorno al piano terra e zona notte al primo piano con antistante giardino di pertinenza e superficie variabile a secondo dell'ubicazione. Il piano terra si articola in una serie di spazi che si affacciano all'interno dello spazio di pertinenza e sulla strada interna del complesso edilizio e l'accesso alle unità immobiliari è organizzato in modo da restare autonomo mentre l'accesso al piano secondo avviene con accessi dal solo vano scala.

Ai fini della determinazione del calcolo del volume complessivo da utilizzare per la verifica della congruità la legge del 24 marzo 1989 n. 122 art. 2 comma 2 prevede che "nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non superiore ad un metro quadrato per ogni 10 mc. di costruzione, previsione soddisfatta dai posti auto contenuti nel parcheggio interrato e nelle aree adiacenti alle unità immobiliari. Il piano interrato è stato destinato in parte a parcheggio per le unità immobiliari e in parte a box auto. Costituito da un unico corpo con ampi corridoi carrabili dotati di opportune bocche di aerazione posizionate sotto il porticato al coperto e di n. 4 scalinate per l'uscita all'esterno oltre alle rampe di accesso carrabili. Considerato che il lotto di terreno nella sua totale configurazione planimetrica non si presenta pianeggiante ma con un andamento leggermente acclive, il che comporta che l'altezza fuori terra dei fabbricati (cm. 75) rispetto al piano di campagna si presenta con altezza variabile in base alla morfologia del terreno.

Per quanto concerne l'altezza fuori terra del piano calpestio dei fabbricati (cm. 75), necessaria ed utile per evitare l'allagamento dei piani terra abitabili, oltre che previste dalle norme del P.di F. essa non configura un volume ai fini abitativi in quanto rappresenta una porzione del piano interrato (20 cm. + 55 cm.) che come tale non incide sui parametri urbanistici. Essendo il piano interrato destinato a parcheggio di natura pertinenziale e nel nostro caso obbligatoria, ai fini del calcolo della volumetria la parte emergente dal piano di campagna non viene computata ai fini del calcolo della volumetria, perché tali locali del piano interrato vengono usati saltuariamente e non hanno un uso continuo, con presenza e

permanenza di persone e quindi non incidono sull'assetto del territorio e non aumentano il carico urbanistico.

#### CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

Gli obiettivi urbanistico-architettonici del Piano di Recupero sono riconsiderare l'area nel suo insieme al fine di **riorganizzare** il complesso immobiliare in una realtà urbanistica, dotata di servizi e standard urbanistici ed edilizi di qualità, da poter offrire ad un elevato numero di utenti.

In riferimento all'indice di edificabilità fondiario che esprime il rapporto tra la quantità di volume realizzabile o nel nostro caso realizzato e stante alla predetta superficie disponibile ricadente in zona "B5" di mq. 11.457 si ha nel particolare che l'indice fondiario massimo applicabile risulta pari a 1,20 mc./mq. e la volumetria massima realizzabile è di  $V_{max} = mc. 13.748,40$  mentre la volumetria già realizzata è di mc. 13.032 inferiore a quella massima consentita o realizzata.

Superficie del lotto	mq.	11.200
Altezza fuori terra	ml.	6,75
Volume realizzato	mc.	13.032
Superficie pertinenziale	mq.	4.920
Volume abitativo ai fini del parcheggio	mc.	13.032
Superficie parcheggio 1mq./10mc =	mq.	1304 < mq. 1670

Si ha il rispetto delle norme in quanto

$$If. = \frac{\text{Volume realizzato}}{\text{Superf. Terreno}} = \frac{mc. 13.032}{mq. 11.457} = 1,13 \text{ mc./mq.}$$

$$\text{Superf. Terreno} \quad mq. 11.457$$

#### SISTEMA VIARIO

Il piano di lottizzazione, così come realizzato, allo stato attuale, è servito dalla strada di proprietà di larghezza variabile da m. 5 a m. 10, asfaltata, che dipartendosi dalla strada S.S. 18 Tirrena Inferiore Agropoli - Ogliastro e con due accessi su ambo i lati consente di immettersi nello spazio antistante i fabbricati e quindi alle unità immobiliari. Nell'insieme la viabilità principale si sviluppa per una lunghezza di circa m. 650 con una superficie di mq. 3250 circa.

Ai lati di detta strada di collegamento ai fabbricati sono state previste delle area a parcheggio per una superficie di mq. 1670 mentre altre aree adibite a parcheggio sono state individuate nel piano interrato

### **RETE IDRICA - ELETTRICA – TELEFONICA – FOGNARIA**

Il complesso è servito dalla rete idrica, rete elettrica e dalla rete telefonica che sono collegate alle reti urbane.

Il sistema fognario fa capo invece ad un depuratore del tipo monoblocco per piccole comunità che mediante pompa di sollevamento convoglia nel collettore della fogna comunale le acque reflue.

Il sistema fognario realizzato in parte con tubazioni in PVC. Ø 250 e in parte con tubazioni Ø 160, con pozzetti d'ispezione, è stato autorizzato allo scarico nella fogna comunale con autorizzazione n. 81 del 20/09/2000.

La rete idrica è stata proporzionata per 400 abitanti prevedendo una media di n. 6 abitanti per ogni singola unità abitativa, e quindi all'incirca una dotazione idrica giornaliera per abitante di l. 250 ovvero una portata media di 2l/sec.

La condotta adduttrice e le diramazioni principali sono in tubazioni Ø 110 e Ø 90 in polietilene mentre per le singole utenze sono in rame ad alta densità per acquedotti.

Le tubazioni sono state poste ad una profondità di cm. 50/60 circa e le giunzioni sono state poste entro pozzetti di ispezione.

La rete è munita di saracinesca per il sezionamento e la chiusura dei vari tratti, nonché di sfiati, valvole di regolazione.

La rete telefonica, come è prassi, è stata realizzata d'intesa con le prescrizioni TELECOM.

Per quanto attiene infine la rete elettrica è stata realizzata una cabina elettrica di trasformazione oltre che colonnine Enel complete di armadietto e la realizzazione della pubblica illuminazione su pali posti a una distanza di m.30,00 circa aventi ognuno una lampada di potenza di circa 150 watt.

### **LA RESIDENZA**

Per quanto concerne la parte residenziale, l'intervento consta di n. 8 fabbricati i quali uniti tra di loro con idonei porticati danno corpo a due uniche strutture.

Le unità immobiliari facenti parte del complesso sono destinate per la maggior parte a civile abitazione, tranne alcune che hanno destinazione attività commerciale; sono organizzate in prevalenza su due livelli con zona giorno al piano terra e zona notte al primo piano con antistante giardino di pertinenza e di superficie variabile a secondo dell'ubicazione. Il piano interrato è stato destinato in parte a parcheggio per le unità immobiliari e in parte a box

auto. Costituito da un unico corpo con ampi corridoi carrabili dotati di opportune bocche di aerazione posizionate sotto il porticato al coperto e di n. 4 scalinate per l'uscita all'esterno oltre alle rampe di accesso carrabili.



**DECRETO MINISTERIALE 2 APRILE 1968 N. 1444**

**DOTAZIONE MINIMA PER SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGIO, PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DA ASSICURARE PER OGNI ABITANTE INSEDIATO - MQ. 28/ab.**

Volume realizzato ai fini abitativi **mc. 13.032**

Ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile, pari a circa 80 mc vuoto per pieno,

Abitanti insediati - mc. 13.032/ 80mc./ab = numero abitanti 162,90 **ab. 163**

Abitanti 163 x 28 mq./ab = superficie standard **mq. 4564**

**TALE QUANTITÀ COMPLESSIVA VA RIPARTITA, DI NORMA, NEL MODO APPRESSO INDICATO**

**a) - mq. 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo**

mq. 4,50 x 163 ab. = **mq. 733,5**

**b) - mq. 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;**

mq. 2,00 x 163 ab. = **mq. 326**

**c) - mq. 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade ;**

mq. 9,00 x 163 ab. = **mq. 1.467**



**d) – mq. 2,50** di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765. 18 della legge n. 765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

mq. 2,50 x 163 ab. =

**mq. 407,5**

**Superficie standard mq. 4564– 1270 ( area da cedere f. 4 part. n. 198 ex 55/a) restano mq. 3294**

**Superficie da monetizzare a) + b) (mq. 733,5 + 326) = mq. 1.059,50**

**Superficie standard residua mq. 3294 – (1059,50 + 366 area parcheggio) = mq. 1869**

Non essendo possibile reperire, nelle immediate vicinanze, aree da cedere al comune si chiede di monetizzare anche la rimanente superficie di mq. 1869. Pertanto si ha che la superficie da monetizzare per gli standard ammonta a mq.

**(mq. 733,5 + 326 + 1869 ) = mq. 2928,5.**

**Calcolando che tale area può essere valutata a euro 45,00 a mq. la somma da versare è pari a euro 131.782,5**



IL TECNICO

Arch. Carmine Coppola

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Carmine Coppola", written over a horizontal line.