

Comune di San Vitaliano

Provincia di Napoli

OGGETTO:

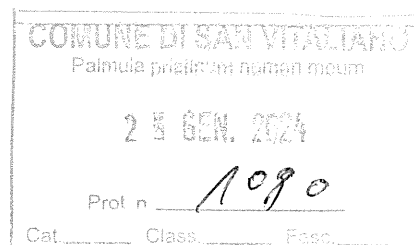
SCIA IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART.37 D.P.R.380/01 ed smi

"ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' PER UNA DIVESTA CONFIGURAZIONE PLANIMETRICA DEI
DUE CORPI DI FABBRICA"

Via Nicholas Green

Catasto terreni: Foglio N. 6, P.lle 873 e 874 (Ex. P.lle 106 e 776)

relazione tecnica



Committenti:

INVESTIMENTI IMMOBILIARI SRL

INVESTIMENTI IMMOBILIARI SRL
Via Vittorio Veneto, 105 - 80031 Bugiano (NA)
P.IVA: 09632291213
Pec: investimenti.immobiliari2020@pec.it
N. REA 104307

I Tecnici

Arch. Maddaloni Dario

Architetto

DARIO

MADDALONI

N. 10089

Ing Coppola Pasquale

Tav

RT

COMUNE DI SAN VITALIANO

Provincia di Napoli

OGGETTO:

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' AI SENSI DELL'ART.37 DEL D.P.R. 380/01 PER UNA DIVERSA CONFIGURAZIONE PLANIMETRICA DEI DUE CORPI DI FABBRICATI

UBICAZIONE IMMOBILI:

VIA NICHOLAS GREEN ANGOLO VIA PARROCCHIA FRASCATOLI – IN CATASTO TERRENI AL FOGLIO 6, P.LLE 873 ed 874 (ex106-776)

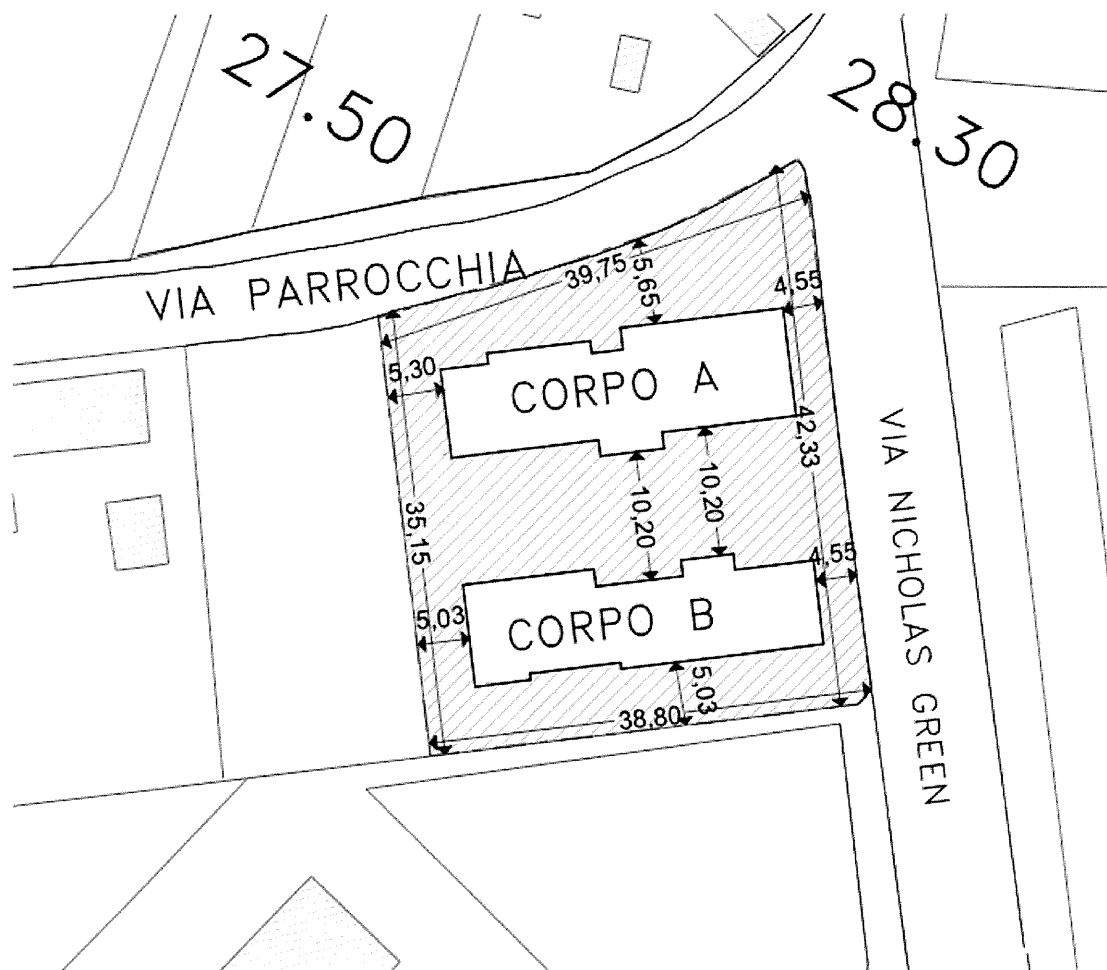
*** **

Il sottoscritto **Arch. Maddaloni Dario**, nato ad Ottaviano (NA) il 27 novembre 1979, e residente in Marigliano alla Via Faibano, 21, ed iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Napoli al n. 10089, regolarmente abilitato all'esercizio della professione ed il sottoscritto **Ing. Coppola Pasquale**, nato ad Acerra (Na) il 20/12/1977, residente a Brusciano in Viale della Pace,13 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. B947, regolarmente abilitato all'esercizio della professione, a seguito di incarico conferitoci da INVESTIMENTI IMMOBILIARI SRL, P.IVA 09 63 2241 213 con sede in Via Vittorio Veneto,105- 80031 Brusciano (Na) , richiediamo l'accertamento di conformità per i due corpi di fabbrica oggetto d'intervento e redigiamo la seguente:

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO COME DA P.D.C.N°16 DEL 22/07/2021:

Trattasi di un intervento di nuova costruzione, ai sensi dell'art. 10 D.P.R.380/2001 che insiste su due lotti liberi, siti in San Vitaliano , riportati nel Catasto Terreni al foglio 6 , p.lle 873 ed 874 (ex 106-776) -ricadenti in zona "B1".

INTERVENTO DI PROGETTO come da P.d.i.C. n°16 del 22/07/2021**Schema grafico dei fabbricati nel lotto**• **CORPO B**

0	Piano Seminterrato	Garage / Deposito
1	Piano Terra	Residenziale (2 unità abitative)

• **CORPO A**

0	Piano Seminterrato	Garage / Deposito
1	Piano Terra	Residenziale (2 unità abitative e zona giorno villetta)
2	Piano rimo	Residenziale (2 unità abitative e zona notte villetta)

I piani seminterrati dei due corpi di fabbrica denominati CORPO A e CORPO B sono uniti tra di loro da una zona ribassata, destinata nella sua maggiore consistenza ad area di manovra, che consente l'accesso ai vari depositi e garage ubicati al piano stesso.

I nuovi edifici, nel rispetto degli allineamenti stradali, delle distanze dai confini, dell'altezza massima e delle volumetrie consentite, si inseriranno nella parte centrale dei lotti con orientamento prevalente lungo l'asse est ovest. Inoltre la superficie dei lotti non interessata dai fabbricati, in parte sarà destinata a viale di pertinenza e in parte a parcheggi auto a raso e a giardini di pertinenza.

Le opere, di cui alla presente relazione, saranno eseguite ai sensi dell'Art. 10 D.P.R. 380/2001 s.m.i. . per intervento di nuova costruzione.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto d'intervento è sita nel Comune di San Vitaliano lungo Nicholas Green angolo via Parrocchia Frascatoli , ricade nella parte del territorio classificata dal P.U.C., approvato con D.P.A.P n°210/08, come zona "B1": zone edificate esistenti, si sviluppa su 2 lotti catastalmente identificati in Catasto Terreni al foglio 6, particelle 873-874 (ex 106 e 776) , che saranno oggetto di intervento edilizio. Il lotto oggetto d'intervento confina a Nord con via Parrocchia Frascatoli , ad Est con via Nicholas Green , a Sud con parcheggio pubblico comunale e ad Ovest con la p.lla 777 (lotto libero, riportato negli elaborati grafici allegati, TAV 01).

PROGETTO come da P.di.C. n°16 del 22/07/2021

Il progetto, oggetto della presente richiesta, prevede la realizzazione di due corpi di fabbrica:

- CORPO A
- CORPO B

I nuovi edifici avranno sviluppo planimetrico prevalente lungo l'asse Est-Ovest e saranno realizzato al centro del lotto, con una distanza non inferiore a 4,50 ml dal confine stradale attuale (Via Nicholas Green essendo quest'ultima di larghezza compresa tra 7,00 mt e 15,00 mt Zona B), ad una distanza non inferiore di 5,00 mt dal lotto libero lato Ovest e lato Sud e ad una distanza non inferiore a 4,50 ml dal confine stradale attuale via Parrocchia Frascatoli essendo quest'ultima di larghezza compresa tra 7,00 mt e 15,00 mt Zona B.

Il **CORPO A**, destinato a civile abitazione, si comporrà di 5 unità abitative che si svilupperanno su 2 livelli oltre quello di copertura e al seminterrato, precisamente essi sono costituiti da:

- **Piano seminterrato** che sarà destinato in parte a deposito e in parte a garage degli appartamenti sovrastanti (-2,25 mt e H int.2,65 mt, come riportato negli elaborati grafici allegati);
- **Piano rialzato** che sarà destinato da due abitazioni e dal piano giorno della villetta che si sviluppa su due livelli (+0,70 mt e H int.2,70 mt, come riportato negli elaborati grafici allegati);
- **Primo piano** che sarà destinato a due abitazioni ed il piano notte della villetta (+3,75 mt e H.int. 2,70 mt, come riportato negli elaborati grafici allegati);
- **Piano di copertura** che sarà destinato a lastrico solare degli appartamenti sottostanti, raggiungibili con scala condominiale e scale interne
- tutti i piani saranno serviti da corpo scala condominiale, con accesso dal viale di pertinenza posto al centro dei due fabbricati con ingresso carrabile e pedonale da via Nicholas Green.

La restante superficie del lotto non interessata dal fabbricato sarà destinata ad aree esterne di pertinenza.

Per quanto riguarda le distanze fra pareti finestrate, confini e strade sono state tutte rispettate.

Il **CORPO B**, destinato a civile abitazione, si comporrà di due unità abitative che si svilupperanno su un livello oltre quello di copertura e al seminterrato, precisamente essi sono costituiti da:

- **Piano seminterrato** che sarà destinato in parte a deposito e in parte a garage degli appartamenti sovrastanti (-2,25 mt e H int.2,65 mt, come riportato negli elaborati grafici allegati);
- **Piano rialzato** che sarà destinato a due abitazioni (+0,70 mt e H int.2,70 mt, come riportato negli elaborati grafici allegati);
- **Piano di copertura** che sarà destinato a lastrico solare degli appartamenti sottostanti, raggiungibili con scala condominiale .
- tutti i piani saranno serviti da corpo scala centrale condominiale, con accesso dal viale di pertinenza posto al centro dei fabbricati con ingresso da via Nicholas Green.

La restante superficie del lotto non interessata dal fabbricato sarà destinata ad aree esterne di pertinenza, giardini e parcheggi auto.

Per quanto riguarda le distanze fra pareti finestrate, confini e strade sono state tutte rispettate.

COMPUTO RIEPILOGATIVO DELLE PLANIVOLUMETRIE LORDE

come da P.di.C. n°16 del 22/07/2021

(come da grafico allegato TAV 01)

—

P.LLA 874 (ex 776) = 695 mq

P.LLA 873 (ex106) = 610 mq

SUP. TOT = 1305,00 mq

VOL. TOT EDIFICABILE = SUP. TOT x IF = 1305 mq x 1,35 = 1761,75 mc

SUP. TOT EDIFICABILE = SUP. TOT x IC = 1305 mq x 0,35 = 456,75 mq

COMPUTO RIEPILOGATIVO DELLE VOLUMETRIE LORDE

DI PROGETTO (come da grafico allegato TAV 01)

CORPO A

PIANO RIALZATO:

196,10 mq x 3,05 m = 598,10 mc

PIANO PRIMO

199,21 mq x 2,92 m = 581,70 mc

TOT. VOL CORPO A =

1.179,80 mc

CORPO B

PIANO RIALZATO:

190,80 mq x 3,05 m = 581,94mc

TOT. VOL CORPO B =

581,94 mc

***VOLUME TOTALE DI PROGETTO = 1.761,74 mc < VOLOLUME
TOTALE EDIFICABILE = 1.761,75 mc***

COMPUTO DELLA SUPERFICIE DA DESTINARE A PARCHEGGIO

Art. 4 – Norme Tecniche di Attuazione:

1 mq ogni 10 mc di costruzione

SUPERFICIE DA DESTINARE A PARCHEGGIO (N.T.A. - ART. 4):

PARCHEGGI RESIDENZE:

1 mq ogni 10 mc di costruzione

1.761,74 mc / 10mq = 176,174 mq

176,174 mq necessari < 600 mq di progetto

•

•

•

•



Il CORPO A, attualmente composto da un piano S1, un piano Rialzato, un piano Primo e un piano Secondo (lastrico di copertura con relativo torrino scala), si presenta allo stato grezzo, ovvero sono state realizzate tutte le opere in calcestruzzo armato (fondazioni, pilastri, travi e solai), la muratura perimetrale di tompagno e le tramezzature interne.

Si riportano alcuni scatti fotografici del fabbricato denominato CORPO A



VISTA PROSPETTO NORD



VISTA PROSPETTO OVEST



VISTA PROSPETTO SUD



VISTA PROSPETTO EST

Il CORPO B, attualmente composto da un piano S1, un piano Rialzato, e un piano Primo (lastrico di copertura senza torrino scala), si presenta con il solo telaio in calcestruzzo armato con relativi solai.

Si riportano alcuni scatti fotografici del fabbricato denominato CORPO B



VISTA PROSPETTO SUD-EST



VISTA PROSPETTO SUD



VISTA PROSPETTO EST

I piani seminterrati dei due corpi di fabbrica denominati CORPO A e CORPO B sono uniti tra di loro da una zona ribassata, che attualmente risulta essere allo stato grezzo, ovvero sono state realizzate tutte le opere in calcestruzzo armato (fondazioni, pilastri, travi e solai), e le pareti perimetrali in c.a.

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' AI SENSI DELL'ART.37 DEL D.P.R. 380/01 E S.M.I.

Durante il corso dei lavori, per cause sopraggiunte (*errata configurazione planimetrica del lotto oggetto d'intervento*), sono state realizzate delle opere in difformità al Permesso di Costruire n.16 del 22.07.2021.

Tali difformità consistono in:

Per il CORPO A:

- diversa configurazione in pianta dell'area di sedime del fabbricato;
- diversa configurazione in pianta della maglia strutturale;
- diversa configurazione della muratura di tompagno, tramezzature interne , vani porte e vani finestre;
- diversa configurazione dei torrini scala che consentono l'accesso al piano secondo adibito a lastrico solare.

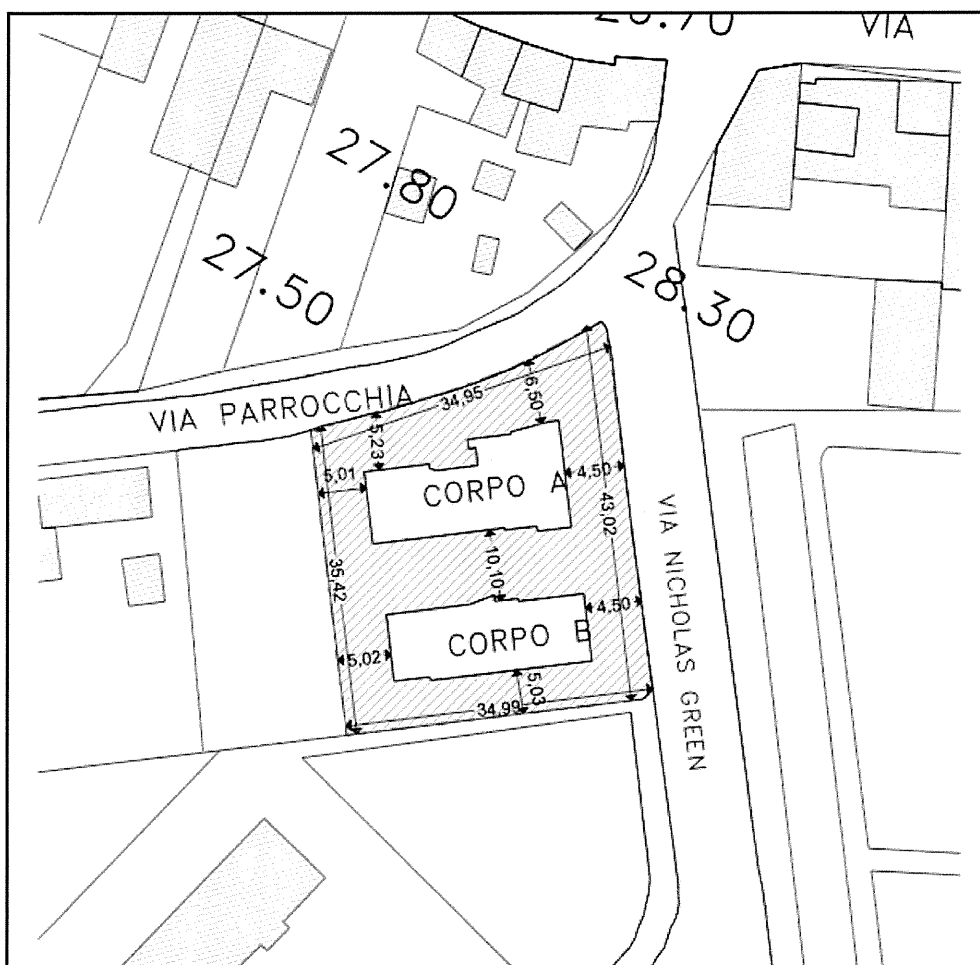
Per il CORPO B:

- diversa configurazione in pianta dell'area di sedime del fabbricato;
- diversa configurazione in pianta della maglia strutturale.

I lavori per la realizzazione dei due corpi di fabbrica sono iniziati a seguito di comunicazione di inizio lavori protocollo n.12009 del 21/10/2021 e successiva integrazione per l'inizio delle opere strutturali con protocollo n.14217 del 01/12/2021.

Il lotto oggetto d'intervento è sito nel Comune di San Vitaliano lungo Nicholas Green angolo via Parrocchia Frascatoli e ricade in zona "B1".

Tutte le opere in difformità sopra elencate sono state realizzate a far data dal 10/01/2022.

Schema grafico attuale dei fabbricati nel lotto

Considerato che tutte le opere realizzate in diffinità al Permesso di Costruire n°16 del 22/07/2021, risultano essere conformi alle norme urbanistiche vigenti (R.U.E.C e N.T.A.) del comune di San Vitaliano, le stesse risultano essere sanabili ai sensi dell'art 37 comma 4 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. il quale recita:

Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Nello specifico, per le opere in difformità al CORPO A:

- la diversa configurazione in pianta dell'area di sedime del fabbricato nonché la diversa configurazione in pianta della maglia strutturale, può essere sanata in quanto la nuova configurazione in pianta del CORPO A rispetta le distanze minime prescritte dal norme urbanistiche vigenti (R.U.E.C e N.T.A.) dalle strade pubbliche, dai confini e dagli altri fabbricati;
- la diversa configurazione della muratura di tompagno, delle tramezzature interne , vani porte e vani finestre, può essere sanata in quanto tali difformità non costituiscono variazioni essenziali e non alterano i parametri urbanistici assentiti nel P.D.C. n°16 del 22/07/2021;

Per il CORPO B:

- la diversa configurazione in pianta dell'area di sedime del fabbricato nonché la diversa configurazione in pianta della maglia strutturale, può essere sanata in quanto la nuova configurazione in pianta del CORPO B rispetta le distanze minime prescritte dal norme urbanistiche vigenti (R.U.E.C e N.T.A.) dalle strade pubbliche, dai confini e dagli altri fabbricati.

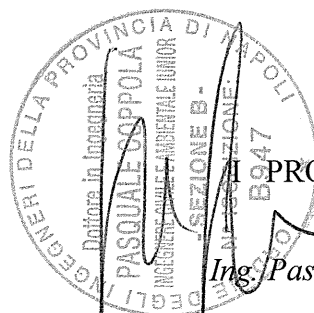
CONCLUSIONI

Tutte le opere realizzate in difformità al Permesso di Costruire n°16 del 22/07/2021, risultano essere conformi alle norme urbanistiche vigenti (R.U.E.C e N.T.A.) del comune di San Vitaliano, pertanto le stesse risultano essere sanabili ai sensi dell'art 37 comma 4 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

Per tutto quanto non descritto, si rimanda alle tavola di progetto che formano parte integrante e sostanziale della presente richiesta di Permesso di Costruire.

Marigliano (NA), 24 gennaio 2024

PROGETTISTI
Ing. Pasquale Coppola



Arch. Dario Maddaloni

Sez. A/a
Architetto
DARIO
MADDALONI
N. 10057

