



**Fondazione Opera Pia**  
Asilo Infantile "S. e G. Capone"  
Montella

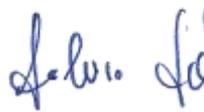
## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

RIQUALIFICAZIONE BENI DELLA  
FONDAZIONE OPERA PIA ASILO INFANTILE "S. e G. CAPONE"  
SITI IN MONTELLA IN LARGO GARZANO - VIA SAN NICOLA - VIA SPINELLA



**Elaborato:** Relazione tecnica

Il Presidente pro-tempore  
Silvio Santarella


Il Progettista  
arch. Gelsomino De Simone  
con la collaborazione dello  
Studio Chiaradonna


## ***P.U.A.***

*RIQUALIFICAZIONE BENI DELLA FONDAZIONE OPERA PIA*

*ASILO INFANTILE "S. e G. CAPONE"*

*SITI IN MONTELLA IN LARGO GARZANO - VIA SAN NICOLA - VIA SPINELLA*

# **RELAZIONE TECNICA**

## STATO DI FATTO

I beni oggetto del presente piano di riqualificazione riguardano i fabbricati e le pertinenze ubicati in Montella (AV), all'interno del rione Garzano, di proprietà della Fondazione Opera Pia Asilo Infantile "S. e G. Capone" e tra largo Garzano (ora piazza Filippo Capone) – via San Nicola – largo Gino Capone – via Spinella.



Figura 1: Fondazione Opera Pia Asilo infantile "S. e G. Capone"

I beni della Fondazione compresi nel presente comparto sono identificati nel Catasto Terreni del Comune di Montella come segue:

Foglio	Particella	Superficie catastale [mq]	Qualità	Classe	Reddito dominicale [€]	Reddito agrario [€]
18	958	8.135	SEMIN ARBOR	1	65.12	12.60
18	946	1.078	ENTE URBANO			
18	918	1.757	ENTE URBANO			
18	166	140	ENTE URBANO			
18	167	91	ENTE URBANO			
18	178	52	ENTE URBANO			
18	179	76	ENTE URBANO			
18	180	39	ENTE URBANO			
18	181	85	SEMIN ARBOR	1	0.68	0.13
18	1026		PORZ DI FU			



Figura 2: Stralcio foglio catastale n.18 – Proprietà Fondazione

I fabbricati sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Montella come segue:

Fg.	Partic.	Sub	Indirizzo	Cat.	Classe	Consistenza [mq]	Rendita [€]
18	918	1	MONTELLA VIA GIULIO CAPONE, Piano T-1 - 2	B/1	3	13979 mc	8663.46
18	918	2	MONTELLA VIA LAURINI, 5 Piano T - 1	B/1	3	9797 mc	6071.67
18	166	1	MONTELLA VIA SPINELLA, 2 Piano T	C/1	2	9	105.51
18	166	2	MONTELLA VIA SPINELLA, 4 Piano T - 1	A/6	1	2.5 vani	55.52
18	166	3	MONTELLA VIA SAN NICOLA, 26 Piano T - 1	A/6	2	5 vani	129.11
18	166	4	MONTELLA VIA SAN NICOLA, 28 Piano T	C/2	2	10	18.59
18	167	1	MONTELLA VIA SPINELLA, 8 Piano T - 1	A/6	1	4 vani	88.83
18	167	2	MONTELLA VIA SPINELLA, 10 Piano 1	C/2	2	13	24.17
18	178		MONTELLA VIA SPINELLA, 64 Piano T - 1	A/6	1	4 vani	88.83
18	179	1	MONTELLA VIA SPINELLA, 64 Piano T - 1	A/6	1	4 vani	88.83
18	179	2	MONTELLA VIA SPINELLA, 68 Piano T	C/2	2	15	27.89
18	179	4	MONTELLA VIA SPINELLA, 72 Piano 1	A/6	1	1.5 vani	33.31
18	179	5	MONTELLA VIA SPINELLA, 74 Piano T	C/2	1	17	26.34
18	179	6	MONTELLA VIA SPINELLA, 76 Piano T	C/2	1	24	37.18



Figura 3: Fondazione Capone

I detti beni sono così individuati:

- Fabbricato principale prospiciente largo Garzano (ora piazza Filippo Capone) a tre livelli fuori terra oltre il seminterrato. In esso trova la sede legale della Fondazione oltre la Scuola dell'infanzia e relative pertinenze al piano sopraelevato. In adiacenza, sul lato latitante la Chiesa di San Nicola è attivo un teatro polifunzionale intitolato ad Adele Solimene con capienza di 150 posti; al piano primo vi è l'alloggio delle suore che gestiscono la scuola dell'infanzia e, attualmente, nella parte superiore al teatro, sono ospitate alcune classi della scuola elementare statale; al secondo piano vi sono camere per l'ospitalità finalizzata alla spiritualità privata e collettiva; il piano seminterrato è ad unico ambiente a disposizione e per depositi.

Detto fabbricato è stato ricostruito negli anni 1990 per effetto dei danni subiti dal preesistente a seguito degli eventi sismici del 23 novembre 1980. Nella parte posteriore, in aderenza, è presente il fabbricato storico della famiglia Capone, restaurato anch'esso dopo il sisma del 1980, e relativa corte interna recentemente riquilificata.

La superficie complessiva di detto complesso è di circa mq 1.200 per un volume complessivo di mc 8.500 circa.

- Con ingresso laterale al detto fabbricato da largo Garzano e con ingresso secondario da largo Gino Capone si accede all'ampio giardino di estensione mq 9300; il giardino si distingue per essere articolato e variegato con vialetti ed aree attrezzate per la parte immediatamente posteriore al fabbricato principale, nel mentre è a livello solo privativo nella parte che affaccia su via San Nicola/largo G. Capone.  
Con affaccio sulla corte interna del complesso trova collocazione la cappella gentilizia della famiglia Capone. La cappella, restaurata recentemente, si trova in ottimo stato di conservazione. La cappella occupa un'area di circa 65 mq.
- Sul lato opposto all'ingresso in largo Gino Capone trova collocazione il cenotafio della famiglia Capone. Il corpo di fabbrica, a mo' di edicola, presenta pianta inscritta in un rettangolo di 4.50x4.80m. la costruzione, con struttura in muratura, è organizzata su un solo livello e presenta copertura a doppia falda con un'altezza di imposta di 4.95m rispetto alla quota del viale. Il frontone rettangolare presente sul prospetto principale raggiunge la quota di 5.90m.
- In detto giardino, per far fronte ai danni subiti dal sisma dal fabbricato principale, nel periodo post sisma venne realizzata una costruzione prefabbricata ad unico livello in carpenteria metallica di superficie mq 295.85 e volume 1183.40 mc (indicato nei grafici come corpo di fabbrica F1) nonché un prefabbricato in legno per alloggio delle suore avente una superficie mq 87.90 ed un volume di circa mc 264 (quest'ultimo dismesso nell'anno 2019);
- Sul fronte tra via San Nicola e largo Gino Capone è esistente un fabbricato residenziale a due livelli, attualmente reso libero, ma alquanto datato e fatiscente, senza particolari pregi, la cui superficie in pianta è di mq 152.55 ed un volume di mc 895.75 (indicato come Corpo di fabbrica F2) nei grafici;
- Sempre nell'intorno del giardino e con accesso da via Largo Gino Capone la fondazione è proprietaria di altro fabbricato residenziale, anch'esso libero e bisognoso di lavori di ripristino, senza pregi, a doppio livello per una superficie di mq 107.18 ed un volume di mc 583.34 (indicato nei grafici come corpo di fabbrica F3);
- Sempre nell'intorno del giardino e con accesso da via Spinella la Fondazione è proprietaria di altro fabbricato residenziale, attualmente semi-diruto per effetto del sisma del novembre 1980 di superficie mq 135.68 e volume mc 790.25 (indicato nei grafici come corpo di fabbrica F4);
- Lateralmente all'ingresso da Largo Garzano (ora piazza Filippo Capone) vi è altro corpo di fabbrica di vecchia data ad unico livello utilizzato a deposito-autorimessa di superficie mq 118.55 e volume mc 302.30 (indicato nei grafici come corpo di fabbrica F5);
- Nell'ambito del giardino, sempre con accesso da via Spinella, la Fondazione è proprietaria di altro corpo di fabbrica destinato a deposito di pertinenza dell'abitazione

F4 attualmente diruto per effetto del sisma del novembre 1980 di superficie mq 38.8 e volume mc 95.06 (indicato nei grafici come corpo di fabbrica F6).

Il detto corpo di fabbrica F1 realizzato in via d'urgenza nel periodo post sisma ed autorizzato in modo temporaneo è stato poi oggetto di apposita istanza di condono edilizio per cui risulta allo stato attuale perfettamente legittimo.

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'ambito oggetto del presente piano attuativo è considerato nel PUC come un comparto urbanistico prevalentemente come insediamento storico ed aree a standard così distinte:

- Aree di insediamento storico IS: mq 9 784.17 comprensive di corpi edilizi e spazi aperti;
- Area per attrezzature di interesse religioso (Chiesa di San Nicola): mq 819,39;
- Area per attrezzature per l'istruzione (asilo infantile): mq 1 489.94;
- Area per verde attrezzato di progetto: mq 109,95;
- Area per parcheggio di progetto: mq 953,38 (per il quale si specificherà nel seguito);
- Area per strada di collegamento (via Spinella/largo Garzano ora piazza F. Capone): mq 620,18.

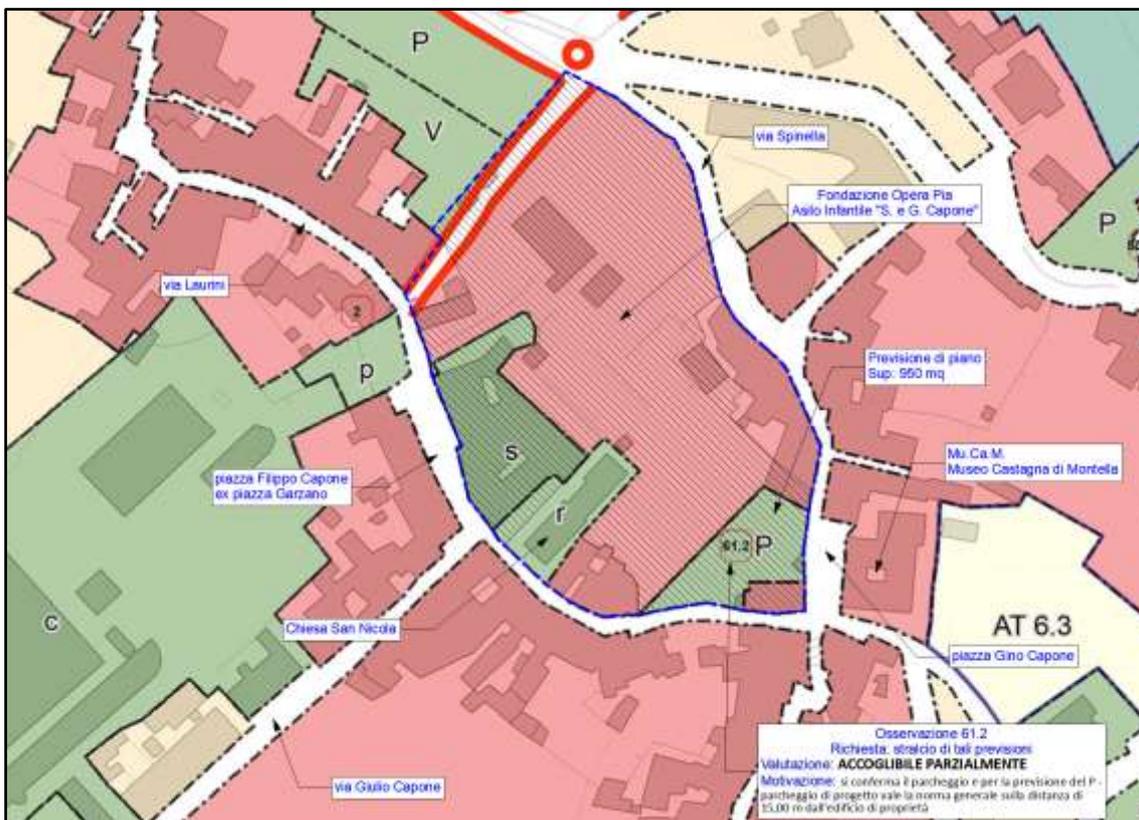


Figura 4: Piano Urbanistico Comunale approvato

Il comparto, pertanto, ha un'area complessiva di mq 13 777.01 ed è delimitato per tre lati da viabilità pubblica esistente (largo Garzano – via San Nicola – largo Gino Capone – via Spinella) e per l'ultimo dalla detta strada di collegamento di progetto (via Spinella-largo Garzano) e confine della proprietà della Fondazione.

Il PUC (Piano Urbanistico Comunale) vigente per le aree IS – Inseediamento storico – prevede all’art.26 della NTA e per la parte d’interesse che:

*<<Le zone individuate quali nuclei originari dell’abitato, da salvaguardare nella loro tessitura insediativa, saranno oggetto di interventi di recupero da attuarsi tramite PUA (Piani di recupero ex Legge 457/1978 e smi).*

*Tali piani (che potranno essere proposti da privati) saranno individuati in fase di gestione del PUC. Per gli immobili compresi in tali aree (sino alla approvazione dei relativi progetti ed all’interno delle rispettive aree), saranno consentiti esclusivamente, in via transitoria, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro conservativo. Restano salve le disposizioni del vigente Piano di Recupero ai sensi della L.n.219/81 e successive modifiche ed integrazioni.>>*

Sempre le norme del PUC che il regolamento edilizio prevedono che i comparti possono essere ad iniziativa privata seguendo le procedure e la documentazione prevista nel RUEC.

Per meglio comprendere nel seguito il presente progetto di PUA occorre premettere:

1. In attuazione della detta ipotesi di viabilità di collegamento previsto nel PUC e cioè del nuovo tratto stradale via Spinella-largo Garzano che, come detto ricade nel comparto e per la maggior parte nell’area “giardino” della Fondazione, la precedente Amministrazione Comunale iniziò il procedimento teso all’esproprio delle aree occorrenti per la realizzazione della detta strada. A tale procedimento si oppose la Fondazione per fondati motivi derivanti da errori previsionali e progettuali che andavano ad incidere anche su un’opera di importanza storica ed architettonica, ivi da sempre presente (cenotafio), che sarebbe stato totalmente distrutto.  
Con il cambio della Amministrazione Comunale le ragioni della Fondazione venivano ben comprese e valutate ed al fine di evitare contenziosi di dubbio esito decise con la delibera n.186 del 7 ottobre 2019 di interrompere la procedura e di soprassedere dal detto tratto stradale, tra l’altro di incerta utilità, e già oggetto di ricorso (parzialmente accolto) già in sede di formazione del PUC.
2. Con nota del 22 giugno 2020 n.30/2020 la Fondazione inviava al Sindaco del Comune di Montella ed alla Giunta Comunale una bozza di proposta di riqualificazione dell’area di che trattasi con interventi nelle sole proprietà della stessa che si esprimeva positivamente con la delibera n.131 del 25 giugno 2020 con la quale ha ufficializzato una preliminare positiva valutazione e, al contempo, si dava direttive agli uffici comunali di procedere e sviluppare, nell’ambito di un percorso condiviso Comune-Fondazione, le ipotesi prospettate da portare a definizione nell’ambito del rispetto delle procedure e della normativa edilizia vigente.

Inoltre, dal punto di vista urbanistico va richiamato che le NTA del PUC oltre quanto sopra riportato permettono, al di là della prevalenza delle funzioni abitative, tutte quelle destinazioni d'uso complementari come: locali commerciali, artigianali, pubblici esercizi, uffici e servizi pubblici e privati, studi professionali e di rappresentanza, locali per associazioni politiche, sindacali, culturali, assistenziali e religiose, servizi di carattere locale, attività culturali e ricreative.

Infine, ma non secondario, è da mettere in rilievo che il vigente Piano di Recupero elaborato ai sensi della L.n.457/78 per effetto della Legge n.219/81 (legge sulla ricostruzione dei territori colpiti dal sisma del 23 novembre 1980, e salvaguardato dal PUC) prevede in detto ambito la rettifica, in parziale allargamento di via San Nicola/incrocio con largo G. Capone) mediante un nuovo assetto del fabbricato esistente di proprietà della Fondazione.

Per effetto, quindi, del Piano di Recupero (PdR) e della L. n.219/81 (Legge sulla ricostruzione dei territori colpiti dal sisma del 23 novembre 1980) detto fabbricato deve essere delocalizzato.

## SITUAZIONE DI PROGETTO

L'ipotesi progettuale e di riqualificazione del comparto secondo il presente PUA agisce soltanto relativamente alle proprietà della Fondazione ed all'interesse collettivo e quindi del Comune. Nessun intervento si prevede nei confronti delle altre proprietà private, la cui maggior parte è stata già oggetto di opere di riparazione/ricostruzione a seguito del sisma del novembre 1980.

Per essi, in ogni caso, sono salvaguardati i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e di recupero in relazione alle previsioni delle norme tecniche di attuazione (NTA) del PUC.

Con tale premessa l'obiettivo principale è quello di:

- eliminare le superfetazioni realizzate nell'area propria del giardino;
- riqualificare il giardino nella parte di maggior pregio e riportare quest'ultimo all'originario assetto;
- eliminare i fabbricati di contorno che non hanno alcun pregio, privi di ogni particolare significato e alquanto fatiscenti;
- riqualificare le aree di sedime dei fabbricati da demolire;
- destinare a parcheggio pubblico l'area di sedime del fabbricato sito nell'incrocio via San Nicola-largo G. Capone;
- accorpare le volumetrie delle costruzioni da demolire in un unico fabbricato multiservizi da posizionare nell'area residuale e di alcun pregio del giardino nella parte gravante su largo G. Capone e migliorare la fruibilità, le pertinenze, la sicurezza della scuola dell'infanzia con la razionalizzazione dell'area e del corpo di fabbrica indicato come F5.

I vantaggi che ricadono sulla collettività sono evidenti perché:

- Viene ad essere migliorata la viabilità di via San Nicola eliminando l'imbutto e la scarsa visibilità, tra l'altro nell'incrocio, derivato dall'attuale fabbricato della fondazione che invece viene totalmente demolito e delocalizzato;
- Viene realizzato a cura e spese della fondazione un'area a parcheggio pubblico prospiciente largo G. Capone ove prospetta altra costruzione di proprietà del Comune in cui è allestito il museo della castagna unitamente ad altre possibilità per iniziative turistico culturali;
- Viene ad essere riqualificato il giardino della fondazione che essendo di pertinenza della omonima scuola infantile con annesso teatro, sempre a disposizione delle necessità pubbliche, è un vero polmone di verde con pregio ambientale;

- Viene ad essere valorizzato un contesto urbano che, oltre a raccogliere numerosi immobili di carattere storico-ambientale e religioso è anche un nucleo di pregio dell'intero paese;
- La costruzione a farsi, a carattere multifunzionale, integra e completa le dotazioni di infrastrutture e servizi in chiave turistico-culturale-ricettivo per un contesto che è già fornito di numerose emergenze storico-ambientali e culturali;
- Invariabilità del carico urbanistico complessivo in quanto le NTA in detti ambiti non prevedono incrementi dell'indice fondiario territoriale per cui la volumetria esistente deve rimanere inalterata con le ipotesi di progetto come altrettanto per le relative superfici destinate a standards urbanistici;
- Positiva ricaduta sulla crescita e rinascita dell'intero contesto urbano (rione Garzano) che rappresenta un fulcro principale della storia dell'intero centro abitato del Comune.

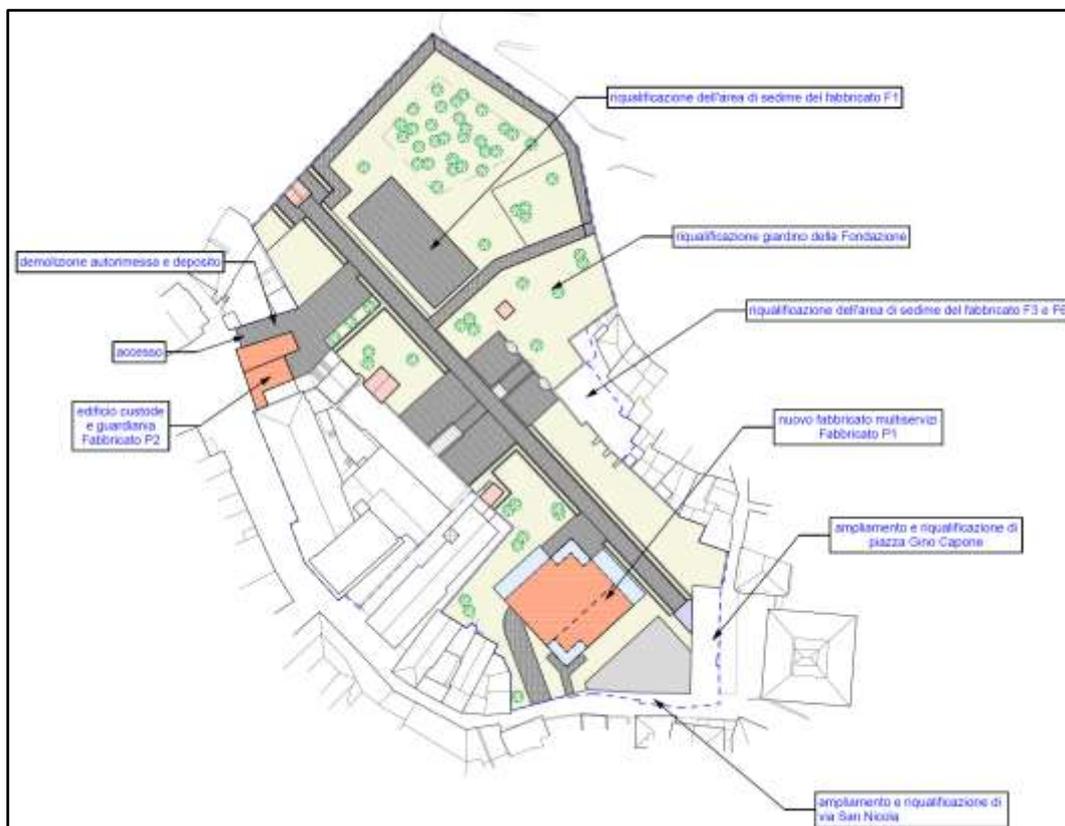


Figura 5: Proposta di intervento

Il tutto nel:

- pieno rispetto dei requisiti di conservazione e valorizzazione dei beni;
- nel rispetto del PUC e della relativa normativa tecnica;
- nella relativa sostenibilità ambientale e dello sviluppo sostenibile.

## DATI PLANO-VOLUMETRICI

Si riporta di seguito una sintesi dei principali dati delle costruzioni esistenti:

Corpo di fabbrica	Superficie in pianta [mq]	Volumetria [mc]
<b>F1</b>	295,85	1183,40
<b>F2</b>	152,55	895,75
<b>F3</b>	107,18	583,34
<b>F4</b>	135,68	790,25
<b>F5</b>	118,55	305,28
<b>F6</b>	38,80	95,06



Figura 6: Corpi di fabbrica di intervento

Riassumendo la superficie complessiva delle costruzioni esistenti sulle quali si intende agire con la demolizione/delocalizzazione ed accorpamento hanno i seguenti dati plano-volumetrici:

- Superficie in pianta  $S = SF1 + SF2 + SF3 + SF4 + SF5 + SF6 =$   
 $= 295,85 + 152,55 + 107,18 + 135,68 + 118,55 + 38,80 = 848,61 \text{ mq}$
- Volume  $V = VF1 + VF2 + VF3 + VF4 + VF5 + VF6 =$   
 $= 1183,40 + 895,75 + 583,34 + 790,25 + 305,28 + 95,06 = 3853,08 \text{ mc}$

Il corpo di fabbrica della costruzione multiservizi (Fabbricato F1) che si intende realizzare ha i seguenti dati plano-volumetrici:

- Superficie  $S_{F1} = 443.66$  mq
- Volume  $V_{F1} = 2969.06$  mc

L'edificio destinato a guardiana e custode (Fabbricato F2) che si intende realizzare nei pressi di piazza Garzano ha i seguenti dati plano-volumetrici:

- Superficie  $S_{F2} = 156.08$  mq
- Volume  $V_{F2} = 824.29$  mc

Le previsioni di piano prevedono, pertanto, l'edificazione per complessivi:

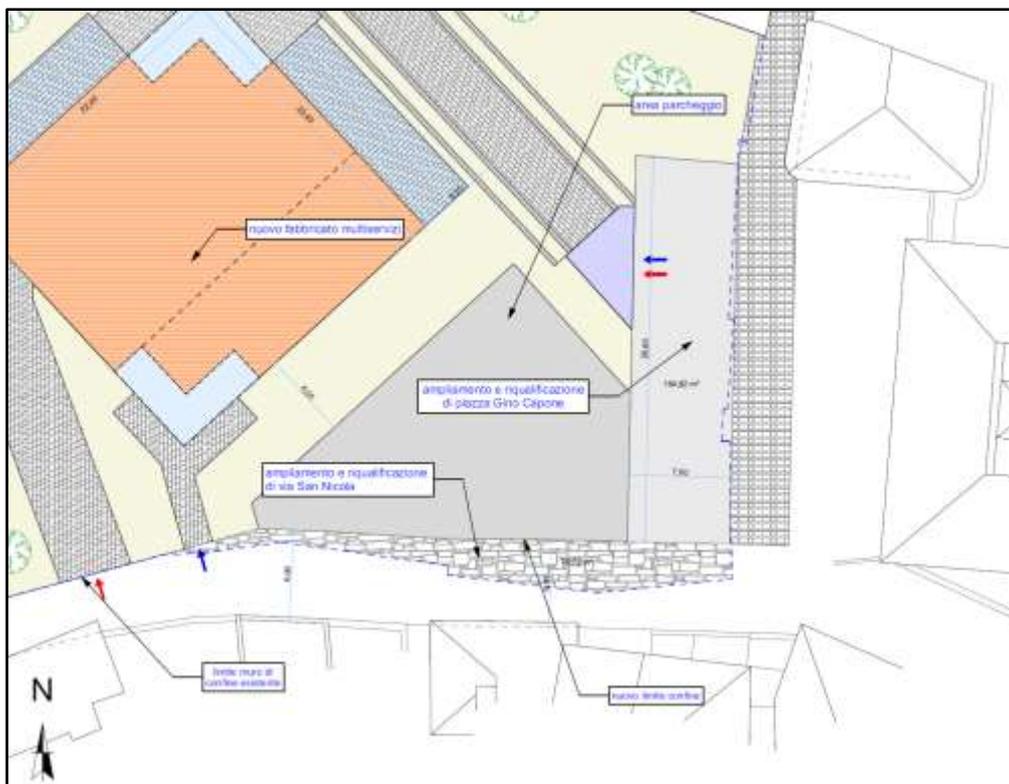
- Superficie  $S = 599,74$  mq
- Volume  $V = 3793.35$  mc

Altresi, a beneficio della viabilità di San Nicola e a miglior uso del parcheggio pubblico previsto

ricade un'area di mq 79,72

e a beneficio immediato degli spazi parcheggi prospicienti largo Gino Capone

ricade una superficie di mq 184,82.



Le aree di sedime dei fabbricati da demolire saranno riqualificate e riammagliate al giardino anch'esso oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria per riportarlo alla originaria conformazione.

#### NUOVA COSTRUZIONE MULTISERVIZI ED INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE

In conseguenza di quanto innanzi descritto la progettazione e riqualificazione degli interventi specifici riguardanti la sola fondazione è rivolta a:

1. realizzare una costruzione con valenza poli-funzione nell'ambito delle compatibilità previste dallo strumento urbanistico;
2. riqualificare le aree oggetto delle costruzioni da demolire con riammagliamento con le aree circostanti (reinserimento nel giardino);
3. valorizzazione degli spazi verdi (giardino);
4. riqualificare le aree d'ingresso alla scuola dell'infanzia con la creazione di un porticato molto più ampio dell'esistente;
5. realizzare un corpo di fabbrica destinato a guardiania con annessi locali depositi a fianco del porticato della scuola.

I grafici annessi rendono sufficientemente chiara la loro collocazione e composizione che, ovviamente, sarà ulteriormente dettagliata nella fase esecutiva post-PUA.

#### VERIFICA SITUAZIONE URBANISTICA DI PROGETTO

Come detto gli interventi previsti riguardano esclusivamente la demolizione dei corpi di fabbricati indicati come F1, F2, F3, F4, F5 e F6 e l'accorpamento dei volumi nelle costruzioni sopra descritte.

Dal punto di vista della superficie coperta a fronte di una superficie coperta complessiva dei corpi di fabbrica F1, F2, F3, F4, F5 e F6 pari a mq 848.61 corrisponde una superficie coperta delle nuove costruzioni di mq 599.74.

Essendo la Scp (Superficie coperta di progetto) < della Sce (superficie coperta esistente) consegue che l'indice di copertura territoriale dell'intero comparto risulta inferiore all'indice territoriale esistente.

Altresì

Dal punto di vista volumetrico a fronte di un volume complessivo dei corpi di fabbrica F1, F2, F3, F4 F5 e F6 pari a mc 3853.08 corrisponde un volume complessivo urbanistico della nuova costruzione di mc 3793.35.

Essendo il  $V_p$  (volume costruzione di progetto)  $<$   $V_e$  (Volume fabbricati esistenti) consegue che l'indice di fabbricabilità territoriale dell'intero comparto risulta inferiore all'indice esistente per cui il carico urbanistico risulta inalterato, per non dire inferiore, in osservanza delle NTA del PUC.

Altrettanto immutati restano i dati relativi agli standards poiché rimangono inalterate le superfici destinate a:

- Attrezzature per l'istruzione
- Attrezzature per interesse religioso
- L'area a parcheggio che a fronte di una riduzione in profondità viene compensata dalla superficie della costruzione da demolire.

Un cenno di approfondimento va fatto nei confronti della superficie destinata a parcheggio. A tal fine si richiama, come già accennato in precedenza, che durante la formazione del PUC, e precisamente a seguito della pubblicazione e deposito, la Fondazione avanzò apposita osservazione (rubricata come 61.2) nei confronti dell'area parcheggio di cui si tratta.

Detta osservazione venne parzialmente accolta dall'amministrazione comunale nel senso che il parcheggio veniva confermato ma con la valevole norma generale sulla distanza di 15.00 metri dall'edificio di proprietà.

In poche parole, in generale e a maggior ragione nel caso specifico, è dovuta una fascia di rispetto dai fabbricati esistenti di 15.00 metri. Da ciò discende che in presenza di fabbricati esistenti l'effettiva area-parcheggi è di fatto inferiore a quella prevista nel piano (il PUC).

La precisazione fatta e contenuta nel PUC era, ed è, comunque lecita poiché nell'ambito del dimensionamento del PUC le superfici a parcheggio previste sono ben al di là dello standard previsto dalla norma.

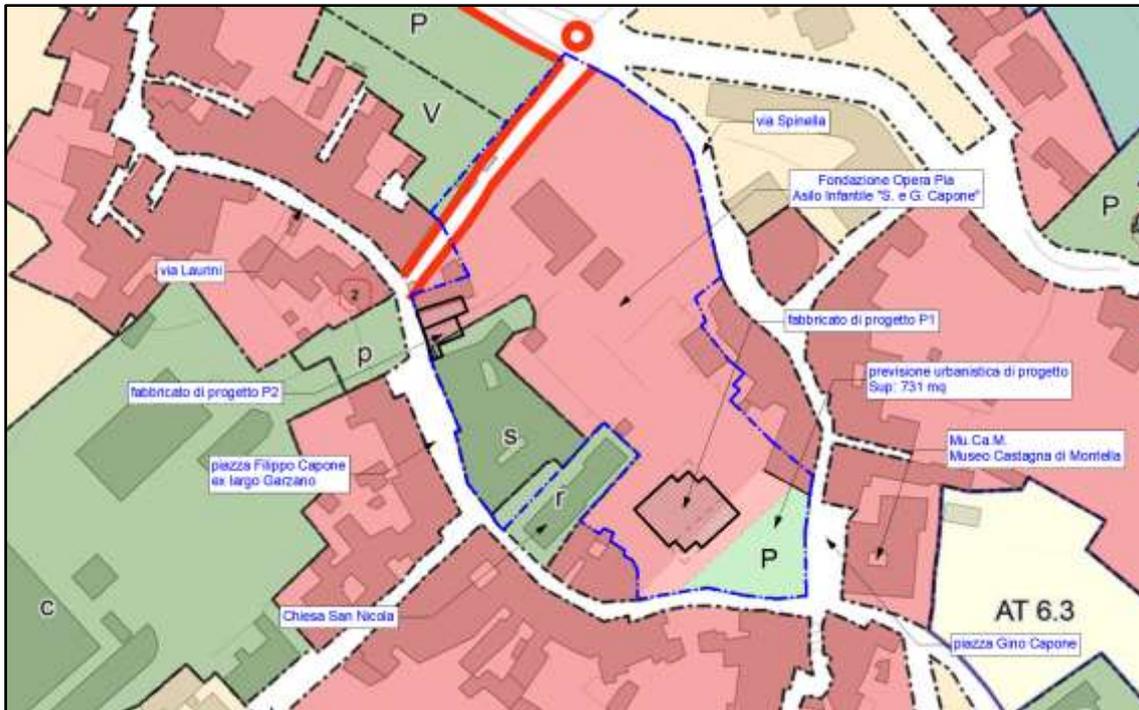
Da quanto sopra, ritornando al caso in specie, si ricava che la effettiva area destinata a parcheggio dai previsti mq 953 si riduce in effetti a circa 400 mq dovendo considerare le fasce di rispetto dei fabbricati di contorno.

Con il presente PUA l'area prevista a parcheggi è di circa 731 mq e cioè concretamente maggiore di quella del PUC venendo meno la presenza dei due fabbricati della Fondazione (demolizione F2 e F3) e liberata anche sul fronte di via San Nicola.

A riepilogo, le situazioni finali delle destinazioni del comparto così come nel seguito:

- Aree di insediamento storico IS: mq 10006.55 comprensive di corpi edilizi e spazi aperti;
- Area per attrezzature di interesse religioso (Chiesa di San Nicola): mq 819.39;

- Area per attrezzature per l'istruzione (asilo infantile): mq 1489.94;
- Area per verde attrezzato di progetto: mq 109,95;
- Area per parcheggio di progetto: mq 731,00;
- Area per strada di collegamento (via Spinella/Largo Garzano): mq 620.18.



L'area complessiva del comparto è pertanto di mq 13777.01 e cioè inalterata rispetto alla previsione del PUC.

Pertanto il PUA, così come elaborato, risponde in pieno alle previsioni ed alle norme previste dallo strumento urbanistico generale (PUC) sia nei confronti plano-volumetrico degli immobili e della relativa zonizzazione che per gli standard urbanistici.

#### SISMICA E COMPATIBILITÀ SISMICA

Il presente piano attuativo richiede l'esame e lo studio della compatibilità sismica delle aree interessate ai sensi dell'art.15 della Legge Regionale n.9/1983 e dell'art.89 del DPR n.380/2001.

A tal fine sono state effettuate le opportune indagini geognostiche e sismiche nonché un apposito studio della compatibilità della nuova costruzione con la normativa tecnica vigente per le zone sismiche. I risultati hanno dato esito positivo e per maggiori dettagli si rimanda all'apposito elaborato facente parte integrante del presente piano attuativo.

## COMPATIBILITÀ PIANO RISCHIO IDROGEOLOGICO

Il relativo piano del rischio idrogeologico approvato dall'autorità di Bacino (ex autorità di Bacino Liri-Garigliano) non prevede per l'area di che trattasi particolari fattori di rischio come si rileva dal sottostante stralcio recepito, tra l'altro, dal PUC.

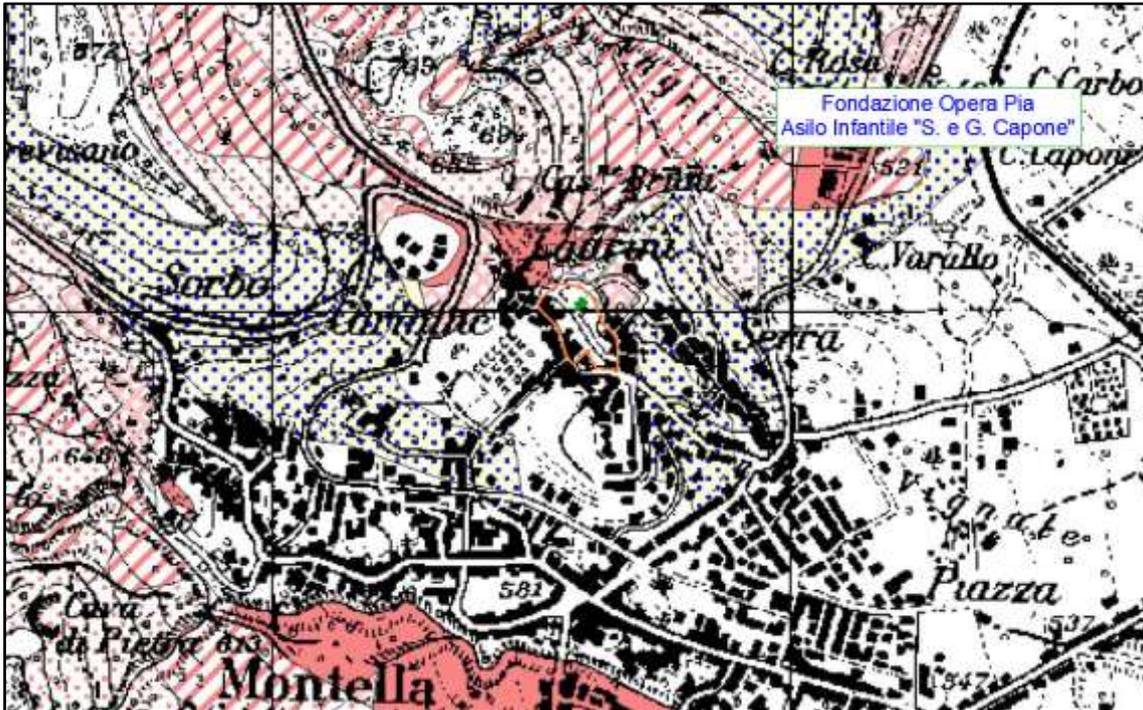


Figura 7: Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico - Rischio frana

In relazione a ciò nessun intervento particolare viene assunto a tal riguardo salvo le normali regole dell'arte riguardanti i rimedi per garantire la salubrità e la tenuta nei confronti delle avversità atmosferiche che sono state tutte individuate nell'ambito della progettazione sanitaria e dei servizi pubblici.

## COMPATIBILITÀ SANITARIA E SERVIZI PUBBLICI

Nell'apposito elaborato sono indicate le superfici e gli spazi destinate alle varie attività elaborate sulla scorta dalle norme delle LL.SS., dal regolamento edilizio e dalle tecniche specifiche.

Particolare cura è stata assicurata nei confronti dell'illuminazione naturale ed artificiale degli ambienti, nel confort abitativo e non, nei confronti del gradiente igrometrico e per tutte quelle opere necessarie per eliminare risalita dell'umidità o infiltrazioni.

Inoltre, molta attenzione è stata posta a presidio delle acque di pioggia e di ruscellamento previo verifica ed idoneità dei servizi pubblici (fognatura, rete idrica, pubblica illuminazione, rete

elettrica, telefonica e del gas) dei quali il comparto e l'intero contesto urbano è ben dotato per soddisfare le esigenze richieste dalla nuova costruzione.



### COMPATIBILITÀ ACUSTICA

È stata elaborata apposita relazione di impatto acustico in attuazione della zonizzazione acustica del territorio allegata al PUC che ha dato esito positivo. Al medesimo allegato si rimanda per ogni ulteriore dettaglio.

## ALLEGATI

Per quanto non previsto nella presente e ad integrazione della stessa si rimanda ai seguenti allegati facenti tutti parte integrale e sostanziale:

- Inquadramento generale, corografia generale e cartografia plano-altimetrica e fotografica
- Planimetria catastale
- Stralcio planimetrico nei confronti del rischio idrogeologico
- Stralcio PUC
- Stato delle consistenze con schede dei corpi F1, F2, F3, F4, F5 e F6
- Previsione Urbanistica di progetto
- Planimetria complessiva di progetto
- Riqualficazione via San Nicola e parcheggio Piazza Gino Capone
- Nuova costruzione multiservizi: planimetria, piante, prospetti e sezioni
- Nuova costruzione guardiania e custode: planimetria, piante, prospetti e sezioni
- Planimetria dei sottoservizi esistenti ed allacciamenti
- Viste plano-volumetrico (n.2)
- Relazione geologica ed indagini geognostiche
- Relazione sismica e compatibilità sismica
- Relazione acustica
- Schema di convenzione
- Fanno parte integrante e sostanziale del presente PUA le NTA del PUC e quanto previsto nel RUEC.