



**PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA
AD INIZIATIVA PRIVATA**

(ai sensi dell' art. 28 L.1150/42 e s.m.i.)

Comune di Giugliano in Campania PROVINCIA DI NAPOLI



UBICAZIONE : VIA RIPUARIA - LOCALITA' "I GELSI"

R.04

RELAZIONE PAESAGGISTICA

TAVOLA	TITOLO ELABORATO		
Aprile 2019	1	2	3
DATA	AGGIORNAMENTI		

PROPRIETARI :

Pianese Pasquale
Pianese Francesco
Pianese Edoardo

PROGETTISTI :

Arch. Gallo Vittorio
Arch. Lametta Gennaro

COLLABORATORI:

Arch. Pezone Angela
Arch. Carleo Giovanna

VITTORIO GALLO, Architetto
pec: vittorio.gallo-arch@archiworldpec.it
GENNARO LAMETTA, Architetto
pec: archgennarolametta@arubapec.it

Via G. Mezzini n°14
80014 Giugliano in Campania (NA)

QUESTO DISEGNO E' TUTELATO A NORMA DI LEGGE

COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA

PROVINCIA DI NAPOLI



PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA AD INIZIATIVA PRIVATA

RELAZIONE PAESAGGISTICA

(ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m. D.P.C.M. 12/12/2005 e s.m.)

INDICE:

1. PREMESSA	pag. 3
2. DESCRIZIONE DEL CONTESTO GENERALE E LOCALE	pag. 3
3. ANALISI DELLLO STATO ATTUALE DELL'AREA	pag. 4
4. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO	pag. 9
4.1 Previsioni Urbanistiche del P.R.G.	
4.2 Analisi delle componenti	
5 VIABILITA' E PARCHEGGI	pag. 11
6 CONCLUSIONI	pag. 13

1. Premessa

La presente Relazione Paesaggistica, unitamente agli elaborati progettuali accompagna la proposta di Piano di Lottizzazione di espansione residenziale/commerciale che si intende realizzare nel Comune di Giugliano in Campania (NA), in via Ripuaria, con l'obiettivo di descrivere e di verificare le previsioni progettuali, e fornire all'Amministrazione competente tutti gli elementi necessari, per la verifica di compatibilità paesaggistica al fine del rilascio del relativo parere.

Nel caso specifico del presente intervento, la necessità di redigere la relazione paesaggistica deriva dal fatto che il progetto proposto si sviluppa su un'area soggetta al vincolo paesaggistico Legge 42/2004.

Il progetto riguarda un Piano di Lottizzazione convenzionata ad iniziativa privata da realizzare su di un terreno sito nel Comune di Giugliano in Campania (NA), alla via Ripuaria località "I Gelsi", identificato catastalmente nel N.C.T. al foglio **67** p.lla **27** e **97**, di proprietà dei sigg. Pianese Pasquale, C.F. PNS PQL 5OD09 E054Q, Pianese Francesco C.F. PSN FNC 51P24 E054Y e Pianese Edoardo C.F. PSN DRD 53P15 E054T, legittimi eredi della sig.ra D'Aniello Tommasina decuius.

La zona interessata dall'intervento ricade nel P.R.G. del Comune di Giugliano in Campania (NA) in zona territoriale omogenea "C2" ovvero "Zona di espansione residenziale costiera".

La sottoscritta Arch. Angela Pezone regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 7124 con studio in Giugliano in Campania (NA) alla via G. Mazzini 14, in qualità di tecnico incaricato, redige la presente relazione Paesaggistica.

2. Descrizione del contesto generale e locale

L'area di intervento si colloca in un vasto ambito territoriale, appartiene alla zona Costiera della frazione di Varcaturò, nel territorio comunale di Giugliano in Campania, dal cui centro dista circa 10 km, e sorge nella località denominata "I Gelsi", sulla Strada Provinciale Ripuaria.

La particolare morfologia del terreno, utilizzato prevalentemente a prato, presenta un andamento naturale pressoché pianeggiante, con una leggera pendenza in direzione nord-ovest, risulta dunque ribassato rispetto all'asse viario di Via Ripuaria, si estende per una superficie

catastale complessiva di mq 30.198, ed una superficie reale di mq 29.522.

Il lotto di progetto ricade ai margini di un'area urbanizzata, come anzi detto, dove sussistono interventi di tipo prevalentemente residenziale; l'intervento va ad inserirsi in un contesto privo di elementi di riconoscibilità.

La parte moderna costituita dalla fascia costiera di Giugliano, ha avuto nell'ultimo trentennio un notevole sviluppo economico ed urbanistico; prevalentemente a destinazione residenziale, in corrispondenza delle aree libere che, indipendentemente dalla specifica destinazione urbanistica si configurano vuoti urbani la cui marginalità rispetto all'abitato ne comporta il non-uso e, in taluni casi, l'abbandono e il degrado.

Si riportano di seguito le foto al fine di visualizzare l'attuale stato dei luoghi.



Fig. 1 – immagine satellitare del territorio di Giugliano in Campania con evidenziato l'area interessata dall'intervento



Fig. 2 – immagine satellitare con evidenziato l’area interessata dall’intervento e canale emissario dell’Alveo dei Camaldoli

Dall’ analisi morfologica dell’area oggetto di studio è stata individuata la presenza del seguente vincolo:

- Vincolo Paesaggistico, perché in prossimità passa il canale emissario del Bacino dell’Alveo dei Camaldoli, l’intervento rientra (fascia di 150 metri dalla sponda).

Il Comune di Giugliano e più precisamente la “*Fascia litoranea – fina alla SS.7 compresa*” fa parte di quelle aree della Provincia di Napoli vincolate (ex. art. 136 D.Lgs. 42/04 e s.m.i.)

Il vincolo paesaggistico è uno strumento previsto dalla legislazione italiana per tutelare gli immobili e le aree di maggior pregio paesaggistico. La finalità è quella di mitigare l’inserimento di opere edilizie e infrastrutture in questi spazi: non si preclude comunque del tutto la possibilità di costruire, ampliare ed edificare, ma tutto ciò va fatto secondo indicazioni e parametri tali che gli interventi non possano danneggiare il contesto paesaggistico e ambientale della zona, ma invece ne rispettino e ne preservino il valore. Per queste aree tutelate il Comune non è più l’unico ente preposto a decidere riguardo gli interventi edilizi: occorre l’autorizzazione paesaggistica rilasciata da enti gerarchicamente sovraordinati, come la Regione, su parere vincolante della Soprintendenza ai Beni paesaggistici e ambientali.

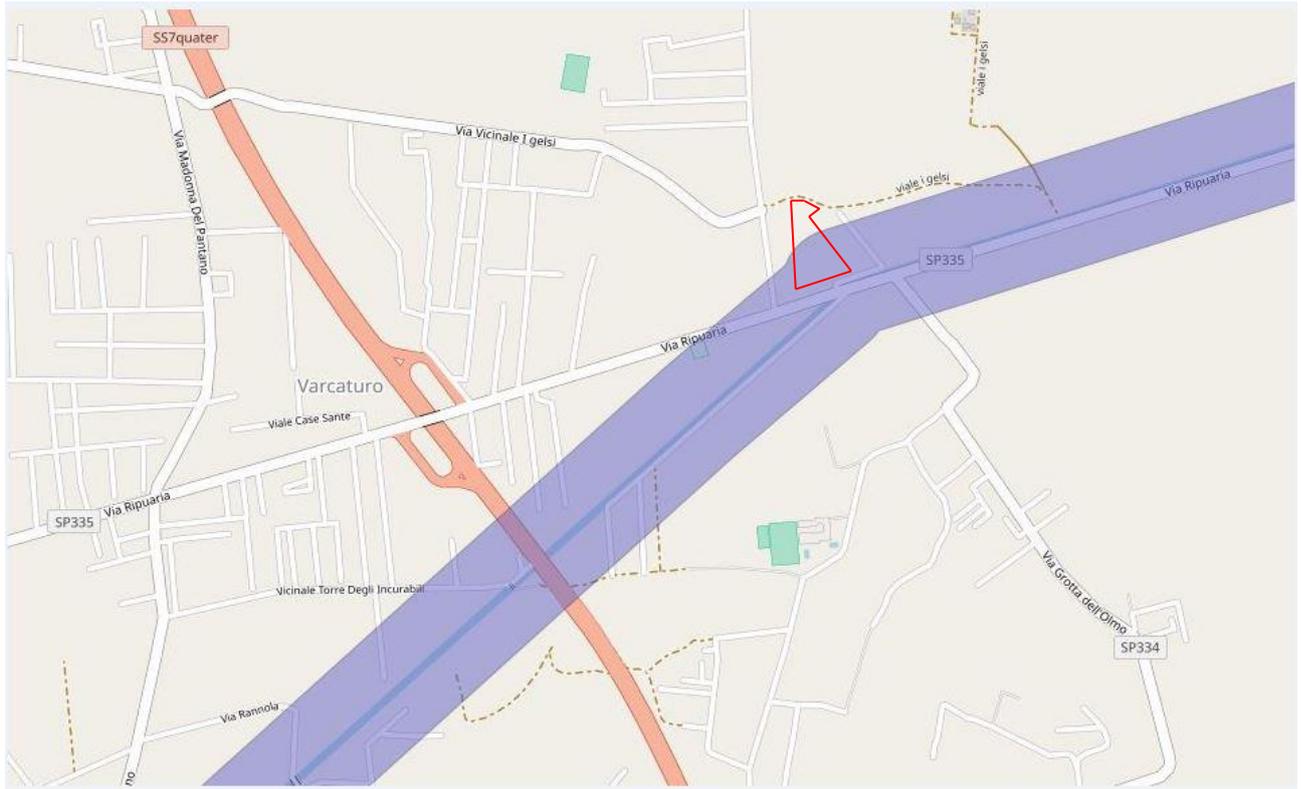


Fig. 3 – immagine vincolo paesaggistico SITAP

3. Analisi dello stato attuale dell'area

Le strutture da realizzare ricadono su di un terreno identificato catastalmente nel foglio **67** p.lla **27 e 97**

L'area oggetto dell'intervento ha una estensione di superficie catastale complessiva di mq. 30.198, ed una superficie reale di mq. 29.522.

L'area risulta libera da ogni tipo di manufatto costruito, il terreno allo stato attuale è incolto ed ha una morfologia leggermente piana con una pendenza in direzione nord-est, quindi ribassato rispetto al principale asse viario di via Ripuaria.

L'accesso alla zona è assicurato sia dalla via Ripuaria che da via Vicinale Gelsi. Lungo la strada di via Ripuaria esistono i servizi tecnologici quale l'acquedotto e la pubblica illuminazione, dove quelli di progetto per l'intervento possono facilmente collegarsi.

Per quanto attiene l'impianto fognario è previsto un sistema integrato di impianti di depurazione biologica e meccanica, fitodepurazione e evapotraspirazione, arrivando così ad un forte recupero delle acque reflue.

L'area, di forma triangolare, può considerarsi residuale ed inserita in un contesto urbanizzato ed edificato.

Il contesto circostante è costituito da un zona edificata, gli edifici sono prevalentemente di tipo residenziale con due piani fuori terra anche l'edificio scolastico realizzato proprio in prossimità dell'area è di due piani fuori terra.

Le foto di seguito allegate evidenziano in modo adeguato le caratteristiche dello stato di fatto dell'area e del contesto paesaggistico.

Per gli scarichi delle acque reflue domestiche sarà realizzata una rete di tubazioni e pozzetti di adeguate dimensioni che convogliano gli stessi nell'impianto di fitodepurazione che meglio viene descritto nella apposita relazione.

Mentre le acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte, e dalle aree pavimentate, verranno convogliate in una vasca di laminazione ed accumulo, previo pozzetto dissabbiatore, per essere riutilizzate in parte per il riuso del complesso residenziale ed in parte disperse nel suolo mediante trincee drenanti.



Fig. 4 – immagine satellitare con evidenziato il complesso scolastico



Fig. 5 – immagine satellitare infrastrutture esistenti



Fig.6 – immagine satellitare infrastrutture esistenti

4. Descrizione sintetica dell'intervento

4.1 Previsioni urbanistiche del P.R.G.

Il Piano di Lottizzazione convenzionata in oggetto prevede di realizzare un insediamento a destinazione residenziale e commerciale quanto più possibile utilizzando materiali ecocompatibili, a basso contenuto di energia primaria e che esteticamente possano caratterizzarsi per un'integrazione materica con l'ambiente circostante.

Le tipologie edilizie previste nel piano di lottizzazione volte a soddisfare le varie richieste di mercato comprendono: villette bifamiliari, edifici plurifamiliari e blocco commerciale.

E' prevista una suddivisione in n.15 lotti totali, di cui uno con destinazione commerciale, mentre i restanti quattordici lotti hanno tutti destinazione residenziale, a tutto si aggiungono le aree e le opere di urbanizzazione.

In un'ottica bioclimatica, grande attenzione sarà posta alla cura del progetto del verde.

Il verde privato che interesserà la corte delle ville e degli edifici plurifamiliari, renderà permeabili le superfici che circondano i manufatti e consentirà la ricarica di falde acquifere sotterranee.

Sulle aeree esterne verrà formato un tappeto a prato con messa a dimora di siepi e di piante a medio fusto di essenza simile a quelle preesistenti nelle zona volte a salvaguardare i caratteri delle vegetazione locale.

L'intera area dell'intervento verrà delimitata con recinzione realizzata con muretto in cls alto m 0,25 con sovrastante barriera metallica di altezza pari a m 1,50, con interposti paletti in cls posti a 1,80 m l'uno dall'altra.

4.2 Analisi delle componenti ambientali

Per meglio valutare gli effetti che le opere hanno sull'ambiente, verranno individuate ed analizzate le componenti ambientali di possibile impatto.

L'ambiente viene qui inteso nella sua complessità di ambiente naturale ed antropizzato, quindi come insieme di componenti con cui l'uomo interagisce.

L'intervento di cui trattasi, si considera che possa impattare sulle seguenti "componenti Ambientali:

- Suolo e ambiente idrico
- Fauna e flora
- Elementi di valenza paesaggistica

Suolo e ambiente idrico

Dal punto di vista geomorfologico, per come risulta dallo studio geologico, non vi sono problemi di instabilità o portanza che ne possano impedire le trasformazioni.



Fig. 4 – immagine progetto di lottizzazione

L'idrologia della zona è caratterizzata dalla presenza di falde acquifere che non interferiscono in alcun modo con gli edifici.

Nella zona studiata i valori delle pendenze, combinati con tutti gli altri elementi che incidono sullo smaltimento delle acque piovane e con le precipitazioni che si possono verificare sulla base dei dati pluviometrici disponibili, sono tali da assicurare un regolare deflusso delle acque piovane.

La vicinanza dal mare e i rilievi collinari dell'entroterra che costituiscono un freno alle correnti aeree rendono il clima particolarmente piacevole.

Fauna e Flora

L'area, fortemente antropizzata, non ha alcuna presenza di animali selvatici.

La vegetazione della costa ha caratteri tipici mediterranei pini e una steppa di cespugli bassi a foglie dure.

La zona d'intervento, per come già accennato precedentemente, non è interessata da alcuna coltivazione e si presenta parte come area residuale completamente incolta.

Elementi di valenza paesaggistica

Il paesaggio nel presente contesto, in coerenza con il significato "europeo" del termine, è inteso quale insieme di tutti i fattori che lo generano, sia in quanto complesso di eventi naturali, sia in quanto oggetto del processo visivo. In buona sostanza si vuole intendere il paesaggio come ambiente, cioè come interrelazione fra una complessità di elementi e l'uomo, in un processo di continua evoluzione.

Per quanto premesso, lo studio del paesaggio è finalizzato alla comprensione e alla considerazione degli effetti indotti su di esso dall'intervento in questione.

L'analisi dell'area in esame, per quanto concerne gli elementi o le valenze paesaggistiche, rileva che l'area non presenta caratteri peculiari e distintivi sia naturali e antropici che storico-culturali; né presenta particolari qualità sceniche e panoramiche, elementi caratteristici o rari ed, infine, presenta qualche elemento di degrado.

Per quanto riguarda invece i parametri di lettura del rischio paesaggistico, antropico ed ambientale, si rileva che i luoghi sono capaci di accogliere i cambiamenti, ad assorbirli visivamente, senza sostanziale diminuzione della qualità; sono inoltre capaci di mantenere l'efficienza funzionale degli assetti consolidati.

5. Viabilità e Parcheggi

L'accesso al complesso è garantito da un ingresso principale che si interseca con via Ripuaria permettendo di raggiungere facilmente l'area dove sorgerà il nuovo complesso residenziale e commerciale e un secondo da via Vicinale Gelsi.

Nell'elaborare l'impianto urbanistico si è studiato quello preesistente e alla facile fruibilità interna dell'intero intervento.

Tutto l'intervento è attraversato da una carreggiata di larga 7 m che percorre tutta l'area, è fiancheggiata su entrambi i lati da percorsi pedonali di m 1,5.

Al fine di limitare l'impatto degli insediamenti con l'ambiente, sarà effettuata la piantumazione di alberature lungo le strade.

Sono previste dei parcheggi pubblici (previsti dagli standard urbanistici come da D.M. 1444/68=20 mq/ab) a nord della lottizzazione a servizio dell'area residenziale che all'ingresso in prossimità di via Ripuaria, a servizio dell'area commerciale, (Standard Commerciale come da D.M. 1444/68, L.R. 01/2014 e L.765/67).

Mitigazione dell'impatto di intervento

La realizzazione dell'intervento è stato pensato come un intervento che nel piano urbanistico e nelle realizzazioni edilizie abbia le caratteristiche dell'eco sostenibilità. La scelta dei materiali e degli impianti sarà mirata a garantire un basso impatto ambientale, risparmio energetico e risparmio delle risorse.

Le caratteristiche ecosostenibile del nuovo intervento saranno relative all'impianto urbanistico viario ed all'impatto ambientale degli edifici.

Per quanto riguarda i materiali relativi alle opere urbanizzative, saranno preferiti quelli a prevalente composizione naturale, privi di sostanze aggressive o potenzialmente pericolose per la salute ed in ogni caso facenti riferimento alla locale tradizione costruttiva.

Grande importanza verrà data all'individuazione e realizzazione di efficaci coibentazioni sia termiche che acustiche utili a ridurre i consumi energetici e l'aggressività delle onde sonore.

Per coibentare verranno utilizzati isolanti in fibre vegetali (sughero, pannelli in fibra di legno ecc...), mentre gli intonaci saranno eseguiti con malta di calce e tinteggiati con prodotti a base di calce, terra cruda e colori ai silicati.

È previsto l'uso di tubature in polietilene o polipropilene (in quanto materiali riciclabili) con riduzione e/o eliminazione del P.V.C., contenente cloruro di polivinile. Per quanto riguarda gli impianti elettrici, le centraline ed i contatori verranno installati all'esterno degli alloggi. Si prevede inoltre il posizionamento, dopo il salvavita, del disgiuntore di tensione a controllo delle linee destinate all'illuminazione o almeno alle camere da letto.

L'approvvigionamento dell'acqua è previsto dall'acquedotto comunale, cioè acqua potabile per usi alimentari e per l'igiene, per favorire il risparmio d'acqua andranno utilizzate: rubinetterie progettate per il risparmio (a getto regolato, con acceleratori di flusso o a fotocellula), prevista l'installazione di cassette per wc a basso consumo d'acqua (da 3 a 6 litri o meno), lavatrici con

sistema acqua spar, decalcificatori, piccoli depuratori ad osmosi inversa, anticalcare magnetico per lavatrici e lavastoviglie, scaldacqua solare e miscelatori termostatici ed elettronici.

Per le tubazioni da utilizzare, si dà preferenza nell'ordine: tubazioni in grès, acciaio, polietilene, si sconsiglia l'uso di tubazioni in P.V.C. (contenente cloruro di polivinile).

A tal fine si suggerisce un ventaglio di soluzioni quali:

1. installazione di “sistemi scaldacqua solari” per trasformare l'energia del sole in acqua calda sanitaria. E come supporto all'impianto tradizionale collegando il sistema a pannelli solari con una caldaia a condensazione.
2. inserimento di “pompe di calore”: sistemi interessanti dal punto di vista della climatizzazione globale (riscaldamento per la stagione invernale e condizionamento estivo).
3. circuito dell'acqua calda a bassa temperatura sarà max 50°C e le tecniche di riscaldamento il più simile possibile all'ipocausto (sistemi a pareti verticali – a “pannelli radianti” o a battiscopa o con irradiazione a pavimento).
4. si favorisce l'applicazione di tecnologie di “domotica” soprattutto nel campo domestico (relativamente alla sicurezza, per servizi a disabili ed anziani), e con finalità di rilevazione dati/consumi.

La tutela del rumore è estesa non solo nei confronti dei mezzi meccanici che percorrono il lotto per raggiungere le aree attrezzate a parcheggio e le varie unità abitative, ma anche per ogni singola unità abitativa, fra questa ed i vani tecnologici.

Per superare tale disagio occorre comunque introdurre nel “progetto edilizio” tali caratteristiche:

- installazione di serramenti esterni che prevedono i “doppi vetri” (per insonorizzare ed ottenere ottimi standard di isolamento acustico).

6. CONCLUSIONI

L'intero intervento in progetto è stato improntato ad una linea architettonica semplice e lineare che rispecchia i canoni classici della tipica progettazione del posto.

Con la scelta dei materiali utilizzati, l'intervento appare essenziale ed il suo inserimento nel contesto poco invasivo.

Si rileva, infine, che trattandosi di area pianeggiante senza particolari problemi d'intervento e considerando la tipologia dei fabbricati previsti, le modificazioni che interesseranno l'area saranno molto limitate (non sono previsti sbancamenti significativi) da un punto di vista geologico e non influenzeranno in modo sensibile le condizioni reostatiche ed idrogeologiche dei terreni

In sostanza, considerata la zona in cui cala l'intervento, si può affermare che questo, nel suo complesso, non può che migliorare le condizioni ambientali dell'area senza modificarne l'attuale assetto morfologico e paesaggistico.

Difatti, a lavori ultimati, il contesto rimane inalterato e la conformazioni orografica rispettata nella sua totalità essendo, l'intervento, non invasivo oltre che non contrastante, nelle parti interessate, con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente (P.R.G.).

Il rispetto dell'ambiente rappresenta, in conclusione, il principale requisito da raggiungere con il presente progetto.

Giugliano in Campania, li 09.04.2019

II TECNICO