



## PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA AD INIZIATIVA PRIVATA

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

PROVINCIA DI NAPOLI

Comune di Giugliano in Campania



UBICAZIONE : VIA RIPUARIA - LOCALITA' "I GELSI"

# E.01

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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@archworldpec.it

**GENNARO LAMETTA, Architetto**  
pec: archgennarolametta@arubapecc.it

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

## **INDICE:**

<b>Art. 1_Prescrizioni Generali</b>	<b>pag. 3</b>
<b>Art. 2_Contenuti ed Obbiettivi</b>	<b>pag. 4</b>
<b>Art. 3_ Normativa di Riferimento</b>	<b>pag. 5</b>
<b>Art. 4_Elenco Elaborati</b>	<b>pag. 6</b>
<b>Art. 5_Definizione e Parametri degli Elementi Metrici</b>	<b>pag. 7</b>
<b>Art. 6_ Dati Complessivi del Piano</b>	<b>pag. 8</b>
<b>Art. 7_Standard Urbanistici</b>	<b>pag. 10</b>
<b>Art. 8_Disciplina degli Interventi</b>	<b>pag. 11</b>
<b>Art. 9_Disciplina per L'edificazione</b>	<b>pag. 11</b>
<b>Art. 10_Tipologie Edilizie</b>	<b>pag. 17</b>
<b>Art. 11_Carattere della Disciplina Urbanistica – Elementi Prescrittivi ed Elementi Indicativi</b>	<b>pag. 19</b>
<b>Art. 12_Varianti</b>	<b>pag. 20</b>
<b>Art. 13_Distacchi</b>	<b>pag. 21</b>
<b>Art. 14_ Opere di Urbanizzazione</b>	<b>pag. 21</b>
<b>Art. 15_ Disposizioni Finali</b>	<b>pag. 22</b>

## Art. 1 – PRESCRIZIONI GENERALI

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione, redatte in conformità al vigente P.R.G costituiscono il quadro di riferimento normativo e prescrittivo per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "I Gelsi" in località Varcaturò del comune di Giugliano in Campania (NA), che ai sensi del comma 2 dell'art. 26 della Legge Regione Campania n°16/2004, in relazione al contenuto, ha valore e portata di un Piano di Lottizzazione convenzionata ad iniziativa privata di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28, nonché al Titolo III capo III della Legge Regione Campania n. 14 del 1982.

Il presente P.U.A. opera in attuazione del PRG comunale attualmente vigente e nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, dalle previsioni definite dagli elaborati grafici e dalle presenti norme tecniche di attuazione.

Le presenti norme vanno attuate all'interno del perimetro del P.U.A. così come definito negli elaborati grafici presentati, esse costituiscono approfondimento normativo attuativo delle NTA del PRG. Per quanto non riportato nelle presenti norme, e per quanto non in contrasto con esse, si applicano le norme del PRG vigente, le prescrizioni del RUEC, e le disposizioni di legge.

Le indicazioni planimetriche delle zone e l'utilizzazione del suolo dovrà avvenire nel rispetto della destinazione d'uso delle aree scoperte precisate nelle tavole grafiche.

L'area interessata dal Piano di Lottizzazione è classificata in ZTO "**C2 - Zona di espansione residenziale costiera**", nell'attuale P.R.G. comunale vigente, che prevede l'insediamento di nuovi complessi per edilizia residenziale privata e pubblica, comprensivi di standard e attività terziarie, ed è compresa nell'ambito indicato dalle tavole grafiche, e descritta negli elaborati, parti integranti del Piano stesso.

Si farà altresì riferimento a quanto previsto dalla convenzione urbanistica stipulata ai sensi dell'art. 28 della Legge 1150/42.

## Art. 2 – CONTENUTI ED OBIETTIVI

Il Piano Urbanistico Attuativo "I Gelsi" propone un progetto unitario, volto ad assicurare un'adeguata urbanizzazione dell'area ed una funzionale organizzazione dei nuovi lotti residenziali nel rispetto dei parametri edificatori così come da indicazioni del vigente P.R.G..

La progettazione urbanistica è stata sviluppata contestualmente a quella edilizia ed architettonica ed ha mirato alla connessione delle varie funzioni: la residenza, il commerciale, il verde (pubblico e privato), la viabilità e i parcheggi.

La scelta urbanistica è stata quella di privilegiare una tipologia semintensiva in armonia con il contesto dell'edificato esistente, concentrando maggiormente al centro e a nord dell'area la zona residenziale, mentre a sud verso Via Ripuaria è stata ubicata la zona destinata al commerciale ed agli standard urbanistici.

In tal senso, l'area della lottizzazione è stata suddivisa in n.14 lotti edificabili di cui: uno destinato ad edilizia di uso commerciale, prospiciente la Via Ripuaria da cui ha accesso, della superficie complessiva di 4.300 mq compreso le aree destinate a standard, dove è prevista la realizzazione di un edificio commerciale per complessivi mq 1000;

ed altri n.13 lotti, tutti a destinazione d'uso residenziale, dove è previsto l'insediamento di n° 18 ville bifamiliari e di n° 8 edifici plurifamiliari ad appartamenti.

Le scelte architettoniche ed i materiali impiegati delle singole unità abitative rispetteranno lo stile architettonico della zona, le aree scoperte di pertinenza e gli spazi esterni saranno sistemati a verde, ed adeguatamente piantumati.

L'obiettivo del Piano, è quello di realizzare un insediamento a destinazione residenziale e commerciale che si integri perfettamente all'interno del contesto esistente e che abbia il minimo impatto ambientale, puntando alla progettazione di edifici a basso consumo energetico.

Per consentire ciò, sono state attuati indirizzi progettuali finalizzati ad un uso razionale ed ordinato del territorio, gli spazi sono stati organizzati tenendo conto dell'orografia del suolo al fine di ridurre al minimo i movimenti di terra e compensare gli stessi ove necessario, sono state rispettate le distanze planimetriche tra gli edifici per consentire un'ottimale illuminazione interna e

garantire l'irraggiamento solare degli edifici, che dovranno garantire in ogni caso un basso consumo energetico e l'utilizzo di energie rinnovabili.

L'attenzione di questo progetto in materia di ecosostenibilità del costruito è finalizzata, appunto ad una riduzione dell'impatto dell'insediamento con il suo intorno ambientale, e garantire un elevato livello di comfort per i residenti.

### **Art. 3 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

Il P.U.A. viene redatto ai sensi delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione e delle previsioni del P.R.G. del comune di Giugliano in Campania, e nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 28 della L.1150/42 e artt. 26 e 27 della L.R.Campania 16/2004.

Le tavole di progetto definiscono precisamente tutti gli elementi e i parametri del Piano.

Il Piano Urbanistico Attuativo è stato redatto inoltre in conformità delle disposizioni e indicazioni della legislazione vigente ed in particolare:

- ✓ Art.28 della Legge n. 1150 del 17/08/1942 s.m.i;
- ✓ Legge n.765 del 06/08/1967;
- ✓ D.M. n. 1444 del 02/04/1968M;
- ✓ D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001e s.m.i.;
- ✓ Legge Regione Campania n. 14 del 20/03/1982;
- ✓ Legge Regione Campania n°19 del 28 novembre 2001;
- ✓ Legge Regione Campania n°16 del 28 dicembre 2004;
- ✓ Regolamento n°5/2011 di attuazione della Legge R.C. n°16/2004
- ✓ Delibera di G.R. n.635 del 21/04/05 (dir.ve chiarimenti legge 16/2004);
- ✓ Legge Regione Campania n. 9 del 07/01/1983;
- ✓ Delibera di G.R. n. 248 del 24/01/2003 (circolare applicativa aggiornamento classificazione sismica);
- ✓ Legge n. 64 del 02/02/1974, Art. 13;
- ✓ D.lgs. 30/041992 n. 285 (nuovo codice della strada),
- ✓ D.P.R. 16/12/1992 n.495 (regolamento di attuazione codice della strada);
- ✓ D.lgs. 18/08/2000 n. 267 (testo unico delle leggi sull'ord. degli enti locali);
- ✓ Piano Regolatore Generale del Comune di Giugliano in Campania (NA);
- ✓ Regolamento Edilizio vigente nel Comune di Giugliano in Campania (NA);

## Art. 4 – ELENCO ELABORATI

### **T.- TAVOLE PROGETTUALI**

T.01 Inquadramento Territoriale	Varie
T.02 Ambito D'intervento-Stato Di Fatto- Opere Di Urbanizzazione Esistenti	1:500
T.03 Destinazione D'uso Delle Aree	1:500
T.04 Viabilita'-Aree A Verde-Parcheggi	1:500
T.05 Planovolumetrico	1:500
T.06 Planimetria Di Progetto Su Mappa Catastale	1:1000
T.07 Profili Altimetrici	1:500
T.08 Suddivisione In Lotti E Tipologie Edilizie	1:500
T.09 Parametri Urbanistici Dei Lotti E Distanze Dai Confini	1:500
T.10 Tipologia Edilizia "A"	1:100
T.11 Tipologia Edilizia "B"	1:100
T.12 Tipologia Edilizia "C"	1:100
T.13 Tipologia Edilizia "D"	1:100
T.14 Rete Viaria	Varie
T.15 Rete Fognaria E Trattamento Reflui	Varie
T.16 Rete Elettrica E Pubblica Illuminazione	Varie
T.17 Rete Idrica E Antincendio	Varie
T.18 Rete Gas E Rete Telefonica	Varie

### **R.- RELAZIONI**

R.01	Relazione Generale
R.02	Relazione Opere Di Urbanizzazione
R.03	Relazione Clima Acustico
R.04	Relazione Paesaggistica
R.05	Rapporto Ambientale
R.06	Sintesi non tecnica Relazione Geologica

### **E.- ELABORATI**

E.01	Norme Tecniche Di Attuazione
E.02	Schema Di Convenzione
E.03	Computo Metrico Estimativo - Quadro Economico Di Spesa
E.04	Titoli Di Proprietà

## Art. 5 – DEFINIZIONE E PARAMETRI DEGLI ELEMENTI METRICI

### **ST – Superficie Territoriale (mq)**

Per Superficie Territoriale si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento riportata nella zonizzazione; essa comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria nonché la Superficie Fondiaria "SF", la superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità prevista dal PRG e dalle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area.

### **SF – Superficie Fondiaria (mq)**

Si intende la superficie che si ottiene deducendo dalla Superficie Territoriale "ST", le superfici per le opere di urbanizzazione primaria, quelle per le opere di urbanizzazione secondaria e, comunque, tutte le superfici a destinazione e proprietà pubblica. Al fine della utilizzazione dell'Indice di Fabbricabilità Fondiaria "IF", nonché della verifica del Rapporto di Copertura "RC", nella "SF" si includono le fasce di rispetto stradale, da intendersi esclusivamente quali superfici di arretramento dei corpi di fabbrica ed ogni altra parte che rimanga di proprietà privata, con esclusione di ogni superficie che rimanga o sia destinata a rimanere pubblica.

### **IFT – Indice di Fabbricabilità Territoriale (mc/mq)**

L'indice di Fabbricabilità Territoriale esprime il valore massimo (espresso in metri cubi) edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

### **IFF – Indice di Fabbricabilità Fondiaria (mc/mq)**

L'Indice di Fabbricabilità Fondiaria esprime il valore massimo (espresso in metri cubi) edificabile per ogni metro quadrato di "SF".

### **SC – Superficie Coperta (mq)**

Per superficie coperta si intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda, delimitato dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

### **R.C. – Rapporto di Copertura (mq/mq)**

Per rapporto di copertura si intende la superficie coperta divisa per la superficie fondiaria.

### **Hmax – Altezza massima (ml)**

E' la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile, qualora terreno e strada siano orizzontali alla medesima quota;

Qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita al punto del terreno interessato dalla costruzione;

Qualora il soffitto dell'ultimo piano abitabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

### **V – Volume realizzabile (mc)**

Si definisce volume dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta di ciascun piano o locale.

## **Art. 6 – DATI COMPLESSIVI DEL PIANO**

L'area ha una superficie reale complessiva di mq 29.522,00 di cui mq. 25.222 utilizzati a destinazione residenziale e mq 4.300 a destinazione commerciale.

L'intera area è stata suddivisa in n.14 lotti edificabili totali, (uno a destinazione commerciale e 13 lotti, tutti a destinazione residenziale), oltre alle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria volte a soddisfare i requisiti di legge, ed alle aree destinate agli standard urbanistici obbligatori per legge, proporzionati ai sensi del D.M. 1444/68, necessari ad assicurare una dotazione di spazi pubblici per servizi ed attrezzature.

Il dimensionamento del P.U.A., avvenuto nel rispetto dei parametri urbanistici espressi dalle N.T.A. del vigente P.R.G. comunale, relativamente alla Z.T.O "C2" Zona di Espansione Residenziale Costiera, dove ricade l'area oggetto di piano, esprime i seguenti dati:



<b>Sigla</b>	<b>Parametri urbanistici del P.L.</b>	<b>u.m.</b>	<b>Normativa P.R.G</b>	<b>Previsti dal piano</b>
<b>St.</b>	Superficie territoriale	Mq.	Lotto Min. 10.000,00	Lotto 29.522,00
<b>I.f.t.</b>	Indice fabbricabilità territoriale	mc/mq	1,00	1,00
<b>V</b>	Volume max consentito	mc	29.522,00	29.176,00
<b>At</b>	Abitanti teorici (Volum / 80mc/ab)	n.		315
<b>Sf</b>	Superficie fondiaria lotti Residenziali	Mq.		12.222,00
<b>Sf</b>	Superficie fondiaria lotto Commerciale	mq		2.160,00
<b>Sc</b>	Superficie coperta edifici residenziali	mq		3.172,00
<b>Sc</b>	Superficie coperta edificio commerciale	mq		1.000,00
<b>Sv</b>	Superficie sede stradale	mq.		5.150,00
<b>Hmax</b>	Altezza massima fabbricati	ml	10,00	10,00
<b>Np</b>	Numero di piani	n.		3 max
<b>Ds</b>	Distacco strade	ml	5,00	≥ 5,00
<b>Df</b>	Distacco tra i fabbricati	ml	10,00	≥ 10,00
<b>Dc</b>	Distacco dai confini	ml	5,00	≥ 5,00
<b>STANDARDS URBANISTICI PER AREA RESIDENZIALE</b>				
<b>S1</b>	Parcheggi	Mq/ab.	788,00	987,00
<b>S2</b>	Verde Pubblico	Mq/ab.	3.150,00	3.150,00
<b>S3</b>	Attrezzature comuni	Mq/ab.	788,00	788,00
<b>S4</b>	Istruzione	Mq/ab.	1.575,00	1.575,00
<b>As</b>	<b>Aree a standards totali</b>	<b>Mq/ab.</b>	<b>6.300,00</b>	<b>6.500,00</b>
<b>STANDARDS URBANISTICI PER AREA COMMERCIALE</b>				
<b>S1.</b>	Parcheggi	mq	1.500,00	1.600,00
<b>As</b>	<b>Aree a standards totali</b>	<b>mq</b>	<b>1.500,00</b>	<b>1.600,00</b>

## ART. 7 – STANDARD URBANISTICI

Le aree a standard devono essere dimensionate secondo le disposizioni delle leggi nazionali e regionali attualmente in vigore e delle NTA del vigente P.R.G., nonché nel rispetto degli articoli 17 e 19 del vigente Regolamento S.U.A.

Per quanto su esposto, per il lotto commerciale viene individuata una superficie complessiva destinata a standard pari **complessivamente a mq 1600**, che verrà tutta destinata a parcheggio, e che sarà tale da soddisfare ampiamente tutte le previsioni di legge per gli standard ed i parcheggi.

Come risulta dai calcoli effettuati, il P.L. quindi prevede una superficie totale di Mq 6300 da destinare a standard, con una dotazione di 20 mq x ab, da ripartire nel modo seguente:

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva di tutti i parametri di progetto con particolare attenzione alla dotazione di standard di cui agli artt. 3 e 5 del D.M 1444/68

<b>Standard per 315 abitanti</b>	<b>Mq/Ab.</b>	<b>Superficie di Progetto P.d.L.</b>
Aree per Istruzione	5	Mq 1.575,00
Aree per attrezzature di interesse comune	2,5	Mq 788,00
Aree per Verde Pubblico	10	Mq 3.150,00
Aree per Parcheggi	2,5	Mq 788,00
<b>TOTALE</b>	<b>20 Mq/Ab</b>	<b>Mq 6300</b>

## Art. 8 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### Destinazione d'uso degli edifici

Le destinazioni d'uso degli edifici previsti nel Piano di Lottizzazione sono quelle ammesse dal P.R.G. vigente, per cui non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quanto segue:

#### - Destinazione d'uso :

*nuovi complessi insediativi per edilizia residenziale privata e pubblica, comprensivi di standards e attività terziarie.*

### -Modalità di attuazione:

L'attuazione del PUA è prevista mediante il rilascio di uno o più titoli abilitativi edilizi ai sensi del D.P.R.380/2001 sia per le opere di urbanizzazione che per gli interventi edilizi.

Il rilascio dei singoli titoli abilitativi è a titolo oneroso ed è subordinato al pagamento degli oneri concessori previsti dalle leggi e normative vigenti al momento del rilascio, e come stabiliti nella convenzione urbanistica (scomputo dagli oneri di urbanizzazione) sottoscritta tra il soggetto attuatore ed il comune.

## Art. 9 – DISCIPLINA PER L'EDIFICAZIONE

L'area di lottizzazione è suddivisa in n.14 lotti edificabili, l'edificazione per i singoli lotti previsti dal P.U.A. come meglio individuati nella tavola di progetto T.08 "*Suddivisione in lotti e tipologie edilizie*" dovrà avvenire in ossequio dei seguenti parametri urbanistici attuativi, per ogni lotto:

## Tabella Riassuntiva Lotti Edificabili:

N. LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA DEL LOTTO	VOLUME EDIFICABILE DEL LOTTO	INDICE DI FABBRICA BILITA'	RAPPORTO DI COPERTURA MAX AMM.	ALTEZZA MASSIMA	DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI
A1	585,00	816,00	1,39	0,30	7,50	10,00	5,00
A2	526,00	816,00	1,55	0,30	7,50	10,00	5,00
A3	895,00	816,00	0,91	0,30	7,50	10,00	5,00
A4	584,00	816,00	1,40	0,30	7,50	10,00	5,00
A5	569,00	816,00	1,43	0,30	7,50	10,00	5,00
A6	631,00	816,00	1,29	0,30	7,50	10,00	5,00
A7	635,00	816,00	1,28	0,30	7,50	10,00	5,00
A8	751,00	816,00	1,08	0,30	7,50	10,00	5,00
A9	875,00	816,00	0,93	0,30	7,50	10,00	5,00
B1	1.480,00	4.338,00	2,93	0,35	10,00	10,00	5,00
B2	1.490,00	4.338,00	2,91	0,35	10,00	10,00	5,00
B3	1.530,00	4.338,00	2,83	0,35	10,00	10,00	5,00
C1	1.671,00	4.518,00	2,70	0,35	10,00	10,00	5,00
D1	2.160,00	4.300,00	1,99	0,50	5,00	10,00	5,00

L'attuazione del Piano di Lottizzazione avviene nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici per ogni singolo lotto:

## NORME LOTTI EDIFICABILI

### LOTTO A1

Destinazione:	residenziale
Tipologia Edilizia:	case uni-bifamiliari,
Superficie Fondiaria:	585 mq
Volume max. consentito:	816 mc
Indice di Fabbricabilità:	1.39 mc/mq
Rapporto Copertura:	30%
Superficie max. consentita:	175 mq
Altezza max.:	7,50 mt.
n.° Piani FT realizzabili:	2 oltre sottotetto non abitabile
Piani interrati e/o seminterrati:	sempre ammessi
Distanza minima dai confini:	5,0 ml. - è consentita la costruzione a confine e in aderenza.
Distanza minima tra gli edifici:	10 ml.
Distanza dalle strade:	5 ml.
Superfici a parcheggio:	10% Volume = 1mq/10mc

### **LOTTO A2**

Destinazione:	residenziale
Tipologia Edilizia:	case uni-bifamiliari,
Superficie Fondiaria:	526 mq
Volume max. consentito:	816 mc
Indice di Fabbricabilità:	1.55 mc/mq
Rapporto Copertura:	30%
Superficie max. consentita:	158 mq
Altezza max.:	7,50 mt.
n.° Piani FT realizzabili:	2 oltre sottotetto non abitabile
Piani interrati e/o seminterrati:	sempre ammessi
Distanza minima dai confini:	5,0 ml. - <i>è consentita la costruzione a confine e in aderenza.</i>
Distanza minima tra gli edifici:	10 ml.
Distanza dalle strade:	5 ml.
Superfici a parcheggio:	10% Volume = 1mq/10mc

### **LOTTO A3**

Destinazione:	residenziale
Tipologia Edilizia:	case uni-bifamiliari,
Superficie Fondiaria:	895 mq
Volume max. consentito:	816 mc
Indice di Fabbricabilità:	0.91 mc/mq
Rapporto Copertura:	30%
Superficie max. consentita:	268 mq
Altezza max.:	7,50 mt.
n.° Piani FT realizzabili:	2 oltre sottotetto non abitabile
Piani interrati e/o seminterrati:	sempre ammessi
Distanza minima dai confini:	5,0 ml. - <i>è consentita la costruzione a confine e in aderenza.</i>
Distanza minima tra gli edifici:	10 ml.
Distanza dalle strade:	5 ml.
Superfici a parcheggio:	10% Volume = 1mq/10mc

### **LOTTO A4**

Destinazione:	residenziale
Tipologia Edilizia:	case uni-bifamiliari,
Superficie Fondiaria:	584 mq
Volume max. consentito:	816 mc
Indice di Fabbricabilità:	1.40 mc/mq
Rapporto Copertura:	30%
Superficie max. consentita:	175 mq
Altezza max.:	7,50 mt.
n.° Piani FT realizzabili:	2 oltre sottotetto non abitabile
Piani interrati e/o seminterrati:	sempre ammessi
Distanza minima dai confini:	5,0 ml. - <i>è consentita la costruzione a confine e in aderenza.</i>
Distanza minima tra gli edifici:	10 ml.
Distanza dalle strade:	5 ml.
Superfici a parcheggio:	10% Volume = 1mq/10mc

### **LOTTO A5**

Destinazione:	residenziale
Tipologia Edilizia:	case uni-bifamiliari,
Superficie Fondiaria:	569 mq
Volume max. consentito:	816 mc
Indice di Fabbricabilità:	1.43 mc/mq
Rapporto Copertura:	30%
Superficie max. consentita:	170 mq
Altezza max.:	7,50 mt.
n.° Piani FT realizzabili:	2 oltre sottotetto non abitabile
Piani interrati e/o seminterrati:	sempre ammessi
Distanza minima dai confini:	5,0 ml. - è consentita la costruzione a confine e in aderenza.
Distanza minima tra gli edifici:	10 ml.
Distanza dalle strade:	5 ml.
Superfici a parcheggio:	10% Volume = 1mq/10mc

### **LOTTO A6**

Destinazione:	residenziale
Tipologia Edilizia:	case uni-bifamiliari,
Superficie Fondiaria:	631 mq
Volume max. consentito:	816 mc
Indice di Fabbricabilità:	1.29 mc/mq
Rapporto Copertura:	30%
Superficie max. consentita:	189 mq
Altezza max.:	7,50 mt.
n.° Piani FT realizzabili:	2 oltre sottotetto non abitabile
Piani interrati e/o seminterrati:	sempre ammessi
Distanza minima dai confini:	5,0 ml. - è consentita la costruzione a confine e in aderenza.
Distanza minima tra gli edifici:	10 ml.
Distanza dalle strade:	5 ml.
Superfici a parcheggio:	10% Volume = 1mq/10mc

### **LOTTO A7**

Destinazione:	residenziale
Tipologia Edilizia:	case uni-bifamiliari,
Superficie Fondiaria:	635 mq
Volume max. consentito:	816 mc
Indice di Fabbricabilità:	1.28 mc/mq
Rapporto Copertura:	30%
Superficie max. consentita:	190 mq
Altezza max.:	7,50 mt.
n.° Piani FT realizzabili:	2 oltre sottotetto non abitabile
Piani interrati e/o seminterrati:	sempre ammessi
Distanza minima dai confini:	5,0 ml. - è consentita la costruzione a confine e in aderenza.
Distanza minima tra gli edifici:	10 ml.
Distanza dalle strade:	5 ml.
Superfici a parcheggio:	10% Volume = 1mq/10mc

**LOTTO A8**

Destinazione:	residenziale
Tipologia Edilizia:	case uni-bifamiliari,
Superficie Fondiaria:	751 mq
Volume max. consentito:	816 mc
Indice di Fabbricabilità:	1.08 mc/mq
Rapporto Copertura:	30%
Superficie max. consentita:	225 mq
Altezza max.:	7,50 mt.
n.° Piani FT realizzabili:	2 oltre sottotetto non abitabile
Piani interrati e/o seminterrati:	sempre ammessi
Distanza minima dai confini:	5,0 ml. - <i>è consentita la costruzione a confine e in aderenza.</i>
Distanza minima tra gli edifici:	10 ml.
Distanza dalle strade:	5 ml.
Superfici a parcheggio:	10% Volume = 1mq/10mc

**LOTTO A9**

Destinazione:	residenziale
Tipologia Edilizia:	case uni-bifamiliari,
Superficie Fondiaria:	875 mq
Volume max. consentito:	816 mc
Indice di Fabbricabilità:	0.93 mc/mq
Rapporto Copertura:	30%
Superficie max. consentita:	262 mq
Altezza max.:	7,50 mt.
n.° Piani FT realizzabili:	2 oltre sottotetto non abitabile
Piani interrati e/o seminterrati:	sempre ammessi
Distanza minima dai confini:	5,0 ml. - <i>è consentita la costruzione a confine e in aderenza.</i>
Distanza minima tra gli edifici:	10 ml.
Distanza dalle strade:	5 ml.
Superfici a parcheggio:	10% Volume = 1mq/10mc

**LOTTO B1**

Destinazione:	residenziale
Tipologia Edilizia:	edifici plurifamiliari - appartamenti
Superficie Fondiaria:	1480 mq
Volume max. consentito:	816 mc
Indice di Fabbricabilità:	2.93 mc/mq
Rapporto Copertura:	35%
Superficie max. consentita:	518 mq
Altezza max.:	10,00 mt.
Piani FT max. realizzabili:	3 oltre sottotetto non abitabile
Piani interrati e/o seminterrati:	sempre ammessi
Distanza minima dai confini:	5,0 ml. - <i>è consentita la costruzione a confine e in aderenza.</i>
Distanza minima tra gli edifici:	10 ml.
Distanza dalle strade:	5 ml.
Superfici a parcheggio:	10% Volume = 1mq/10mc

### **LOTTO B2**

Destinazione:	residenziale
Tipologia Edilizia:	edifici plurifamiliari - appartamenti
Superficie Fondiaria:	1490 mq
Volume max. consentito:	816 mc
Indice di Fabbricabilità:	2.91 mc/mq
Rapporto Copertura:	35%
Superficie max. consentita:	521 mq
Altezza max.:	10,00 mt.
Piani FT max. realizzabili:	3 oltre sottotetto non abitabile
Piani interrati e/o seminterrati:	sempre ammessi
Distanza minima dai confini:	5,0 ml. - <i>è consentita la costruzione a confine e in aderenza.</i>
Distanza minima tra gli edifici:	10 ml.
Distanza dalle strade:	5 ml.
Superfici a parcheggio:	10% Volume = 1mq/10mc

### **LOTTO B3**

Destinazione:	residenziale
Tipologia Edilizia:	edifici plurifamiliari - appartamenti
Superficie Fondiaria:	1530 mq
Volume max. consentito:	816 mc
Indice di Fabbricabilità:	2.83 mc/mq
Rapporto Copertura:	35%
Superficie max. consentita:	535 mq
Altezza max.:	10,00 mt.
Piani FT max. realizzabili:	3 oltre sottotetto non abitabile
Piani interrati e/o seminterrati:	sempre ammessi
Distanza minima dai confini:	5,0 ml. - <i>è consentita la costruzione a confine e in aderenza.</i>
Distanza minima tra gli edifici:	10 ml.
Distanza dalle strade:	5 ml.
Superfici a parcheggio:	10% Volume = 1mq/10mc

### **LOTTO C1**

Destinazione:	residenziale
Tipologia Edilizia:	edifici plurifamiliari - appartamenti
Superficie Fondiaria:	1671 mq
Volume max. consentito:	816 mc
Indice di Fabbricabilità:	2.70 mc/mq
Rapporto Copertura:	35%
Superficie max. consentita:	584 mq
Altezza max.:	10,00 mt.
Piani F.T. max. realizzabili:	3 oltre sottotetto non abitabile
Piani interrati e/o seminterrati:	sempre ammessi
Distanza minima dai confini:	5,0 ml. - <i>è consentita la costruzione a confine e in aderenza.</i>
Distanza minima tra gli edifici:	10 ml.
Distanza dalle strade:	5 ml.
Superfici a parcheggio:	10% Volume = 1mq/10mc



## **LOTTO D1**

Destinazione:	commerciale – attività terziarie
Tipologia Edilizia:	edificio commerciale classificabile come: EV; EMI; MA/M; ME
Superficie Fondiaria:	2160 mq
Volume max. consentito:	4300 mc
Indice di Fabbricabilità:	1.99 mc/mq
Rapporto Copertura:	50%
Superficie max. consentita:	1080 mq
Altezza max.:	8,50 mt.
Piani F.T. max. realizzabili:	2
Piani interrati e/o seminterrati:	sempre ammessi
Distanza minima dai confini:	5,0 ml. - <i>è consentita la costruzione a confine e in aderenza.</i>
Distanza minima tra gli edifici:	10 ml.
Distanza dalle strade:	5 ml.
Superfici a parcheggio:	10% Volume = 1mq/10mc

## **Art. 10 – TIPOLOGIE EDILIZIE**

Nella proposta progettuale del P.d.L. si è ipotizzata la realizzazione di 4 diverse tipologie edilizie:

- Tipologia A residenziale del tipo edifici uni-bifamiliari;
- Tipologia B residenziale del tipo edifici plurifamiliari;
- Tipologia C residenziale del tipo edifici plurifamiliari;
- Tipologia D commerciale.

### **La Tipologia A –**

Villa uni-bifamiliare composta da due piani fuori terra, di cui un piano rialzato adibito a “zona giorno” composto da cucina, soggiorno e bagno ed un piano primo adibito a “zona notte” con tre camere da letto ed un bagno, ed un piano seminterrato adibito a box auto e cantinato deposito. E’ consentita la realizzazione di un sottotetto non abitabile.

### **La Tipologia B –**

Edificio plurifamiliare condominiale composto da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito a box auto e cantinole deposito. Per ogni piano sono previsti due appartamenti grandi con cucina/soggiorno, due camere da letto e due bagni

ed un miniappartamento con cucina/soggiorno, una camera da letto ed un bagno; E' consentita la realizzazione del sottotetto non abitabile.

Sono previste 6 edifici ognuno da 9 appartamenti collegati da una scala centrale con ascensore, per un totale di 54 unità immobiliari.

### **La Tipologia C –**

Edificio plurifamiliare condominiale composto da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato adibito a box auto e cantinole deposito. Per ogni piano sono previsti due appartamenti grandi con cucina/soggiorno, due camere da letto e due bagni ed un miniappartamento con cucina/soggiorno, una camera da letto ed un bagno; E' consentita la realizzazione del sottotetto non abitabile.

Sono previsti 2 edifici ognuno da 9 appartamenti collegati da una scala centrale ascensore, per un totale di 18 unità immobiliari.

### **La Tipologia D –**

Edificio commerciale, composto da un piano fuori terra, per una volumetria massima di 4300 mc. ed una superficie coperta massima di 1080 mq. E' consentita la realizzazione massima di due piani fuori terra e del piano seminterrato o interrato;

Di seguito la Classificazione degli esercizi commerciali consentiti per l'edificio in progetto, dettata dagli artt. 3 e 4 della Legge Regione Campania n. 1/2014 "*Nuova disciplina in materia di distribuzione commerciale*":

- EV: esercizio di vicinato per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari con superficie di vendita nei limiti dimensionali previsti dall'articolo 3, comma 1, lettera v);
- EMI: esercizio speciale per la vendita di merci ingombranti, cioè le merci non alimentari di cui il venditore non può effettuare la consegna immediata, come automobili, mobili, elettrodomestici, legnami e materiali per l'edilizia;
- MA/M: media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari, avente superficie di vendita nei limiti dimensionali previsti dall'articolo 3, comma 1, lettera z);
- ME: media struttura di vendita per il commercio esclusivamente di prodotti non alimentari, avente superficie di vendita nei limiti dimensionali previsti dall'articolo 3, comma 1, lettera z).

Per le dimensioni delle superfici di vendita degli esercizi commerciali suindicati si rimanda alle definizioni di cui alla Legge Regionale 9 gennaio 2014 n.1 e del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114.

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio e devono inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

L'esecuzione di opere edilizie di qualsiasi natura non deve risultare in contrasto con i caratteri prevalenti dell'ambiente urbano, deve rispettare i valori architettonici ed ambientali e deve contribuire alla sua riqualificazione, anche eliminando o attenuando i contrasti con le caratteristiche ambientali.

I progetti di opere edilizie, infrastrutture e manufatti in genere devono rispondere ai requisiti di progettazione, così come indicati nel Regolamento Edilizio Comunale.

E' obiettivo primario della progettazione edilizia la creazione di un clima salubre all'interno degli edifici adottando, per quanto possibile, i criteri di edilizia ecologica volti al risparmio energetico ed all'impiego di materiali naturali, innocui per la salute delle persone e per l'ambiente.

## **Art. 11 – CARATTERE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA – ELEMENTI PRESCRITTIVI ED ELEMENTI INDICATIVI**

Sono prescrittive le disposizioni riguardanti:

- ✓ la destinazione d'uso;
- ✓ il volume complessivo del P.d.L. nei limiti stabiliti dalle tavole di progetto;
- ✓ l'altezza massima degli edifici pari a 10,00 ml;
- ✓ le distanze tra i fabbricati pari a 10,00 ml;
- ✓ le distanze dai confini pari a 5,00 ml;
- ✓ le distanze dal ciglio stradale pari a 5,00 ml;
- ✓ le destinazioni e le superfici minime degli spazi pubblici;
- ✓ la normativa richiamata dalle vigenti N.T.A. del P.R.G. con le integrazioni previste nelle presenti norme particolari di attuazione.

Sono indicative, descrittive o di massima per l'organica attuazione del P.U.A. le previsioni riguardanti:

- ✓ Il planivolumetrico indicato nel Piano Attuativo (Tav. T.05) è indicativo, potendosi variare in fase esecutiva per permettere una migliore composizione architettonica, fermo restando l'obbligo del rispetto delle distanze minime stabilite dalle vigenti norme attuative;
- ✓ la configurazione e destinazione degli spazi scoperti privati, da definire nella redazione dei progetti edilizi;
- ✓ le caratteristiche architettoniche e di distribuzione interna delle tipologie edilizie, di cui al precedente art.6, da definire in sede di approvazione dei singoli progetti edilizi, dall'Ufficio Tecnico comunale;
- ✓ i criteri di progettazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art.9;

## Art. 12 -VARIANTI

E' consentito apportare in fase di esecuzione varianti per modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per uso pubblico.

Non costituiscono variante al piano, di cui alla procedura richiesta per l'approvazione di un nuovo piano di lottizzazione e pertanto sono sempre ammesse:

- ✓ le variazioni di sagoma e una diversa collocazione del fabbricato previsto, nell'ambito del lotto edificabile.
- ✓ le variazioni degli impianti tecnologici e relativi tracciati, a seguito di necessità riscontrate durante la esecuzione dei lavori o per precisa disposizione degli Enti gestori e/o del Comune;
- ✓ la modifica planimetrica delle superfici delle opere di urbanizzazione e degli spazi pubblici, fermo restando comunque il rispetto delle quantità minime previste;
- ✓ le modifiche prospettiche degli edifici;
- ✓ le modifiche planimetriche degli edifici, inclusi gli ampliamenti, fermo restando il rispetto della Superficie coperta max.;

- ✓ Le modifiche al volume edificato, fermo restando il rispetto del Volume massimo previsto sul lotto;
  - ✓ le modifiche dei parametri della S.u.I., della superficie di vendita (S.V.) ed altezza massima (H. max.), fermo restando il rispetto dei valori massimi ammessi;
  - ✓ la traslazione del fabbricato e/o delle rampe di accesso rispetto al piano attuativo approvato, purché sempre all'interno dell'area di intervento;
  - ✓ la suddivisione interna dei lotti con lo spostamento, la soppressione o l'introduzione di una o più dividendi, con la variazione del numero degli stessi e dei corpi di fabbrica di cui alle previsioni planovolumetriche nel rispetto dei limiti volumetrici e planimetrici;
- In ogni caso dette variazioni non possono comportare incrementi eccedenti le capacità edificatorie attribuite al lotto dai parametri urbanistico-edilizi previsti dalle presenti norme.

### Art. 13 – DISTACCHI

La distanza tra i fabbricati è la distanza minima, misurata ortogonalmente fra le pareti di edifici frontestanti; non potrà essere inferiore a 10 m sia nel caso di pareti finestrate che nel caso di pareti prive di finestre.

La distanza dai confini è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà; non potrà essere inferiore a 5 m.

La distanza da strada è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti; non potrà essere inferiore a 5 m.

### Art. 14 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'attuazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria, del P.U.A. "I Gelsi" sarà a totale carico dei lottizzanti, che dovranno realizzarle a loro cura e spese, secondo il progetto esecutivo depositato, successivamente alla stipula dell'atto di convenzione, e redatto sulla base dei criteri di progettazione adottati negli allegati grafici al presente piano, Tavole T.14; T.15; T.16; T.17; T.18.

Le suddette opere in conformità di quanto richiesto dall'art. 5 della legge Regione Campania n.19/2001 sono funzionalmente collegabili con le infrastrutture attualmente presenti nella zona oggetto di piano del Comune di Giugliano in Campania (NA), ed in uno con le aree sulle quali insistono, saranno cedute in proprietà all'Amministrazione Comunale in forma gratuita, unitamente alle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondarie.

La manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e la conservazione delle relative aree resta a totale carico dei lottizzanti solo sino alla data del verbale di consegna e di cessione.

Tutto quanto detto, in uno con i tempi di realizzazione e le garanzie economiche per la puntuale realizzazione delle stesse, viene regolato dall'apposito atto di convenzione stipulato tra il Comune di Giugliano in Campania ed i proprietari lottizzanti, nel quale, le parti, si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi per eseguire tutte le opere di urbanizzazione e regolarne la relativa cessione.

## **Art. 15 – DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non specificato e non in contrasto con le presenti norme e gli elaborati progettuali, si rimanda al Regolamento Edilizio Comunale, alle N.T.A. del vigente P.R.G. ed alle prescrizioni delle leggi vigenti.

Il contenuto delle presenti NTA prevale su quello degli elaborati grafici.

Sono ammessi i tetti piani, e/o locali tecnici con tetti piani come coperture dei fabbricati, concepiti in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

***Giugliano in Campania, li 19.04.2019***

**I TECNICI**

dott. arch. Vittorio Gallo

dott. arch. Gennaro Lametta