



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.06

SINTESI NON TECNICA

| 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@archiworldip.ec.it

GENNARO LAMETTA, Architetto
pec: archgen.narola.lametta@nitaip.ec.it

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

INDICE

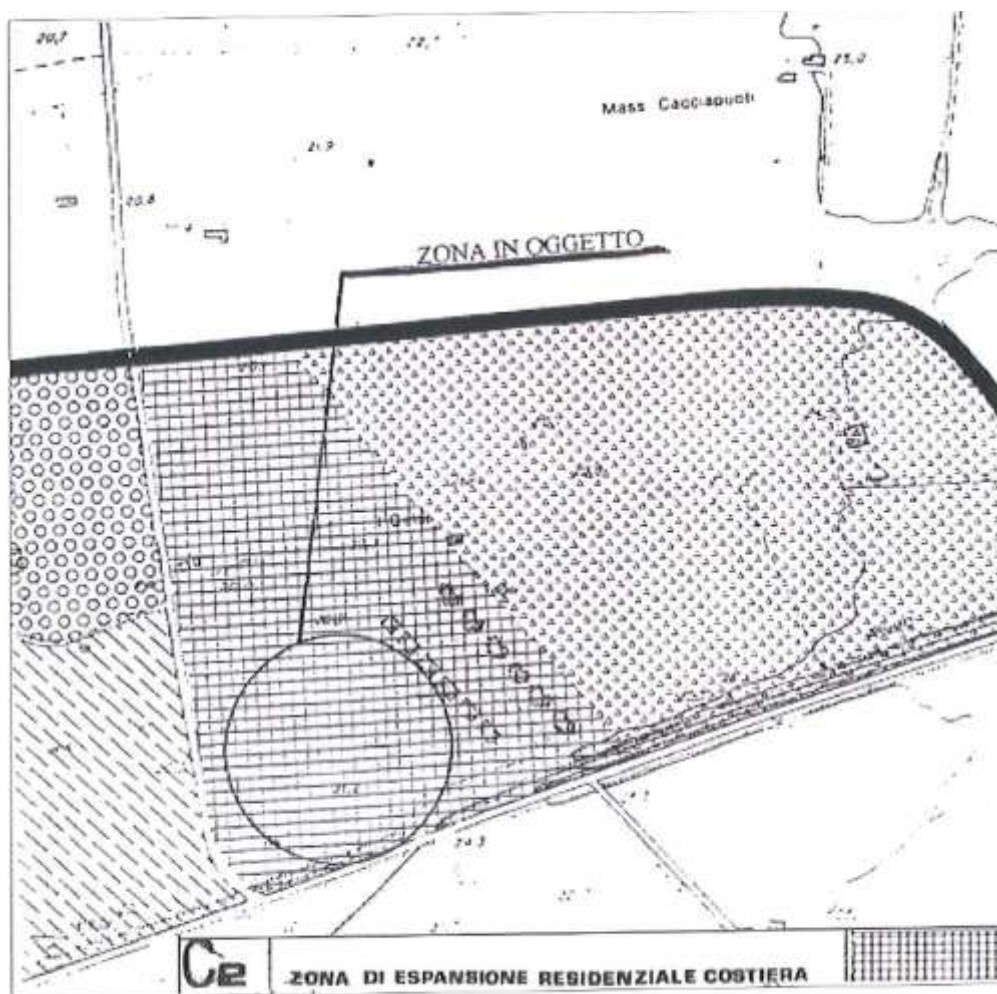
| | |
|---|--------|
| 1. INQUADRAMENTO DEL PIANO/PROGRAMMA..... | pag.3 |
| 2. CENNI SUL PROGETTO..... | pag.4 |
| 3. OBIETTIVI DEL PIANO..... | pag.8 |
| 4. ASSOGGETTAMENTO DEL PIANO AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI..... | pag.10 |
| 5. RAPPORTO CON ALTRI PIANI..... | pag.10 |
| 6. OBIETTIVI AMBIENTALI E PIANO DI MONITORAGGIO..... | pag.18 |

1. INQUADRAMENTO DEL PIANO/PROGRAMMA

Il Piano di Lottizzazione in oggetto propone la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale/commerciale, lungo la Via Ripuaria, in località "I Gelsi", nel Comune di Giugliano in Campania (NA). L'area è costituita da un appezzamento di terreno di mq 29.522 pressoché pianeggiante, riportato al NCT al foglio 67, p.lle 27 e 97, e ricadente in ZTO "C2" – Zona di espansione residenziale costiera.

Il piano di lottizzazione, di cui alla normativa vigente, si configura, sia come uno strumento di urbanizzazione organica di zone del territorio destinate dal PRG ad insediamenti di espansione residenziale costiera, che come uno strumento di organizzazione degli insediamenti stessi.

La conformità alle norme tecniche di attuazione è richiamata nella Relazione Tecnica allegata al progetto che, tra l'altro, riporta le condizioni planovolumetriche dell'intervento e la verifica degli indici urbanistici previsti dal PRG vigente.



Stralcio del P.R.G, area di lottizzazione

2. CENNI SUL PROGETTO

Complessivamente il progetto riguarda la realizzazione di circa 90 unità abitative a destinazione residenziale, suddivise in tre tipologie edilizie: Tipologia A, Tipologia B e Tipologia C per una volumetria fuori terra pari a mc 24.876,00 ed un edificio a destinazione commerciale per una volumetria fuori terra pari a mc 4300,00.

Gli edifici della Tipologia A, villette uni e bifamiliari, sono composti da un piano seminterrato adibito a garage, un piano rialzato adibito a "zona giorno" ed un piano primo destinato a "zona notte"; il garage avrà accesso dall'esterno mediante una rampa carrabile, mentre dall'interno sarà accessibile tramite la scala che collega tutti i piani.

Gli edifici della Tipologia B, sono composti da un piano seminterrato destinato a garage, con accesso dall'esterno mediante una rampa carrabile e dall'interno

mediante la scala condominiale con ascensore che collega tutti i piani, da un piano rialzato, primo e secondo, destinati ad appartamenti e suddiviso ognuno in 2 appartamenti grandi composti da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere da letto e due bagni, ed un mini-appartamento composto da cucina-soggiorno, bagno, disimpegno ed una camera da letto.

Gli edifici della Tipologia C, sono di dimensioni diverse ma composti anch'essi da un piano seminterrato destinato a garage, con accesso dall'esterno mediante una rampa carrabile e dall'interno mediante la scala condominiale con ascensore che collega tutti i piani, da un piano rialzato, primo e secondo, destinati ad appartamenti e suddiviso ognuno in 2 appartamenti grandi composti da soggiorno-cucina, disimpegno, due camere da letto e due bagni, ed un mini-appartamento composto da cucina-soggiorno, bagno, disimpegno ed una camera da letto.

L'edificio della Tipologia D, a destinazione commerciale, è composto da un unico piano fuori terra con annesse le relative aree di sosta a servizio, nel quale secondo la classificazione dettata dalla Legge Regione Campania n°1 del 2014 sono consentiti: esercizi di vicinato per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari (EV), esercizi speciali per la vendita di merci ingombranti (EMI), media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari (MA/M), media struttura di vendita per il commercio esclusivamente di prodotti non alimentari (ME).

In suddetto ambito territoriale l'edificazione è subordinata alla formazione di un Piano Particolareggiato esecutivo che, nella fattispecie, viene individuato nel Piano di Lottizzazione Convenzionata ai sensi della L.1150/42, della L.R. n°14 del 20/03/1982 e del DPR 6/6/2001 n°380, come modificato dal D.Lgs. n° 31/2002, ovvero in programmi di rango urbano con parametri urbanistici previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione riferite a tale zona.

| ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "C2" DI ESPANSIONE RESIDENZIALE COSTIERA | | | |
|---|-------------|--------------|------------|
| Superficie Territoriale | 29.522,0 mq | Norme di PRG | Progetto |
| Indice di Fabbricabilità | | 1,00 mc/mq | 0,98 mc/mq |
| Rapporto di copertura | | 50 % | |
| Altezza massima | | 10,00 m | 10,00 m |
| Distanza dai confini | | 5,00 m | 5,00 m |

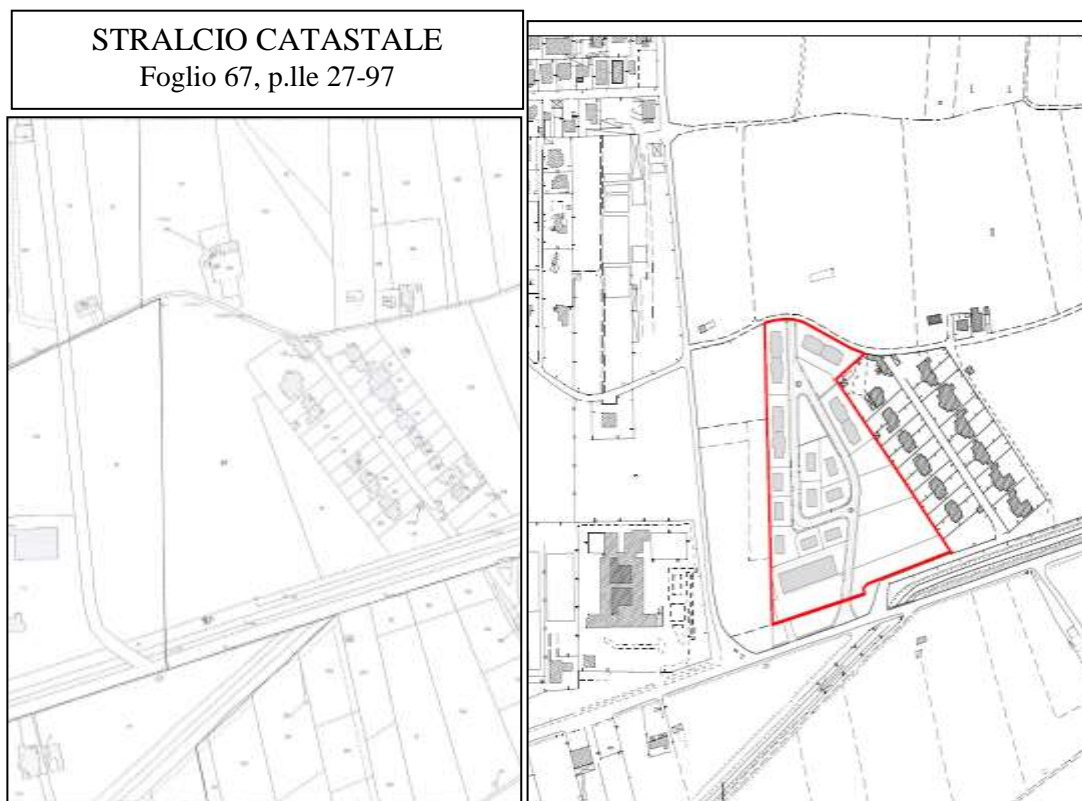
| Gli standards secondo le norme di attuazione del P.R.G. vigente: | |
|--|--------------|
| Indice volumetrico insediamento residenziale | 80 mc/mq |
| Abitanti da insediare: mc 25.522/ 80 mc | Abitanti 315 |

| Gli standards residenziali nel rispetto del d.m. 1444/68 | | |
|---|-----------|----------|
| Dotazione 20 mq ad abitante = 20 mq x ab 315 = 6.300 mq di cui: | | |
| Verde attrezzato | 10 mq/ab | mq 3.150 |
| Istruzione | 5 mq/ab | mq 1.575 |
| Parcheggi pubblici | 2,5 mq/ab | mq 788 |
| Attrezzature di interesse collettivo | 2,5 mq/ab | mq 788 |

| Superficie standards residenziale di progetto | |
|---|-----------------|
| Verde attrezzato | 3.150 mq |
| Istruzione | 1.575 mq |
| Parcheggi pubblici | 987 mq |
| Attrezzature di interesse collettivo | 788 mq |
| Totale | 6.500 mq |

| Gli standards commerciali nel rispetto del | | |
|--|----------------|---------|
| D.M. 1444/68 | mq 1000/100*80 | mq 800 |
| L.1150/42 | mc 4.300/10 | mq 430 |
| L.R.1/2014 | mq 1000*1,5 | mq 1500 |

| Superficie standards commerciale di progetto | |
|--|-----------------|
| Totale | 1.600 mq |



Stralcio catastale senza e con progetto

Il progetto prevede la sistemazione di tutti gli spazi pubblici o standards destinati alla cessione convenzionata gratuita.

Tali spazi saranno attrezzati con parcheggi auto e verde alberato. Le aree libere, percorso centrale di ingresso al lotto edificabile, percorsi pedonali e spazi di manovra, saranno dotati di banchine e cunette laterali, per lo smaltimento delle acque meteoriche mediante caditoie stradali con chiusini prefabbricati e griglie.

Per tutta la loro delimitazione gli spazi attrezzati saranno dotati di marciapiedi e/o percorsi pedonali a raso per garantire l'uso e l'accessibilità ai diversamente abili, ai sensi della legge n°13/89 e del D.M. 236/89 e successive modifiche ed integrazioni.

L'approvvigionamento idrico avverrà mediante adduzione dalla rete idrica comunale su Via Ripuaria.

Le acque reflue saranno smaltite mediante un sistema integrato di impianti di depurazione biologica e meccanica, fitodepurazione ed evapotraspirazione, bacino di raccolta acque pluviali e depurate, con 0 emissioni di scarichi reflui e meteorici nel sistema fognario pubblico. La rete di drenaggio delle acque meteoriche è costituita da apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, da ubicarsi al di sotto della rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi.

Relativamente ai manufatti edilizi si prevede l'uso di materiali idonei per garantire un'adeguata protezione acustica dei locali potenzialmente soggetti a rumore di

calpestio, a rumori aerei provenienti da spazi destinati a servizi comuni e dal traffico veicolare.

Per l'illuminazione a servizio di queste aree si prevede l'installazione di pali conici trafilati curvati in acciaio zincato, costituiti da plinti prefabbricati in calcestruzzo con pozzetti incorporati al piede di ogni palo. Il progetto prevede una linea di distribuzione interrata realizzata con tubazioni corrugate.

Gli edifici saranno realizzati nel rispetto delle prescrizioni previste dal D.P.R. n. 551 del 21 dicembre 1999 dalla Circolare Min. Ind. Comm. E Artig. 13 dicembre 1993, n. 231/F, dal D.P.R. n. 142 del 26/8/93, e dal DPR 412/93, in materia di progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia.

Gli impianti autonomi saranno pertanto basati su gruppi termici a condensazione, a basse emissioni inquinanti, (a gas metano a bassa emissione inquinanti - $CO < 7$ ppm e $NO_x < 30$ ppm) per i quali si prevede l'eventuale accoppiamento delle caldaie con impianti solari termici a circolazione forzata, in considerazione anche della condizione climatica di Varcaturò.

3. OBIETTIVI DEL PIANO

Relativamente alle zone di espansione residenziale, i potenziali obiettivi ambientali potrebbero essere perseguibili mediante il controllo dei fattori di "pressione territoriale" che localmente si registrano più critici, fermo restando i "fattori ambientali rilevanti" previsti da Enti ed Organismi di livello superiore:

v. Consiglio Europeo di Barcellona del 2002 e/o Strategia nazionale per lo Sviluppo Sostenibile – Delibera CIPE 108/2017.

Dal punto di vista ambientale le criticità che il territorio giuglianese lamenta sono molteplici, e scaturiscono da più ordini di fattori: un notevole carico antropico per sovrappopolazione, una disorganizzata politica di pianificazione urbanistica aggravata da una condizione di abusivismo diffuso e una vasta territorialità che determina scarsa capacità di controllo.

Nel caso specifico, la scelta degli "obiettivi di piano" è stata operata:

- 1) Commisurando le "Azioni di Piano" con gli aspetti di pressione localmente critici;
- 2) Valutando il grado di criticità che le azioni di piano (Az1, Az2, Az3...) possono esercitare sul territorio in relazione ai temi ambientali rilevanti;

- 3) Determinando gli obiettivi che il piano si prefigge in ragione delle criticità emerse dall'analisi svolta.

OBIETTIVI DI PIANO

- 1) Utilizzo di materiali che per produzione e smaltimento non dovranno comportare processi particolarmente energivori, cioè utilizzando materie prime i cui processi di produzione siano molto impattanti con l'ambiente; ovvero legati all'emissione di sostanze inquinanti in fase di smaltimento, e utilizzo di prodotti di finitura (es. coloranti e protettivi, etc...) che non rilascino nell'ambiente interno/esterno sostanze inquinanti. (Energia, Emissioni atmosferiche inquinanti)
- 2) In progetto adottare soluzioni architettoniche per predisporre nel tempo impianti di energia da fonti rinnovabili (solare termico, pannelli PV; illuminazione pubblica con PV). (Energia, Emissioni atmosferiche inquinanti)
- 3) Realizzazione di sistemi di raccolta ed accumulo di acqua piovana proveniente da spazi esterni (Coperture, percorsi pedonali e spazi esterni e carreggiate stradali). (Suolo, Risorse idriche)
- 4) Realizzazione di adeguati spazi pedonali da adibire ad attività sportive e tempo libero. (Benessere della popolazione)
- 5) Realizzazione di pertinenze, spazi, e/o volumi per un'ideale collocazione di impianti e relativi accessori per la produzione di acqua calda e per l'accumulo di acqua piovana. (Emissioni atmosferiche inquinanti, Suolo, Risorse idriche)
- 6) Realizzazione di pavimentazioni drenanti su spazi comuni, con recinzioni in pietre naturali e sistemi vegetativi autoctoni. (Suolo, Habitat naturali)
- 7) Realizzazione della rete di raccolta acque reflue e realizzazione della rete ed impianti per la raccolta acque meteoriche con relative strutture complementari per il loro recupero e riutilizzo. (Suolo, Risorse idriche)
- 8) Realizzazione, per gruppi di unità immobiliari, di pertinenze funzionali all'accantonamento dei rifiuti in forma differenziata. (Rifiuti, Emissioni atmosferiche, Suolo)
- 9) Sistemazione degli spazi esterni con impianto di sistemi vegetazionali di tipo autoctono, per un facile attecchimento ed una adeguata integrazione con la flora locale. (Perdita e degrado degli habitat)
- 10) Realizzazione di tipologie edilizie ecocompatibili e tali da consentire una corretta traspirazione e ventilazione delle unità immobiliari. (Bioedilizia)

OBIETTIVI AMBIENTALI

Suddette finalità saranno oggettivate perseguendo specifici OBIETTIVI AMBIENTALI richiamati nell'ultimo capitolo del Rapporto Ambientale, unitamente al "Piano di Monitoraggio" predisposto ad hoc.

4. ASSOGGETTAMENTO DEL PIANO AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

- Il piano ricade in Zona territoriale omogenea "C2" – Zona di espansione residenziale costiera;
- La destinazione d'uso è conforme e coerente con la vigente normativa urbanistica e con le disposizioni del PRG del Comune di Giugliano in Campania, ai sensi dell'art.28 della L.1150/42;
- I parametri urbanistici indicati in progetto rispettano le Norme Tecniche di Attuazione.

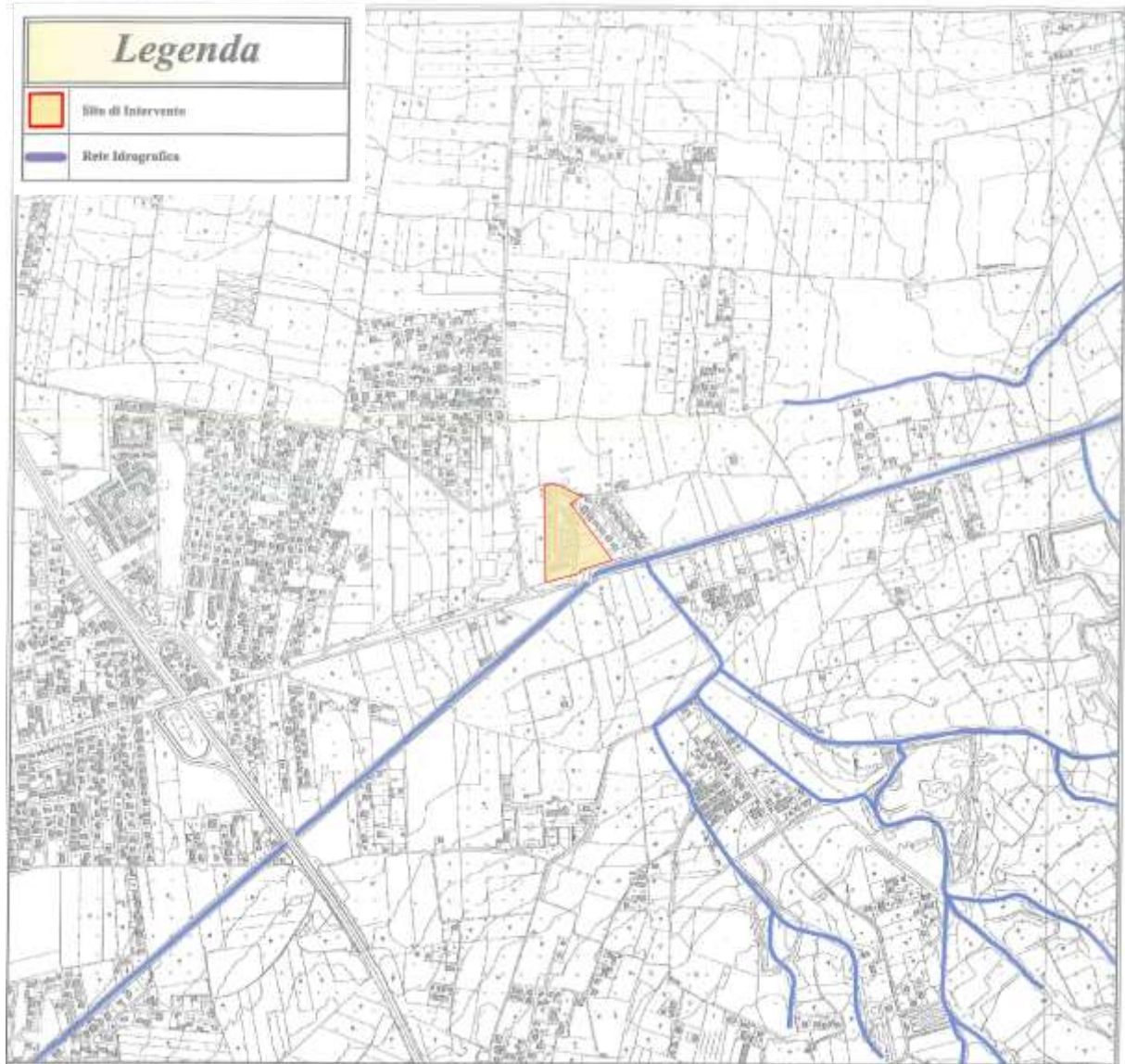
5. RAPPORTO CON ALTRI PIANI

Il piano è conforme ai Piani e Programmi relativi ai contesti più ampi dell'ambito locale, ovvero con vincoli di tutela e piani d'importanza strategica di livello superiore. Risulta quindi conforme alle prescrizioni previste da:

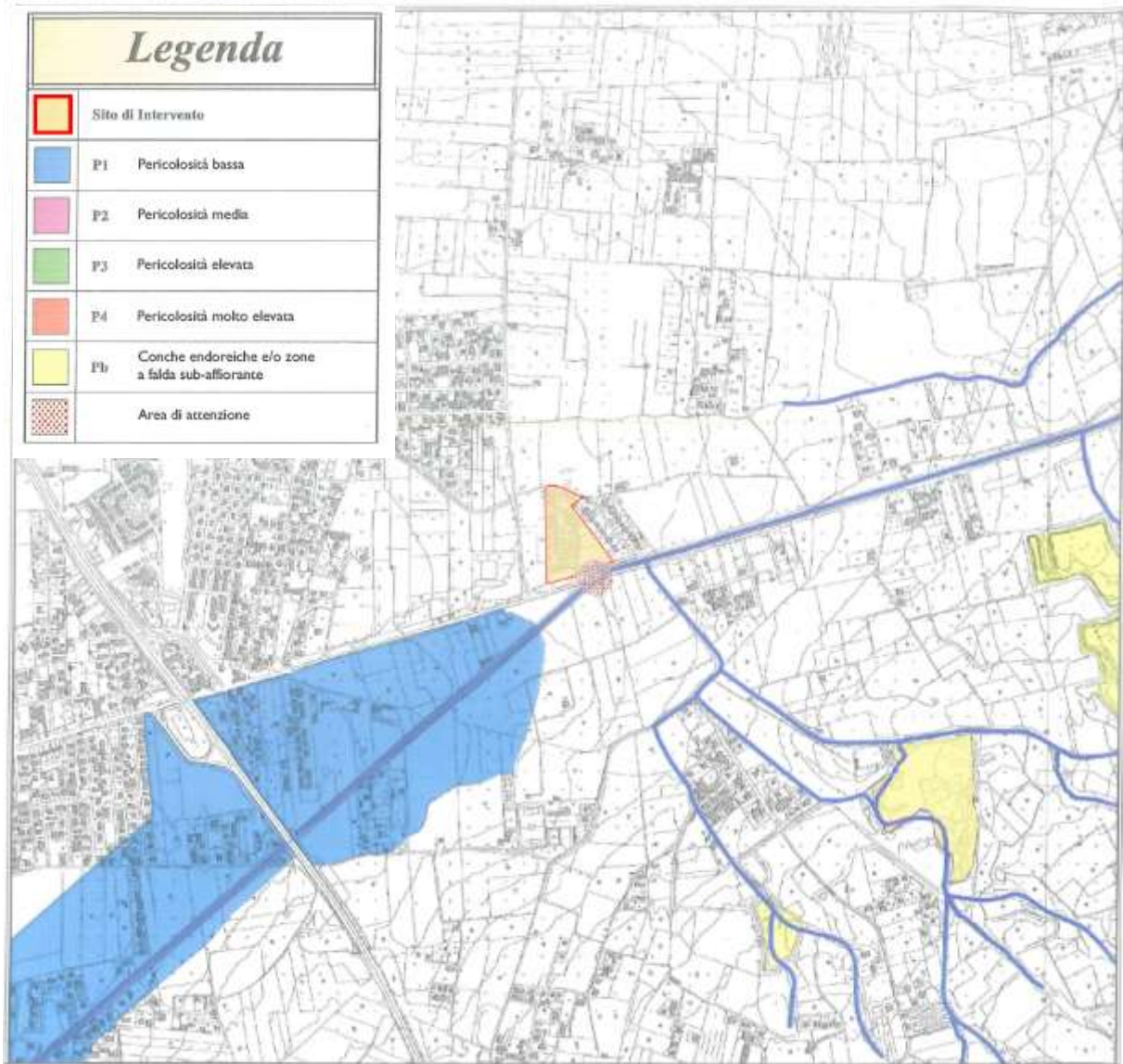
- Piano di bacino idrografico Nord Occidentale (Vincolo idrogeologico), con relativo Piano Straordinario di bacino
- Riserva naturale "Foce del Volturno-Costa di Licola"
- Beni ambientali Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 e s.m.i., Piano territoriale paesistico, Vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39), Vincolo paesaggistico (ex legge 431/85), Vincolo storico- artistico (ex L. 1089/39)
- PUT di Giugliano in Campania (35/1987)
- PTC ASI (Giugliano in Campania)
- PTR (regione Campania)
- PIT (Progetti integrati -Regione Campania)
- Il paesaggio, la natura e la sua tutela: Area SIC "Riserva Naturale Regionale Foce del Volturno-Costa di Licola"
- Sismicità territoriale (Classificazione)

Le aree impegnate dal Piano di Lottizzazione:

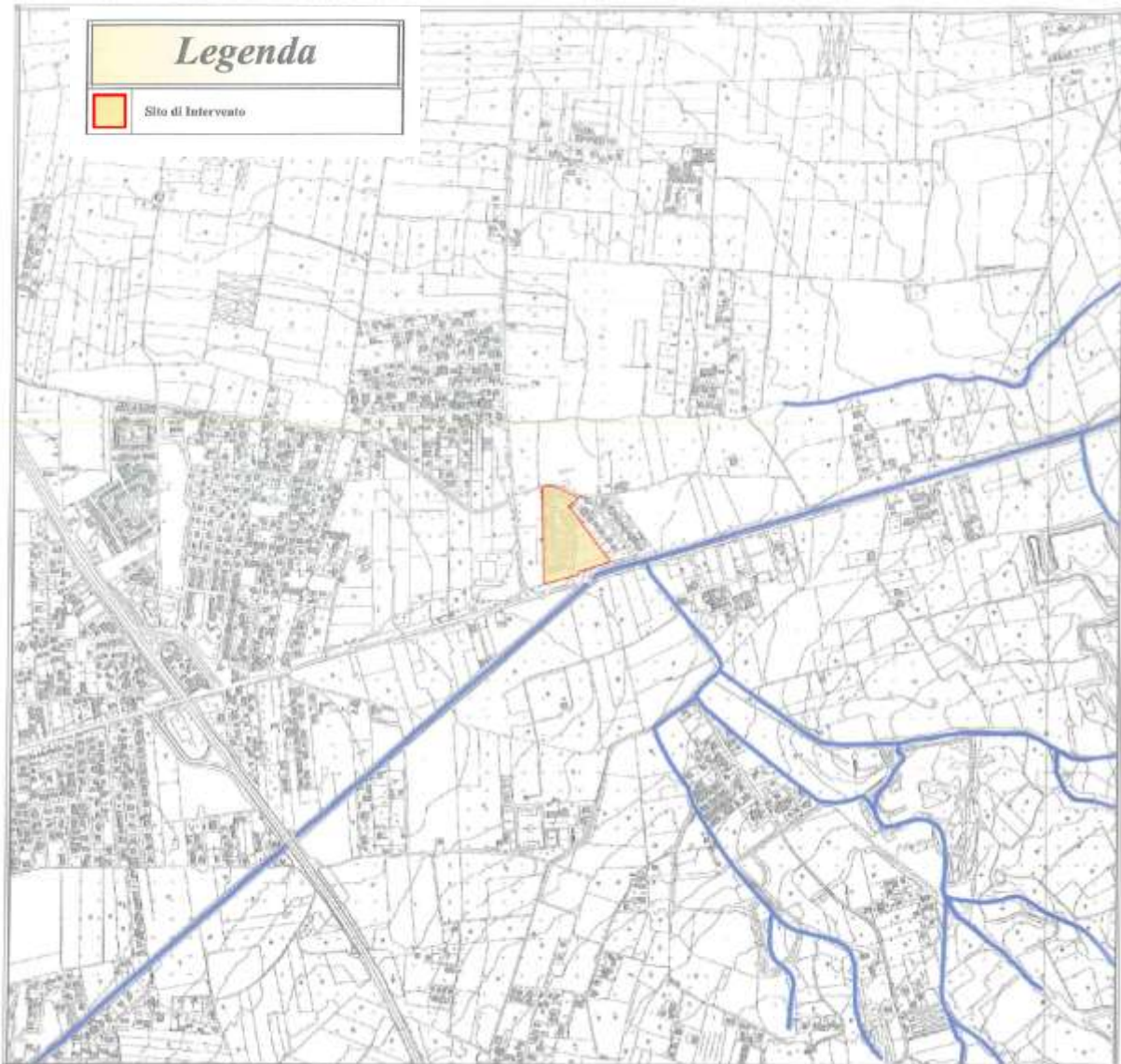
- Non sono assoggettate, dagli strumenti urbanistici vigenti o in itinere, a discipline e disposizioni espressamente rivolte alla tutela delle loro caratteristiche archeologiche;
- L'area oggetto di piano è interessata da un Vincolo Idrogeologico, identificato come "area di attenzione", ovvero un'area suscettibile di allagamento, con un rischio idraulico molto elevato. Il vincolo in questione, interessa solo una piccola parte circoscritta dell'area dell'intervento. In ossequio alle Norme di Attuazione del P.A.I., adottate con Delibera di Comitato Istituzionale n.1 del 23/02/2015, che all'art.7 comma 1 stabiliscono che: *"L'Autorità di Bacino esprime pareri preventivi-obbligatori sugli atti di sua competenza, al fine di valutarne la compatibilità con le norme di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico."*, come definito al comma 2 lettera c del medesimo articolo, sono sottoposti all'Autorità di Bacino per l'espressione del parere "c) i piani attuativi degli strumenti urbanistici comunali ricadenti in aree a rischio".



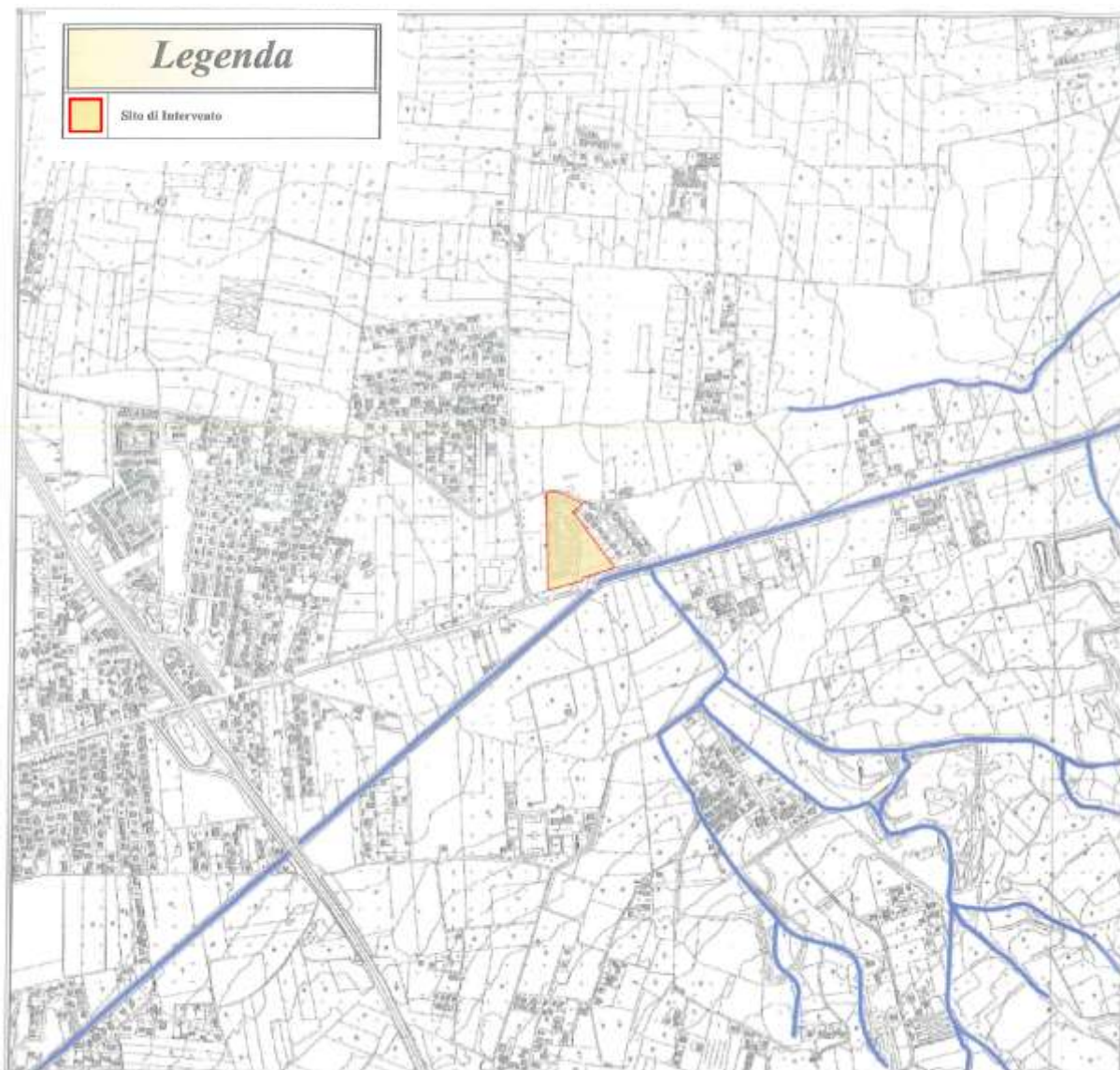
Rete Idrografica, Fonte: Autorità di Bacino Nord Occidentale



Pericolosità Idraulica, Fonte: Autorità di Bacino Nord Occidentale



Rischio frane (non presente), Fonte: Autorità di Bacino Nord Occidentale



Pericolosità frane (non presente), Fonte: Autorità di Bacino Nord Occidentale

- L'area risulta assoggettata a Vincolo Paesaggistico (Vincolo paesaggistico legge (1497/39), Vincolo paesaggistico (ex legge 431/85), Vincolo storico-artistico (ex L.1089/39), D.Lgs 42 del 22.01.2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e s.m.i.)

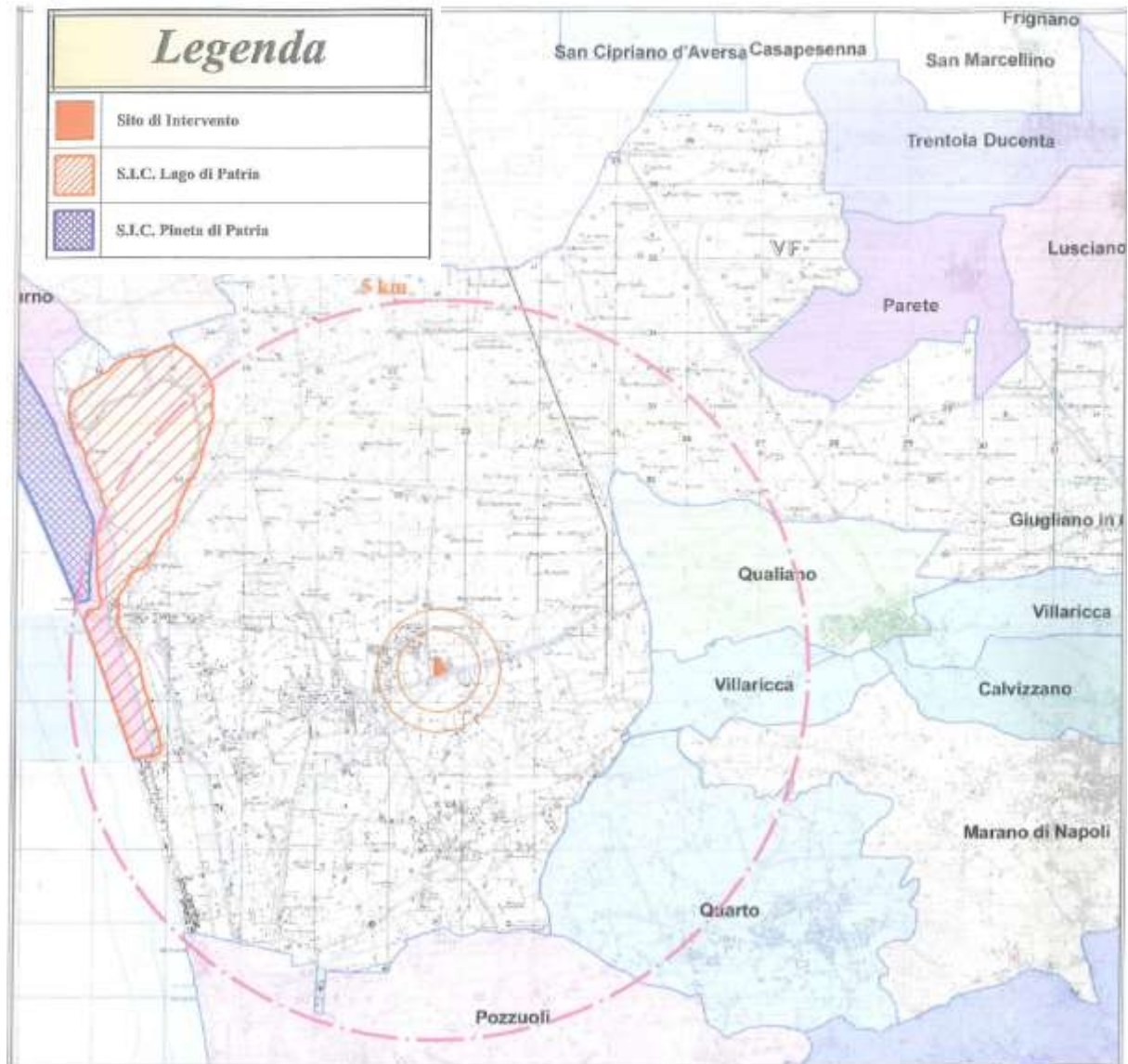
Il canale emissario del Bacino dell'Alveo dei Camaldoli e le relative sponde per una fascia di 150 metri ciascuna, sono tutelate per legge; esso passa in prossimità del sito oggetto di PUA, pertanto una parte dell'area oggetto di intervento è soggetta a vincolo paesaggistico.



Vincolo paesaggistico, Fonte: Sitap

- L'area non ricade nel perimetro ove è prevista la tutela degli ambienti naturali e delle specie della fauna e della Flora "Zone speciali di Conservazione (ZSC)", Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) e zone di Protezione Speciale (Z.P.S.);

Nella figura seguente è rappresentato il confine del sito pSic nel Comune di Giugliano in Campania (NA). E' una delle zone più ricche di avifauna acquatica del litorale tirrenico disponendo del "Parco degli uccelli" che sorge sulle sponde del Lago Patria. Di recente è stata scoperta la nidificazione del Cavaliere d'Italia, ed è stato avvistato l'Airone Guardabuoi, vi sverna regolarmente il Falco di Palude. L'oasi, che si affaccia sulla vecchia foce del Lago Patria, consente di vedere non di rado, tra i diversi volatili che vi soggiornano in ogni stagione dell'anno, svassi, gabbiani, sterne, cormorani, e di recente anche l'airone che da diversi anni non nidificava più in zona.



Area SIC

6. OBIETTIVI AMBIENTALI E PIANO DI MONITORAGGIO

La lista di indicatori sviluppati per dar luogo all'attività di monitoraggio prevista dalla lettera "i" dell'allegato I della Direttiva è inserita nel Piano di Monitoraggio riportato nel Rapporto Ambientale.

Il responsabile del monitoraggio, di concerto con le autorità ambientali di competenza territoriale, se necessario, integrerà o modificherà gli indicatori, le azioni di risposta ed il piano di monitoraggio, dopo aver consultato e valutato elementi informativi quali ad esempio:

- i dati messi a disposizione dalle fonti ufficiali;
- rapporti annuali provinciali;
- le politiche e gli indirizzi regionali;
- le leggi e normative nazionali e regionali afferenti la specifica problematica ambientale;
- le direttive europee;
- eventuali report ambientali conseguenti alle ordinanze comunali.

Giugliano li

I TECNICI

Dott. Arch Gallo Vittorio

Dott. Arch Lametta Gennaro