

Comune di Giugliano in Campania

Provincia di Napoli

PUA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA AD INIZIATIVA PRIVATA IN LOCALITA' MASSERIA RAMMIERE VECCHIO DENOMINATO "PAFRAL"

Adeguamento del PUA PAFRAL (31.12.2012) al progetto di viabilità a sostegno della Base Nato di cui alla Delibera C.S.N.813/2014

Progettista: Arch.Dario Bracci

Proprietà: SOC. PAFRAL S.R.L.

Relazioni

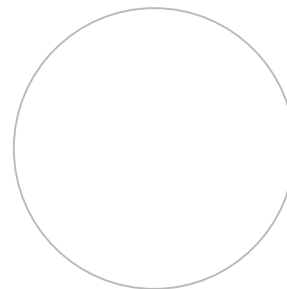
R1	Relazione illustrativa
R2	N.T.A. norme tecniche di attuazione
R3	Schema di convenzione urbanistica
R4	Titoli di proprietà
R5	Valutazione Ambientale
R6	Descrizione e calcolo opere di urbanizzazione primaria
R7	Computo metrico opere di urbanizzazione primaria

Elaborati di analisi

A1	Inquadramento territoriale
A2	Stralcio P.R.G.-Stralcio Catastale - Stralcio areofotogram.
A3	Documentazione fotografica Rilievo celerimetrico con curve di livello e confini
A4	Particolare catastale con elenco ditte e limite PUA
A5	Verifica di compatibilità geologica

Elaborati di progetto

P1	Schemi quotati planimetrici ed altimetrici con destinazioni d'uso.
P2	Planimetria con quote altimetriche, viabilità ed aree a parcheggio.
P3	Planimetria su mappa catastale ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria
P4	Profili altimetrici di progetto
P5	Planimetria aree ed opere urbanizzazione secondaria
P6	Lottizzazione
P7	Schema frazionamento PUA
P8	Planovolumetria (Sagome indicative dei fabbricati)
P9	Disegni costruttivi delle opere di urbanizzazione primaria
P10	Impianto di Biodepurazione con eliminazione del refluo



R2

N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione

Data 30/07/2018

CITTA' DI GIUGLIANO IN CAMPANIA

Prov. di Napoli

P.U.A. (art. 27 L.R.C. N° 16/2004)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AD INIZIATIVA PRIVATA
(ZTO – G2 : ZONA DIREZIONALE DELL'AREA COSTIERA)
IN LOCALITA' " RAMMIERE VECCHIO"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Committente : soc. PAFRAL SRL

Progetto: arch. Dario Bracci

Indice

- Art. 01 - Disposizioni di carattere generale
- Art. 02 - Obbiettivi e finalità
- Art. 03 - Legislazione e normativa
- Art. 04 - Elenco elaborati costitutivi del PUA
- Art. 05 - Dimensionamento e destinazioni d'uso
- Art. 06 - Lottizzazione
- Art. 07 - Disciplina per la edificazione dei lotti
- Art. 08 - Tipologie edilizie residenziali
- Art. 09 - Tipologie edilizie commerciali e direzionali
- Art. 10 - Opere di Urbanizzazione Primaria
- Art. 11 - Superfici da destinare a viabilità pubblica
- Art. 12 - Superfici da destinare a standard per la residenza
- Art. 13 - Superfici da destinare a standard per insediamento commerciale e direzionale
- Art. 14 - Convenzione
- Art. 15 - Oneri concessori
- Art. 16 - Barriere architettoniche
- Art. 17 - Rinvenimento di elementi di interesse storico - artistico – architettonico – archeologico
- Art. 18 - Validità del PUA
- Art. 19 - Varianti
- Art. 20 - Attuazione
- Art. 21 – Monetizzazione aree per standard
- Art. 22 - Norme di rinvio

Art. 1
Disposizioni di carattere generale

Le presenti NTA costituiscono parte integrante del Piano Urbanistico Attuativo in località “Rammiere Vecchio” denominato PAFRAL in ZTO – G2 : ZONA DIREZIONALE DELL’AEA COSTIERA con destinazione d’uso per attività commerciali e terziarie in genere, uffici pubblici e privati, residenze, attrezzature ed infrastrutture, che ai sensi dell’art. 26 della LURC ha valore e portata di un PLC – piano di lottizzazione convenzionata ad iniziativa privata – di cui all’art. 28 della Legge 17/08/1942 n. 1150, nonché al Titolo III capo III della Legge Regione Campania n. 14 del 1982

La Società PAFRAL s.r.l. è proprietaria del 100% del suolo oggetto del presente piano di lottizzazione a seguito di atto di compravendita del 29/05/1991 registrato a Napoli il 17/06/91 n. 2231

Il suolo della superficie catastale complessiva di **Ha 6. 12. 07** era individuato in C.T. all’epoca dell’acquisto suolo al foglio 55

- 246 ettari 0.90.0
- 247 ettari 1.04.70
- 2011 ettari 4.16.67

Il presente PUA in proprietà PAFRAL, in considerazione della delibera di C.S. n. 813/2014 di approvazione della nuova viabilità a sostegno della base NATO in variante al PRG vigente, definisce un perimetro di intervento con la seguente consistenza giuridico-urbanistica:

- A) interessa una superficie di **Ha 5.26.00 ricadente in zona G2** (su cui verranno calcolati tutti gli indici volumetrici e planimetrici del PUA PAFRAL) come indicato dalla seguente tabella:

Foglio catastale e particella	Consistenza	Sup. ZTO G2
Foglio 55/ d - p.IIa 246	Mq. 9.070	Mq 8.339
Foglio 55/ d - p.IIa 247	Mq. 10.470	Mq 10.470
Foglio 55/ d - p.IIa 2011	Mq. 41.667	Mq 38.561
Totale superficie proprietà PAFRAL ricadente in ZTO G2		Mq 52.600

- B) interessa una superficie di **Ha 0.86.07 non ricadente in zona G2** con caratterizzazione giuridica esplicitata dalla seguente tabella:

viabilità a sostegno base NATO delib. C.S. 813/2014	Mq 2.786
Ampliamento via madonna del pantano delibera C.S. 813/2014	Mq 534
Aree decadenza quinquennale art. 9 DPR 327/2001	Mq 4.786
Viabilità privata esistente	Mq 475
Reliquati per frazionamento	Mq 26
Totale superficie proprietà PAFRAL esterna ZTO G2	Mq 8.607

Superficie totale intervento proprietà PAFRAL	61.207
----------------------------------------------------------	---------------

N.B - Pertanto la sup. di calcolo di 52.600 mq è > di 10.000 mq sup. minima di intervento prevista dal PRG (osserv. Prot. N. 7190 – Delibera di C.C. 81/84.

Si deve specificare che attualmente il suolo in oggetto si presenta ulteriormente frazionato secondo un piano particolareggiato che non ha avuto attuazione, oggi decaduto e che pertanto i conseguenti frazionamenti sono nulli.

Ai sensi dell'art. 5 della L.R.C. n.° 19 del 28/11/2001 l'urbanizzazione dell'area oggetto del PUA in località "Masseria Rammieri Vecchio" è a totale carico della proprietà, senza aggravio di spesa per l'amministrazione Comunale di Giugliano in Campania . Il presente PUA suddivide l'area interessata in lotti edificabili e lotti destinati alle infrastrutture, definisce inoltre la zonizzazione dell'intervento indicando per ogni lotto la specifica destinazione d'uso.

Per ogni lotto le presenti NTA assegnano una regolamentazione operativa (limiti inderogabili di superficie coperta, altezza, distanza dal fabbricati, superficie lorda, ecc....) la destinazione d'uso, la tipologia edilizia.

Art. 2 Obbiettivi e finalità

Il PUA definisce un “ polo direzionale dell’area costiera “ dove saranno ubicate attività **commerciali e terziarie in genere, uffici pubblici e privati, residenze, attrezzature ed infrastrutture** proporzionato secondo le percentuali previste dalle norme di cui alla **zona G 2 – zona direzionale dell’area costiera** del vigente strumento urbanistico comunale (PRG)

Art. 3 Legislazione e Normative

I programmi , le scelte attuative e le prescrizioni contenute nel Piano Urbanistico Attuativo e nelle presenti N.T.A. hanno efficacia nel solo perimetro di intervento del PUA in località “Masseria Rammiere Vecchio “ denominato PAFRAL, così come individuato nella tav. A2 – A3 – A4 e P1

Il Piano Urbanistico Attuativo sotto il profilo urbanistico è stato redatto 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 con la Legge n.765 del 06/08/1967, legge n.1187 del 19/11/1968 e con la legge n.865 del 22/10/1971,
- Artt. 9,11,12,89 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, come modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 301/2002;
- Artt. 3 e 5 del D.M. n. 1444 del 02/04/1968,
- Art. 13 della legge n. 64 del 02/02/1974;
- D.Lgs. 30/04/1992 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’ordinanza degli enti locali);
- Titolo I e titolo II, capo III della L.R. n. 14 del 20/03/1982;
- Art. 14 della L.R. n. 9 del 07/01/1983;
- Delibera di G.R. n. 248 del 24/01/2003 (circolare applicativa aggiornamento classificazione sismica),
- Artt. 22,26,27,32,34 e 45 della L.R. n. 16 del 22/12/2004;
- Punto 7 della delibera di G.R. n. 635 del 21/04/2005 (direttive e chiarimenti alla legge 16/2004)
- Delibera di G.R.C. n. 834 del 11/05/2007

Art. 4 Elenco Elaborati costitutivi del PUA

Gli elaborati del PUA denominato PAFRAL in località “Masseria Rammiere Vecchio” in ZTO G2 (zona direzionale costiera) sono i seguenti:

Relazioni:

- R 1 Relazione illustrativa
- R 2 N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione
- R3 Schema di convenzione urbanistica
- R4 Titoli di proprietà
- R 5 Valutazione ambientale
- R6 Descrizione e calcolo opere di urbanizzazione primaria
- R7 Computo metrico opere di urbanizzazione primarie

Elaborati di analisi

- A 1 Inquadramento Territoriale
- A 2 Stralcio : PRG – Catastale - Aerofotogrammetrico
- A 3 Rilievo celer metrico con curve di livello, confini catastali e documentazione fotografica
- A 4 Particolare catastale con elenco ditte e limiti PUA
- A 5 Verifica di compatibilità geologica

Elaborati di progetto

- P 1 Schemi quotati altimetrici e planimetrici con le destinazioni d’uso delle aree
- P 2 Planimetria con quote altimetriche , viabilità e aree a parcheggio.
- P 3 Planimetria di intervento su mappa catastale ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- P 4 Profili altimetrici di progetto
- P 5 Planimetria aree ed opere di urbanizzazione secondaria con verifica degli indici del d.m. 1444/68
- P 6 Lottizzazione
- P 7 Schema frazionamento PUA
- P 8 Planovolumetria
- P 9 Disegni e particolari costruttivi opere di urbanizzazione primaria
- P10 Impianto di biodepurazione con eliminazione del refluo

Art. 5

Dimensionamento e destinazione d’uso

L’area di intervento in proprietà PAFRAL totale è di **61.207** che al netto di 2.786 mq per viabilità a sostegno della base NATO, di mq 534 per ampliamento di via madonna del pantano, di 4786 mq delle aree di cui all’art. 9 DPR 327/2001, di 475 mq della viabilità privata esistente , di 26 mq per reliquato di frazionamento di 26 definisce una superficie di calcolo di **52.600 mq** come meglio indicato all’art. 1. Il PUA definisce nella **Tav. P1** la zonizzazione dell’intervento con apposita legenda distinta con retino e perimetro per le seguenti destinazioni:

DIMENSIONAMENTO ATTIVITA’ CONSENTITE

60%	Residenza	mq.	31.540
20%	Commercio	mq	10.520
5%	uffici privati e pubblici	mq	2.630
15%	attrezzature ed infrastrutture	mq	7.910
Totale	Mq	52.600

DESTINAZIONI D’USO

Edilizia privata	mq.	31.540
Edilizia per il commercio	mq.	8.120
Edilizia per uffici privati	mq.	1.020
superficie da destinare a standard DM 1144/68 art. 3	mq.	9.040
superficie da destinare a standard DM 1144/68 art. 5	mq.	2.880
Totale	mq	52.600

Art. 6 **Lottizzazione**

Lo schema di assetto urbanistico prevede negli elaborati di progetto P6 :

- 1) la suddivisione dell'area di intervento di **MQ 52.600** del PUA Pafral – zona G2 “ per insediamento direzionale costiero” - nei seguenti lotti:

lotto	R1 di mq	17.364	a destinazione unicamente residenziale
lotto	R2 di mq	14.176	a destinazione unicamente residenziale
lotto	C di mq	8.120	a destinazione commerciale
lotto	U di mq	1.020	a destinazione terziaria (uffici privati)
lotto	S1 di mq	4.322	standard art. 3 DM 1444/68
lotto	S2 di mq	4.3287	standard art. 3 DM 1444/68
lotto	S3 di mq	331	standard art. 3 DM 1444/68
lotto	SC di mq	2.400	standard art. 5 DM 1444/68
lotto	SU di mq	480	standard art. 5 DM 1444/68

- 2) L'indicazione delle aree in proprietà interne al perimetro di intervento soggette ad altri regimi giuridici:
- Aree da espropriare per nuova viabilità di progetto di cui alla delibera di C.S. n. 813/2014 mq 2786
 - Aree da espropriare per ampliamento della via madonna del pantano di cui alla delibera di C.S. n. 813/2014 Mq 534
 - Aree decadenza di vincolo ex art. 9 DPR 327/01. Mq 4786
 - Aree viabilità privata esistenti. Mq 475
 - Aree reliquato di frazionamento. Mq 26

Art. 7 **Disciplina per l'edificazione.**

Le presenti norme integrano quelle contenute nelle N.T.A. del PRG e nel Regolamento Edilizio Comunale.

L'individuazione dei lotti di intervento edilizio è riportata nella **tavola P6**

- 1 - Il PUA definisce per ogni lotto:** la destinazione d'uso, la superficie coperta massima consentita , l'altezza massima dei volumi edificabili , le distanze tra fabbricati e dai confini, i limiti planimetrici di edificabilità ed un indirizzo tipologico. All'interno di questi parametri lo sviluppo progettuale può articolarsi liberamente secondo le necessità delle destinazioni residenziali, commerciali, direzionali previste.
- 2 - Indici urbanistici.** Gli indici urbanistici e destinazioni di uso adottati per il presente PUA sono gli indici di cui all'art. 4 delle NTA del PRG. In particolare gli indici urbanistici utilizzati per la formazione del PUA e delle presenti NTA sono:
 - SF – Superficie Fondiaria (mq)
 - Sv – Superficie da conferire al sistema della mobilità (mq)
 - RC – Rapporto di copertura mq/mq
 - Sc – superficie coperta (mq)
 - H – altezza del fabbricato (mt)
 - SL – superficie lorda (mq) – edilizia commerciale e direzionale

V – volume (mc)
NP – numero dei piani (n.°)
Dc – distanza dai confini (mt)
De – distanza dagli edifici (mt)
Ip – indice di piantumazione (n.°/Ha)

3 - Nel rispetto dell'indirizzo delle planimetrie di progetto l'edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri :

Lotto C (SF mq 8.120)

destinazione:	supermercato e centro vendita
Tipologia Edilizia	centro commerciale di quartiere max. 4000 mq. superficie di vendita
SF	8.120 mq
RC	35%
Sc consentita	3.120 mq
SL consentita	3.000 mq
volume max consentito:	28.080 mc
h max :	9 mt.
n.° Piani max	2
piani interrati	sempre ammessi
distanze dai confini di lotto	5,5 mt. (costruzioni in aderenza di confine non ammesse)
distanze dai fabbricati	10 mt.
superfici a parcheggio	10% superficie del lotto
indice di piantumazione	50/Ha

Lotto R1(SF mq 17.304)

destinazione:	residenziale
Tipologia Edilizia	case uni-bifamiliari,
SF	17.364 mq
RC	30%
Sc consentita:	5.209 mq
volume max consentito:	26.046 mc
h max :	9 mt.
n.° Piani FT realizzabili	3+ eventuale sottotetto termico non abitabile
piani interrati	sempre ammessi
distanze dai confini di lotto	minimo 5,5 mt. (costruzioni in aderenza di confine non ammesse)
distanze tra gli edifici	minimo 10 mt.
superfici a parcheggio	1mq x 10 mc > 10% del lotto
indice di piantumazione	50/Ha

Lotto R2(SF mq 14.176)

destinazione:	residenziale
Tipologia Edilizia	case unifamiliari, edifici condominiali a tre piani FT
SF	14.176 mq
RC	30%
Sc consentita:	4.252 mq
volume max consentito:	21.264 mc
h max :	9 mt.

n.° Piani FT realizzabili	3+ eventuale sottotetto termico non abitabile
piani interrati	sempre ammessi
distanze dai confini di lotto	minimo 5,5 mt. (costruzioni in aderenza di confine non ammesse)
distanze tra gli edifici	minimo 10 mt.
superfici a parcheggio	1mq x 10 mc > 10%sup. lotto
indice di piantumazione	50/Ha

Lotto U (mq 1.020)

destinazione:	uffici privati
Tipologia Edilizia	edificio 2 piani FT
SF	1.020 mq
RC	30%
Sc consentita:	306 mq
volume max consentito:	1.530 mc.
S. L. consentita	500 mq
h max :	6 mt.
n.° Piani FT realizzabili	2 + eventuale sottotetto termico non abitabile
piani interrati	sempre ammessi
distanze dai confini di lotto	5,5 mt (costruzioni in aderenza di confine non ammesse)
distanze tra gli edifici	10,00 mt
superfici a parcheggio	10% sup. lotto
indice di piantumazione	50/Ha

4– SL Superficie Lorda degli insediamenti commerciali e direzionali.

Per ogni lotto in relazione alla destinazione d'uso consentita è stata assegnata una superficie lorda max. realizzabile all'interno dal volume autorizzato con l'inserimento di piani anche parziali . La distribuzione interna della SL, che deve rispettare i valori consentiti, è libera e per essa valgono tutti i requisiti di agibilità dei locali di cui al RE vigente . il computo dei volumi viene calcolato secondo il RE vigente

Art. 08

Tipologie residenziali

Gli edifici a destinazione residenziale si strutturano, principalmente in:

edifici condominiali di 3 piani FT con altezza max. di 9 mt

villette uni-bifamiliari, con altezza max. di 9 mt. che si possono sviluppare su più livelli,

Per tutte le tipologie edilizie è consentita la realizzazione di piano interrato per cantinole e box auto e del sottotetto non abitabile in conformità di quanto previsto dal regolamento edilizio vigente.

Elementi strutturali in C.C.A. gettato in opera, C.C.P, acciaio e/o altre strutture consentite dalle NTC – 2008 - D.M. 14 gennaio e circolare 2 febbraio 2009 n.° 617

L'involucro esterno, che deve garantire una trasmittanza $U = 0,46$, può essere realizzato con pannellature prefabbricate in cemento, in sandwic metallico, pareti ventilate , vetro e policarbonato, tamponature in muratura tradizionale. Gli infissi previsti potranno essere in metallo, alluminio, PVC o altro materiale idoneo alla attività da svolgere. L'edilizia residenziale dovrà inoltre prevedere, per ogni edificio, impianto termico-solare capace di soddisfare la produzione di almeno il 50% dell'acqua calda sanitaria.

La proposta piano volumetrica di cui alla **tavola P8** prevede:

Tipologia A villa unifamiliare (454 mc) unico livello piano terra, eventuale sottostante piano interrato per box auto e cantinole. Sono previste 10 unità. E' consentita la realizzazione di un sottotetto non abitabile.

Tipologia B villa bifamiliare (935 mc) con 2 piani FT e eventuale sottostante piano interrato per box auto e cantinole. Sono previste 2 unità. E' consentita la realizzazione di un sottotetto non abitabile.

Tipologia C villa bifamiliare (926 mc) con 2 piani FT e eventuale sottostante piano interrato per box auto e cantinole. Sono previste 13 unità. E' consentita la realizzazione di un sottotetto non abitabile.

Tipologia D Edificio condominiale (4.417 mc) con 3 piani FT e eventuale sottostante piano interrato per box auto e cantinole. Sono previste 4 unità immobiliari servite da 2 blocchi scala centrale dotati di ascensore. Il corpo edilizio presenta giunto strutturale. E' consentita la realizzazione di un sottotetto non abitabile.

Art. 09

Tipologie edilizie commerciali e direzionali

Classificazione esercizi commerciali consentiti:

1. **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);
2. **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);
3. **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 **superficie di vendita** di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili e le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, laboratori, locali tecnici, uffici, servizi, avancasse, le zone interdette ai clienti e, anche se accessibile alla clientela, l'area scoperta, se adiacente all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al venti per cento della superficie di vendita. (art. 3, Legge Regionale 9 gennaio 2014 n.1)

Per **esercizi di vicinato** si intendono quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e 250 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti. (art. 4, comma 1, lettera d) del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114)

Per **medie strutture di vendita** si intendono gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto precedente e fino a 1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 2.500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti. (art. 4, comma 1, lettera e) del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114)

Dotazione delle aree destinate a parcheggio (Allegato A1 Legge Regionale 9 gennaio 2014 n.1)

Per quanto riguarda le medie strutture di vendita la dotazione minima di aree destinate a parcheggio è pari al prodotto della superficie di vendita per il corrispondente coefficiente di seguito stabilito:

Tipologia dell'esercizio	Coefficiente
MA/M	1,5
ME	1,0

Essendo la superficie di vendita pari a 2.500 mq la dotazione minima dell'area destinata a parcheggio è pari a:

- 3.750 mq per la tipologia MA/M
- per la tipologia ME

Dotazione delle aree ad uso pubblico e delle aree per la movimentazione delle merci (Allegato A2 Legge Regionale 9 gennaio 2014 n.1)

Per quanto riguarda le medie strutture di vendita la dotazione delle aree destinate ad uso pubblico e delle aree per la movimentazione delle merci è pari al prodotto della superficie di vendita per il corrispondente coefficiente di seguito stabilito:

Tipologia dell'esercizio	Aree ad uso pubblico Coefficiente	Aree per movimentazione merci Coefficiente
MA/M	0,03	0,03
ME	0,03	0,03

La dotazione delle aree ad uso pubblico è pari a:

- 75 mq per la tipologia MA/M
- 75 per la tipologia ME

La dotazione delle aree per la movimentazione delle merci è pari a:

- 75 mq per la tipologia MA/M
- 75 per la tipologia ME

Infrastrutture e servizi per il commercio

Considerato che lo standard di legge (Dm 1444/68 art. 5) prevede una superficie minima da adibire a standard pari all'80% della superficie lorda di pavimento, (mq. 3.000) lo standard a servizio dell'area commerciale è pari a mq 2.400.

N.B. la superficie lorda consentita è misurata al netto delle murature esterne nonché di tutte le eventuali strutture di collegamento verticale e di servizio (scale, ascensori, montacarichi, cavedi, tecnologici etc....)

Tipologia per edificio per uffici (EU)

Tale tipologia realizza un edificio a 2 piani fuori terra con sottostante piano interrato per box auto ed eventuale piano sottotetto. In tale edificio potranno essere previste una o più unità immobiliari per consentire la possibilità di sviluppare edifici idonei a contenere i diversi lay-out che le possibili attività direzionali – anche in funzione della loro dimensione – dovranno sviluppare.

Per tale edificio è prevista:

- una superficie coperta di 300mq.
- Sup. Lorda direzionale max. di 500 mq.
- volumetria massima F.T. di 1.500 mc

Art. 10

Opere di Urbanizzazione Primaria

in conformità di quanto richiesto dall'art. 5 legge R.C. 19/2001 le opere di urbanizzazione primaria del P.U.A. "PAFRAL" sono funzionalmente collegabili con le infrastrutture attualmente presenti sul territorio comunale di Giugliano (NA) con opere a totale carico dei lottizzanti. Pertanto l'attuazione del PUA in località "Masseria Rammieri Vecchio" non comporterà aggravio di spesa al bilancio comunale.

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare sono descritte puntualmente nella **Tav. P9**

I tempi di realizzazione, le garanzie economiche per costruzione delle opere di urbanizzazione primaria saranno disposte negli articoli specifici della convenzione urbanistica da stipularsi.

Art. 11

Superfici da destinare alla viabilità Pubblica

Per la particolare condizione giuridica consolidatasi a seguito della delibera di C.S. 813/2014 che realizza una nuova viabilità in variante al PRG il Piano di Lottizzazione ad iniziativa PAFRAL non necessita di realizzare alcuna viabilità carrabile di progetto interna al perimetro della lottizzazione da destinarsi a viabilità pubblica in quanto la viabilità esistente (via madonna del pantano) e la viabilità Comunale in progetto (nuova viabilità a sostegno della base NATO) soddisfano ampiamente le necessità di mobilità e di collegamento dell'insediamento edilizio in zona G2

Nel presente PUA le superfici di esproprio di cui alla delibera C.S. 813/2014 calcolate sono di :

- mq 2786 per viabilità a sostegno della base NATO
- mq. 534 per ampliamento via madonna del pantano

Art. 12

Superfici da destinare a standard per la residenza

In conformità dell'art. 3 del DI 1444/68 superfici individuate come indicato nelle **tavv. P5/P7** per complessivi 10.600 mq, forniscono una dotazione di spazi pubblici o riservati ad attività collettiva, verde pubblico e parcheggi di 20 mq per abitante insediato di calcolo (420).

Le superfici come indicato nell'art. 6 sono individuate dai seguenti 3 lotti :

lotto S1 di mq 4.322 verde attrezzato, edilizia scolastica

lotto S2 di mq	4.387	verde, parcheggio pubblico uffici pubblici (interesse comune)
lotto S3 di mq	331	verde attrezzato

Art. 13

Superfici da destinare a standard per insediamento commerciale e direzionale

In conformità dell'art. 5 del DI 1444/68 le superfici individuate come indicate nelle **tavv. P 6 - P7** per complessivi 2880 mq , il rapporto di 80 mq x100 mq di superficie lorda . come già indicato all'art. 6 le superfici sono individuate dai seguenti lotti:

lotto SC di mq	2.400	zona commerciale: parcheggio a raso e verde
lotto SU di mq	480	parcheggio a raso uffici

Art. 14

Superfici esterne alla ZTO G2 soggette al altri regimi giuridici:

- le aree interne al perimetro di intervento con decadenza di vincolo di cui all'art. 9 DPR 327/01, per complessivi rimangono in edificabili, mantengono la viabilità privata esistente con accesso dalla via madonna del pantano e sono assoggettate alla disciplina dettata dall'art. 9 del T.U. Edilizia approvato con DPR n. 380/01
- Tali aree possono essere utilizzate unicamente per sistemazioni planimetriche esterne che individuano viabilità e verde condominiale o verde privato.

Art. 14-bis **Convenzione**

Al presente PUA verrà allegato schema di convenzione urbanistica che regolerà i rapporti giuridici ed urbanistici tra ente pubblico e soggetto privato, in conformità di quanto disposto all'art. 37 della LURC n.° 16/2004 la convenzione prevede.

- 1) Prestazioni oggetto della convenzione
- 2) La durata degli obblighi assunti, i termini di inizio e di ultimazione degli interventi,
- 3) Le garanzie reali e finanziarie da prestare per l'adempimento degli obblighi e le sanzioni per l'inosservanza degli stessi, ivi compresa la risoluzione contrattuale
- 4) Gli elementi progettuali, le garanzie e le modalità di controllo dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Art. 15 **Oneri concessori**

Il rilascio dei permessi di costruire e tutta l'attività edilizia da realizzarsi con il presente PUA è a titolo oneroso con la realizzazione in proprio delle opere di urbanizzazione primaria (scomputo dagli oneri di urbanizzazione) ed il pagamento degli oneri concessori dovuti come stabiliti nella convenzione urbanistica e con l'applicazione dei parametri ISTAT e delle tabelle parametriche regionali e comunali vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 16

Barriere architettoniche e sicurezza dei luoghi di lavoro

In sede di progettazione architettonica dovranno essere attentamente valutati per ogni singola attività insediabile i riferimenti normativi di cui alle leggi 13/86 e s.m.i. e regolamenti attuativi e D. lg. 626/94.

Art. 17

Rinvenimento di elementi di interesse storico – artistico – architettonico – archeologico

Qualora durante il corso della realizzazione delle opere di urbanizzazione o degli interventi edilizi dovessero rinvenirsi elementi di presumibile interesse architettonico, storico, artistico o archeologico di cui al si prescrive che il costruttore o il direttore dei Lavori, ferme restando per ciascuno le responsabilità e competenze di cui al D.lgs 22/1/2004 n.42 denunzino agli enti competenti i rinvenimenti e sospendano i lavori fino al rilascio del prescritto N.O,

Art. 18

Validità del PUA

Il presente PUA ha durata decennale a partire dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica

art. 19

Varianti

1. 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 servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti di cui alla procedura richiesta per l'approvazione di un nuovo piano di lottizzazione e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione dei piano di lottizzazione e ai criteri costruttivi ivi previsti:

a) l'edificazione di volumi o di spazi con configurazione non radicalmente diverse dagli esempi descritti negli elaborati del Piano di Lottizzazione;

b) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie dei piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina dei nuovo codice della strada e dei relativo regolamento di attuazione;

c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

d) la suddivisione interna dei lotti con lo spostamento, la soppressione o l'introduzione di una o più dividende con la variazione del numero degli stessi e dei corpi di fabbrica di cui alle previsioni plano volumetriche nel rispetto dei limiti volumetrici e planimetrici di cui all'art. 7 delle N.T.A.

3. Le varianti di cui al comma 2 e non eccedenti le ipotesi di cui al comma 1, devono essere esplicitamente autorizzate con atto di assenso da parte del Settore Assetto del Territorio.

4. Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al presente articolo, devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo piano di lottizzazione, che tenga conto di quanto già realizzato.

5. Le variazioni di cui al precedente comma 3 non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'articolo 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

Art. 20 Attuazione

Il presente PUA si attuerà secondo i seguenti procedimenti abilitativi:

- 1) Permesso di Costruire (richiesto all'interno del singolo lotto) di cui al capo II del D.P.R. 6 giugno 2001 n.° 380. Il PdC sarà concesso a titolo oneroso con scomputo degli oneri di urbanizzazione secondo le tabelle parametriche regionali e comunali e a quanto previsto nella convenzione urbanistica allegata al PUA. I lotti e le aree su cui insistono gli edifici per i quali verranno richieste le autorizzazioni edilizie dovranno essere serviti dalle urbanizzazioni previste dal PUA prima dell'inizio dei lavori.

Art. 21 Monetizzazione aree standard

A seguito dei frazionamenti catastali per la definizione dei lotti edificabili delle aree per l'edificazione, le aree per gli standard urbanistici, la pubblica amministrazione potrà valutare l'opportunità di non acquisire al patrimonio comunale tutte le aree di urbanizzazione, per motivi di opportunità di gestione e di bilancio, monetizzandole. In tal caso verrà predisposto idoneo elaborato e valutazione del valore dei suoli interessati come previsto all'art. 5.2.1 delle norme tecniche di cui alla delibera di G.R.C. n. 834 del 11.05.2007

Art. 22 Norme di rinvio

Per tutto quanto non espressamente disciplinato dai precedenti articoli si rinvia alle Norme Tecniche di Attuazione del PUC vigente di Villa Literno nonché al suo RUEC e a tutte le normative vigenti, al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi, nel territorio comunale in materia di insediamenti produttivi, commerciali, terziari.

