



COMUNE DI NOLA

Provincia di Napoli

Settore 5°- Urbanistica Edilizia e Assetto del Territorio

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Art.10 Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio n.5/2001 - ADOZIONE DEL PUA "Piano di Lottizzazione Convenzionata Zona C2 - Espansione Residenziale -Località Masseria Sarnella" – Revoca delibera di Giunta Comunale n.178 del 28/04/2011.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

PREMESSO che:

- il Comune di Nola
 - è dotato di:
 - Piano Regolatore Generale, approvato con D.P.G.P. n. 125 del 6.07.1995 e successiva variante alle N.T.A. approvata con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 852 del 22.04.2004; Variante urbanistica al PRG, approvata con delibera di Consiglio Comunale n.18 del 31.07.2014;
 - Regolamento Edilizio, approvato con D.M. n. 738 del 24.05.1962, in vigore dal 16.06.1962, successivamente modificato giusta delibera di Consiglio Comunale n. 41/2001 e successiva variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 33/2006;
 - Piano di Zonizzazione Acustica, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 29.11.2001;
 - risulta classificato sismico con S= 9, giusta deliberazione della Giunta Regionale della Campania n. 5447 del 7.11.2002, pubblicata sul BURC n. 56 del 18.11.2002;
 - è stato dichiarato "gravemente danneggiato" a seguito degli eventi sismici del 1980, giusto D.P.C.M. 22.05.1981;
 - ricade:
 - nell'ambito di efficacia del Piano Regolatore, con valore di Piano Territoriale, dell'Area di Sviluppo Industriale di Napoli, approvato con DM 14.10.1968;
 - parzialmente nell'ambito di efficacia del P.T.P. Comuni Vesuviani;
 - nell'ambito di competenza delle Autorità di Bacino Campania Centrale (ex Nord Occidentale della Campania);
 - nell'ambito di competenza dell'ASL NAPOLI SUD 3 (EX ASL NA 4);
- il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del comune di Nola suddivide il territorio in zone omogenee, edificabili e non edificabili;
- tra le zone omogenee edificabili del citato P.R.G. sono comprese le Zone Territoriali Omogenee in sigla "C2" con destinazione "Espansione residenziale";
- le Norme Tecniche di Attuazione prevedono che il Piano Regolatore Generale si attui mediante Piani esecutivi previsti dalla legislazione vigente di iniziativa pubblica o privata;

PRESO ATTO che:

- la procedura di formazione dei piani urbanistici attuativi è stabilita dalla vigente L.R. n.16/2004 e ss.mm.ii. e dal relativo Regolamento attuativo n.05/2011;
- la citata disciplina normativa:
 - attribuisce alla Giunta comunale la competenza all'adozione ed approvazione dei piani urbanistici attuativi;
 - impone, prima dell'adozione, l'acquisizione dei pareri di legge;

CONSIDERATO che:

- i proprietari dei suoli, rappresentanti la totalità del valore imponibile dell'intera area del Comparto edificatorio in località Masseria Sarnella, ricadente in zona omogenea, cui il vigente Piano Regolatore Generale del comune di Nola ha impresso la destinazione C2 "Espansione residenziale", hanno presentato, in data 20.10.2004 al prot. n. 20754/gen. e successive integrazioni, ultima del 05.06.2017 prot. n. 17332/gen., domanda di approvazione del progetto di lottizzazione convenzionata in uno con il piano particolareggiato di esecuzione dei sottoservizi e delle urbanizzazioni primarie, da cedere gratuitamente al Comune;
- i proponenti/proprietari "Eredi Basile ed altri", in virtù di atto, per notaio De Stefano Angelo, stilato in Nola il 01.04.2014, Rep. N.2625, registrato a Santa Maria a Capua Vetere (CE), il 18.04.2014, con n.1441, costituivano Consorzio Urbanistico, indicando quale presidente del Consiglio Direttivo il dott. Basile Paolino, nato a Nola (NA) il 18.05.1942 e residente in Nola alla via Circumvallazione n. 26, C.F: BSLPLN42E18F924B;

RILEVATO che:

- il Piano di Lottizzazione, odierno P.U.A, era già stato adottato con Deliberazione di Giunta Municipale del Comune di Nola n.178 del 28.04.2011, e depositato presso la casa comunale di Nola per trenta giorni;
- la Provincia di Napoli, odierna Città Metropolitana di Napoli, con Deliberazione di Giunta Provinciale n.1016, dell'11.11.2011, in conformità alla relazione istruttoria dell'8.11.2011 prot. n.1654, formulava le seguenti osservazioni al P.U.A.:
 - *il PUA in esame va esteso all'intera zona perimetrata dal Piano Regolatore Generale vigente e pertanto per una corretta e definitiva attuazione dell'intero comparto vanno inserite nel computo delle superfici tutte le aree ricomprese nello stesso (ad eccezione di quella oggetto di esproprio dell'I.A.C.P. e di autonoma attuazione), calcolando altresì i volumi già esistenti, al fine di individuare la corrispondente volumetria residua da realizzare, nonché le superfici totali necessarie al soddisfacimento degli standard per tutti gli abitanti corrispondenti;*
 - *dall'applicazione dell'indice fondiario ricavato si rilevano alcune incongruenze sui volumi massimi ammissibili, si evidenzia che il valore complessivo della volumetria realizzabile è data esclusivamente dalla applicazione dell'indice territoriale di cui alla scheda di P.R.G., e tenuto conto delle indicazioni riportate nel precedente punto;*
 - *non risultano evidenziati nei grafici adottati, i parcheggi pertinenziali per il soddisfacimento della quota pari a 10 mq ogni 100 mc di volume di progetto, ai sensi della legge 122/89 (Tognoli);*
 - *non risulta adottato con la Delibera di Giunta Comunale n. 178 del 28.04.2011 lo schema di convenzione per la definizione degli obblighi in carico ai Lottizzanti di cui all'art. 37 della L.R. 16/2004;*
 - *non è stato allegato al Piano in esame l'obbligatoria verifica e dichiarazione circa la compatibilità e collegabilità funzionale delle opere di urbanizzazioni primarie del Piano, a quelle comunali esistenti, prescritta dall'art. 5 della L.R. 19/2001 (Piani attuativi dello strumento urbanistico generale in Comuni obbligati alla formazione del Programma Pluriennale di Attuazione);*
 - *tutti gli elaborati costituenti il Piano sono privi dell'attestazione a firma del Segretario Generale del Comune di "allegato alla Delibera di Giunta Comunale n. 178 del 28.04.2011";*

- *non è stata allegata al Piano in esame la dichiarazione del progettista e la verifica dell'ufficio tecnico comunale circa la conformità del medesimo Piano agli elaborati ed atti costituenti la vigente Zonizzazione Acustica del territorio comunale.*
- il dott. Basile Paolino, presidente del Consiglio Direttivo del Consorzio Urbanistico, su richiesta dell'ufficio trasmetteva:
 - in data 13.10.2015, gli elaborati integrativi e sostitutivi di quelli adottati con la delibera di Giunta Comunale n.178/2011 per adeguare gli stessi alle osservazioni formulate dalla Provincia di Napoli con la delibera di Giunta Provinciale n.1016/2011;
 - in data 02/03/2016, lo schema di convenzione per la definizione degli obblighi a carico del Consorzio;
 - da un primo esame della documentazione integrativa e sostitutiva, si rilevava che il parametro edilizio relativo al “rapporto di copertura” per la zona C2 era pari a 0,25 nel progetto di lottizzazione “PUA Sarnella”, mentre era pari a 0,20 nell’art.12 – Zona C2 – Espansione residenziale – delle NTA allegate alla Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 31.07.2014. Tale non corretta applicazione del rapporto di copertura impediva la prosecuzione dell’iter amministrativo del PUA di iniziativa privata;
 - con Delibera di CC delibera di Consiglio Comunale n.29, del 29/07/2016, per le motivazioni in essa contenute, si prendeva atto dell'errore materiale riportato nel testo delle NTA allegate alla delibera di C.C. n.18/2014 e si dava atto che all’art.12 – Zona C2 Espansione residenziale – delle Norme di Attuazione il valore esatto dell’indice di copertura era ed è da intendersi di 0.25;
- con nota prot. n.16515 del 26/05/2017, a seguito dei vari incontri con i rappresentanti del Consorzio Urbanistico PUA Sarnella in ordine alla riadozione del PUA Sarnella, è stato richiesto l’aggiornamento degli elaborati sostitutivi ed integrativi trasmessi in data 13.10.2015, adeguando ulteriormente gli stessi ai pareri già acquisiti ed alle osservazioni della Provincia di Napoli;
- in data 05.06.2017, con prot. n.17332, sono stati trasmessi dal Consorzio Urbanistico PUA Sarnella gli elaborati che sostituiscono ed integrano quelli inviati in precedenza e che non alterano l’impianto urbanistico originario del progetto di lottizzazione;

DATO ATTO che:

- il Piano di Lottizzazione in argomento prevede la formazione di lotti fondiari, nonché l’esecuzione delle urbanizzazioni primarie e dei sottoservizi a cura dei lottizzanti, ed è costituito dai seguenti atti ed elaborati:
 1. Relazione – dimensionamento (*prot. n. 17332 del 05.06.2017*);
 2. Norme Tecniche di Attuazione (*prot. n. 17332 del 05.06.2017*);
 3. Stralcio P.R.G., Perimetrazione su planimetria catastale, Rettifica perimetrazione PUA su PRG vigente, Perimetrazione PUA di progetto (*prot. n. 17332 del 05.06.2017*);
 4. Catastale (*prot. n. 17332 del 05.06.2017*);
 5. Rilievo topografico (*prot. n. 17332 del 05.06.2017*);
 6. Planovolumetrico (*prot. n. 17332 del 05.06.2017*);
 7. Standards urbanistici (*prot. n. 17332 del 05.06.2017*);
 8. Profili fabbricati nei Lotti (*prot. n. 17332 del 05.06.2017*);
 9. Rete idrica (*prot. n. 17332 del 05.06.2017*);
 10. Rete fognaria acque meteoriche (*prot. n. 17332 del 05.06.2017*);
 11. Rete fognaria acque nere (*prot. n. 17332 del 05.06.2017*);
 12. Rete pubblica illuminazione (*prot. n. 17332 del 05.06.2017*);
 13. Rete sottoservizi (*prot. n. 17332 del 05.06.2017*);
 14. Arredo Urbano (*prot. n. 17332 del 05.06.2017*);
 15. Particolari (*prot. n. 17332 del 05.06.2017*);

16. Stima dei costi (*prot. n. 17332 del 05.06.2017*);
 17. Schema convenzione (*prot. n. 17332 del 05.06.2017*);
 18. Dichiarazione del legale rappresentante del Consorzio PUA Sarnella in ordine alla compatibilità e collegabilità funzionale delle opere di urbanizzazione primaria del PUA a quelle comunali esistenti (*prot. n. 17332 del 05.06.2017*);
 19. Dichiarazione del progettista PUA Sarnella in ordine alla conformità degli elaborati del PUA alla vigente Zonizzazione acustica del Territorio comunale (*prot. n. 17332 del 05.06.2017*);
 20. Dichiarazione del progettista in ordine alla distanza dei costruendi fabbricati rispetto all'elettrodotto esistente (*prot. n. 17332 del 05.06.2017*);
- per il citato progetto di Piano di Lottizzazione convenzionata sono stati acquisiti i seguenti pareri previsti dalle vigenti norme in materia:
- **Giunta Regionale della Campania** Decreto Dirigenziale n.687 del 28.07.2009 del Settore Tutela Ambiente della Regione Campania, acquisito al prot./urb. in data 02.10.09 n.3459, avente ad oggetto " Valutazione ambientale Strategica - Parere del C.T.A. relativo al "P.U.A. - Piano di lottizzazione convenzionata, in località Sarnella - zona C2 del P.R.G." Soggetto proponente: Eredi Basile ed altri - Autorità procedente: Comune di Nola (NA), reso con la formula: *“di escludere dalla procedura di V.A.S., su conforme giudizio del Comitato Tecnico per l'Ambiente espresso nella seduta del 28 maggio 2009, il “P.U.A. in località Sarnella”;*
 - **ASL NA 3 SUD** (ex ASL NA 4), prot n.22711SISP del 01.10.2009 e successiva prot. n.2300 del 05.10.2009, a seguito di istruttoria a firma del Responsabile U.O.P.C. di Nola, prot. n. 2046 del 04.09.2009, ha formulato i seguenti rilievi:
 - *devono essere garantite preventivamente idonee opere di urbanizzazione primarie e secondarie, in modo tale che l'attuazione del progetto di che trattasi, deve essere preceduto da un coerente sistema infrastrutturale primario e secondario;*
 - *gli alloggi devono essere salubri e devono rispettare i requisiti previsti dal D.M 05.07.1995;*
 - *l'orientamento delle opere previste deve essere congrua rispetto alle condizioni di contorno e alle esigenze igienico-sanitarie, ossia miglior soleggiamento possibile, in funzione della distribuzione interna e delle destinazioni d'uso dei locali, dotazione di accorgimenti per garantire l'ombreggiamento per il controllo del microclima indoor;*
 - *deve essere assicurata una corretta mobilità pedonale intorno agli edifici previsti e quindi devono essere assicurati adeguati percorsi pedonali;*
 - *le aree a verde devono essere predisposte, in modo tale che, non solo rispettino gli standard di Legge, ma che abbiano, anche, una funzione igienico-sanitaria, ossia abbiano una funzione di miglioramento del microclima urbano e di promozione dell'attività motoria;*
 - *gli edifici di progetto devono rispettare i requisiti tecnici atti a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli stessi, previsti dal D.M 236 del 14.06.1989, ai fini di superamento delle barriere architettoniche;*
 - *le aree destinate a parcheggio e i percorsi automobilistici devono essere pavimentati con un opportuno sistema di impermeabilizzazione e drenaggio con pozzetti di ispezione e griglie di raccolta delle acque meteoriche, che non devono percolare nel terreno e/o nelle aiuole, come previsto dalla Normativa vigente in materia;*
 - *i reflui devono essere allontanati nel rispetto della Normativa vigente in materia D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii;*
 - *devono essere osservate le zone di rispetto di pozzi, sorgenti, ferrovie, impianti di trattamento e smaltimento dei rifiuti, depuratori, corsi d'acqua, strade, allevamenti zootecnici, come previsto dalla Normativa vigente in materia;*
 - *gli interrati e i seminterrati non possono essere destinati a permanenza di persone;*
 - *i sottotetti ad uso termico non possono essere adibiti a permanenza di persona.*

Per tutto quanto non espressamente riportato, si fa riferimento alle Norme Nazionali e Regionali in materia.

- **Autorità di Bacino Nord Occidentale**, processo verbale (Delibera n.307 del 19.02.2010, reso favorevole con le seguenti prescrizioni:
 - *la parte di lottizzazione ricadente in area a rischio R3 dovrà essere stralciata dal piano di lottizzazione in quanto non compatibile con le norme di attuazione del P.A.I;*
 - *la verifica di congruità dei recapiti finali delle acque di pioggia e reflue dovrà essere effettuata dall'Ente Gestore degli stessi;*
 - *valutare la sostenibilità dell'approvvigionamento idrico e la possibilità di utilizzo di acque meno pregiate;*
 - *prevedere un sistema di riutilizzo delle acque meteoriche, per il principio della razionalizzazione dell'impiego delle risorse idriche, in ottemperanza al D.Lgs.vo 152/2006 e alla Delibera di Giunta Regionale n.659 del 18/04/2007 pubblicata sul BURC n.33 del 18/06/2007 alla quale dovrà farsi riferimento anche relativamente agli aspetti di permeabilità delle aree esterne;*
- **Genio Civile**, parere favorevole prot. n. 0613957 del 19.07.2010, in quanto ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 9/83 e art. 89 D.P.R. n. 380/2001, le previsioni urbanistiche del Comune di Nola per il progetto: "Lottizzazione convenzionata alla località Sarnella - Eredi Basile, individuato in Catasto al foglio n. 16 particelle 772, 392, 1007, 174, 773, 1008, 1048, ex 166 (2153 - 2154), 771, 2039, 168,170, 1049, e foglio n. 18 particelle 366, 367, 225, 223, 224, 645, 648, 646, 649, 647, 650", **sono compatibili con le caratteristiche geologiche e geomorfologiche riportate nella documentazione prodotta**, fatto salvo l'obbligatorietà della specifica valutazione delle caratteristiche geologiche, geofisiche e geotecniche, da effettuarsi preliminarmente alla fase esecutiva del progetto;
- **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli**, nota di riscontro a quella del Comune prot. 30231 del 07/10/2016, acquisita al protocollo dell'Ente in data 24/01/2017 con il n.2005, con la quale rappresenta:
 - *"... che per la materia della pianificazione urbanistica, non ricorrono le competenze e le procedure di cui all'art.146 del D.Lgs. n.42/2004 e ss.mm.ii., in quanto la stessa è rivolta alle singole opere e interventi edilizi modificativi dello stato dei luoghi tutelati, proposti dai soggetti qualificati per legge.",* atteso che l'area interessata al PUA in questione è sottoposta alla normativa di tutela paesaggistica, ai sensi dell'art.142 "Aree tutelate per legge" del D.Lgs. n.42/2004, comma 1, lettera c), in quanto all'interno della fascia di 150 metri dalle sponde dell'alveo denominato "Lagno di Casamarciano".

DATO ATTO, *altresì*, che:

- il presente progetto di adeguamento alle prescrizioni è stato redatto sulla base di un rilievo plano-altimetrico eseguito con l'ausilio di una stazione totale. Al rilievo è stata sovrapposta la planimetria catastale e sono state considerate le superfici reali in luogo di quelle catastali. I risultati di tale operazione sono riportati nella tabella 1 allegata alla Relazione – Dimensionamento del progetto di lottizzazione;
- dalla perimetrazione originaria del PRG è stata esclusa l'area demaniale pari a mq 4.327,00 e l'area espropriata dall'IACP pari a mq 1.270,00 (giusta delibera di Consiglio Comunale n.69/2010); pertanto, l'area residua interessata al progetto di lottizzazione ha un'estensione complessiva di **mq 52.416,00**. Dell'intera superficie destinata al piano di lottizzazione è stata inclusa:
 - l'area oggetto di prescrizione da parte dell'Autorità di Bacino Nord-Occidentale, in quanto ricadente in area a rischio R3 dal P.A.I.; tale area è stata inserita perché interna alla perimetrazione e pertanto acquisita ai fini del calcolo degli standards, mentre, nelle norme di attuazione del PUA, sarà consentita l'edificazione in tale area solo dopo gli interventi di

mitigazione del rischio idraulico e la nuova riclassificazione nelle norme di attuazione del P.A.I.;

- la superficie e la volumetria esistente della vecchia masseria Sarnella e Basile i cui volumi sono riportati nella tabella 2 allegata alla Relazione – Dimensionamento del progetto di lottizzazione;
- i pareri risultano ancora efficaci in quanto gli elaborati tecnici, aggiornati alla data del 05.06.2017, sono stati semplicemente adeguati alle prescrizioni in essi contenuti ed alle osservazioni della Provincia di Napoli, senza alterare l'impianto urbanistico originario del progetto di lottizzazione;

TENUTO CONTO che:

- il D.M.1444/68, nonché la Legge Regionale della Campania n.14/1982, prevedono uno *standard minimo* di mq 18/abitante ripartita per ciascuna delle quattro voci principali come di seguito indicato:

Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo	4,5 mq/ab
Aree per attrezzature di interesse collettivo	2,0 mq/ab
Aree per spazi pubblici attrezzati a verde	9,00 mq/ab
Aree per parcheggi	2,5 mq/ab
Totale	18 mq/ab

- Part.12 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale del comune di Nola disciplina gli interventi in zona omogenea C2 – Espansione residenziale, come di seguito:

Zona residenziale d'espansione (Edilizia privata o pubblica)

- **Destinazione d'uso:** Nuovi complessi insediativi per l'edilizia residenziale
- **Strumenti attuativi:** Piano particolareggiato – Lottizzazione convenzionata
- **Area di intervento:** Coincide con le aree definite dal P.R.G. nelle tavole 5D e 6D di zonizzazione.

A) Parametri edilizi previsti:

- Indice di fabbricabilità territoriale → 1,2 mc/mq
- Distanza dai confini → 5 mt
- Distanza tra i fabbricati: → 10 mt
- Altezza massima dei fabbricati → 10,50 mt
- Rapporto di copertura → 0,25

B) Attrezzature pubbliche da adottare → 24 mq/ab

RILEVATO che:

- il progetto di Piano di lottizzazione propone i seguenti dati:

SUPERFICI PERIMETRAZIONI

PUA da PRG originario	mq	58.013,00
Esproprio IACP mq (52,96+1.216,77) =	mq	1.270,00
Aree demaniali	<u>mq</u>	<u>4.327,00</u>
Superficie PUA residua da PRG	mq	52.416,00

VOLUMETRIE

Volumetria PUA mq 52.416,00 x 1,20 mc/mq = mc 62.899,20

Volumetrie esistenti

-	Masseria Sarnella	mc 5.052,90
-	Masseria Ardolino	mc 1.326,80
-	Masseria Perna	mc 254,00
-	Masseria Basile	<u>mc 1.250,50</u>
		mc 7.884,20

Volumetria PUA di progetto (nuovi volumi) mc 55.015,00

CALCOLO STANDARD

Vani di progetto mc 62.899,20 / 100	629 vani/abitanti
Standard 629 x 24 mq/abitanemq	15.096,00
Standard	mq 15.096,00
Strade	mq 5.050,00
Superficie PUA edificabile	mq 29.130,00
Superficie lotti saturi (2.350+790)	<u>mq 3.140,00</u>
SUPERFICIE PUA	mq 52.416,00

SUPERFICI LOTTI SATURI

Masseria Sarnella	mq 2.350,00 (1.762,00+588,00)
Masseria Basile	<u>mq 790,00</u>
In uno	mq 3.140,00

RIEPILOGO

Volumetria PUA mq 52.416,00 x 1,2 mc/mq	mc 62.899,20
Volumetria esistente	<u>mc 7.884,20</u>
Volumetria di progetto nuovi volumi	mc 55.015,00
Superficie edificabile (compresi lotti saturi)	mq 32.270,00
Superficie lotti saturi	mq 3.140,00
Superficie edificabile nuovi volumi	mq 29.130,00
Indice di edificabilità fondiario medio mc 55.015,00 / 29.130,00 = 1,8886 mc/mq	

- per le aree destinate ad attrezzature e servizi è stata rispettata la norma del P.R.G. vigente che indica in 24 mq/ab, con un eccesso di 6 mq ad abitante rispetto ai 18 mq/ab previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n.1444 come quota minima. Il piano di lottizzazione prevede la destinazione della differenza dei 6mq/ab in eccesso al verde attrezzato e sport. Si riporta di seguito il calcolo delle superfici da adibire a standard:

Standards Urbanistici	Dotazione (mq/ab)	Abitanti	Superficie minima (mq)
Istruzione	4,50	629	2.830,50
Interesse comune	2,00	629	1.258,00
Gioco, verde e sport	15,00	629	9.435,00
Parcheggi	2,50	629	1.572,50
Totale	24,00 mq/ab		15.096,00

Atteso che la zona limitrofa all'area oggetto del progetto è servita da diverse scuole di ogni ordine e grado, la superficie standard da destinare all'Istruzione è stata destinata parte a quella relativa all'Interesse Comune e parte a quella relativa al verde attrezzato e sportivo, come di seguito indicato:

Standards Urbanistici	Dotazione (mq/ab)	Abitanti	Superficie minima (mq)	Superficie effettiva (mq)
Istruzione	4,50	629	2.830,50	-----
Interesse comune	2,00	629	1.258,00	3.333,00
Gioco, verde e sport	15,00	629	9.435,00	10.190,50
Parcheggi	2,50	629	1.572,50	1.572,50
Totale	24,00 mq/ab		15.096,00	15.096,00

- per il predetto Comparto edificatorio i parametri urbanistici sono i seguenti:

- indice di fabbricabilità territoriale 1,20 mc/mq
- distanza dai confini 5,00 ml
- distanza tra i fabbricati 10,00 ml
- altezza massima dei fabbricati → 10,50 ml
- rapporto di copertura → 0,25 mq/mq ,
- indice di popolamento → 100 mc/ab

- indice Interesse comune - Verde attrezzato e sportivo → 21,5 mq/ab
- indice parcheggio pubblico → 2,5 mq/ab

Superficie da destinare a strade

Totale	5.050,00 mq
---------------	--------------------

Superficie destinata ai lotti

Superficie ricadente in zona "C2"	mq	52.416,00
Superficie Interesse comune - Verde attrezzato e sportivo	mq	13.523,50
Superficie parcheggio pubblico	mq	1.572,50
Superficie strade pubbliche	mq	5.050,00
Totale		32.270,00 mq

CONSIDERATO che:

- come si evince dal quadro generale e dai grafici allegati del progetto di Piano di Lottizzazione:
 - la superficie complessiva residenziale destinata ai lotti è di mq 32.270,00, suddivisa in 27 lotti (accorpati per proprietà) con previsione edilizia determinata sottraendo dall'area dei lotti delle singole unità immobiliari le aliquote riservate alle aree per attrezzature e servizi (standard urbanistici 24 mq/ab) e le strade interne previste dal progetto di lottizzazione. Su tali lotti è prevista complessivamente la realizzazione di case in linea, isolate (villette unifamiliari e bifamiliari) - case a schiera duplex - edifici plurifamiliari. Si precisa che i lotti 13 e 14 sono saturi, mentre il lotto 12 è inedificabile a causa del vincolo idrogeologico dell'Autorità di Bacino Nord Occidentale. Il calcolo delle superfici e dei volumi di ciascun lotto è riportato nelle tabelle 5 e 6 allegate alla Relazione – Dimensionamento del progetto di lottizzazione;
 - la superficie complessiva destinata a standard urbanistici è di mq 15.096,00 suddivisa in 8 lotti destinati ad attrezzature e servizi. Su tali lotti sono state previste aliquote per parcheggi, verde e sport, attrezzature comuni, rinviando il posizionamento ed il tipo realizzazione alle scelte e programmazione da parte dell'Amministrazione comunale in sede di cessione delle aree da parte del Consorzio;
- la dotazione complessiva di aree per standard urbanistici individuata nel presente progetto di lottizzazione risulta soddisfatta ai sensi delle NTA del vigente P.R.G.: 24mq/ab;
- la zona in cui ricade il predetto Comparto edificatorio, risulta adeguatamente urbanizzata

PRESO ATTO che il piano di lottizzazione convenzionata sopra indicato è stato redatto in conformità alle prescrizioni del vigente P.R.G. e relative Norme Tecniche di Attuazione del comune di Nola.

VISTI:

- tutti gli atti e gli elaborati elencati che sono depositati e debitamente siglati presso l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistico
- la Legge n.1150 del 17.08.1942 e ss.mm.ii.
- i DD.MM- n.1404 del 01.04.1968 e n.1444 del 02.04.1968
- la Legge Regionale n.9 del 07.01.1983
- la Legge Regionale n.16 del 22.12.2004
- il D.Lgs 18.08.2000 n.267
- il “Regolamento di attuazione della valutazione ambientale strategica (VAS) in Regione Campania” approvato con Decreto del Presidente della Regione Campania n.17 del 18.12.2009, pubblicato sul BURC n.77 del 21.12.2009
- la Legge Regionale n.19/2009
- il “Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio”, approvato con dalla Giunta Regionale Delibera n.5 del 04.08.2011

PROPONE

per le motivazioni in premessa specificate che qui si intendono ripetute e trascritte

1. di **revocare** la delibera di Giunta Municipale n. 178 del 28.04.2011, con la quale era stato adottato il piano di lottizzazione località Sarnella.
2. di **adottare**, ai sensi dell'art.10 del Regolamento regionale n.5/2011, il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata afferente alla zona C2 – Espansione residenziale – località Masseria Sarnella del vigente P.R.G. del comune di Nola, così come riformulato a seguito dei pareri e degli approfondimenti resi.
3. di **dare atto** che il suddetto PUA – Piano di Lottizzazione convenzionata:
 - a. è costituito da n. 20 allegati atti ed elaborati in premessa elencati, che qui si intendono richiamati, che, debitamente siglati, sono depositati presso l'Ufficio Urbanistica;
 - b. è conforme alla disciplina urbanistica del vigente Piano Regolatore Generale del comune di Nola, come specificato nella premessa.
4. di **dare atto**, *altresì*, che:
 - a. per garantire il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla vigente normativa, si provvederà a pubblicare il P.U.A. ed i suoi allegati, sul sito web del Comune ed all'Albo Pretorio on line, nonché un avviso sul B.U.R. Campania, affinché chiunque, entro la scadenza del termine di deposito (trenta giorni), possa formulare osservazioni o opposizioni al P.U.A. adottato;
 - b. al fine di garantire la funzione di coordinamento dell'attività pianificatoria, la presente deliberazione sarà inviata, con una copia completa di tutti gli elaborati del P.U.A., all'Amministrazione Provinciale per eventuali osservazioni di competenza, ai sensi dell'art.10 del Regolamento n.5/2011, in attuazione della L.R. n.16/2004.
5. di **dare atto**, *infine*, che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa per il Comune.

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Gennaro ISERNIA