



**COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA
PROVINCIA DI CASERTA**

OGGETTO:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA 9



ELABORATI :
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL PROGETTISTA:
ARCH. RAFFAELE CECORO

IL COMMITTENTE:
SAC. DON GIANLUCA LENTINI

ELABORATO

EP 13

FASE
ESECUTIVO

DATA OTTOBRE 2025
COD.
SCALA -

ARC STUDIO



LABORATORIO DI ARCHITETTURA

VIA J.F. KENNEDY 7 - AVERSA (CE)
PARTITA IVA 03759050614
PHONE/FAX +39.081.1761.6653
RAFFAELE.CECORO@ARCHIWORLDPEC.IT
RAFFAELE.CECORO.ARCH@GMAIL.COM

PIANO DI LOTTIZZAZIONE “PUA 9”

Norme Tecniche di Attuazione

Il presente Piano è attuato in conformità alle destinazioni e prescrizioni contenute nelle NTA del PUC di San Cipriano d’Aversa. Fanno parte integrante delle presenti norme le tavole.

Codice	ELABORATO	Scala
EP 01	Inquadramento territoriale (Ortofoto, PUC, Planimetria catastale)	1:1000
EP 02	Stato di fatto (Planimetria, Profili, Foto)	1:500-1:200
EP 03	Planimetria uso del suolo - Planimetria di progetto	1:500
EP 04	Planimetria di progetto	1:200
EP 05	Planovolumetrico di progetto	1:500
EP 06	Profili di progetto	1:500-1:200
EP 07	Tipologie edilizie (Piante - Prospetti e Sezioni)	1:100
EP 08	Viste 3D e Render	-
EP 09	Planimetria opere di urbanizzazione primaria	1:200
EP 10	Inserimento in P.U.C.	1:1000
EP 11	Relazione tecnica generale	-
EP 12	Calcolo planovolumetrico	-
EP 13	Norme tecniche di attuazione	-
EP 14	Tabella quote edificatorie e visure catastali	-
EP 15	Schema di convenzione	-
EP 16	Computo metrico e quadro economico	-
EP 17	Cronoprogramma OO.UU.PP.	-
EP 18	Relazione tecnica OO.UU.PP.	-

Per tutto quanto non contemplato ci si rifà alle norme del PUC vigente del Comune di San Cipriano d’Aversa (CE).

Resta espressamente inteso che i distacchi rappresentati nel Piano hanno carattere puramente indicativo e pertanto suscettibili di modificazioni nel rispetto dei distacchi minimi sopra indicati. Così anche la dislocazione dei blocchi rappresentati nel Piano hanno carattere meramente indicativo e pertanto suscettibili di modificazioni sempre nel rispetto della Volumetria massima ammissibile, dei distacchi e degli altri parametri caratteristici del P.d.L. approvato.

A) GENERALITA’

A.1) Inquadramento Urbanistico (vedi stralcio P.d.L)

L’area oggetto del presente Piano di Lottizzazione, finalizzato ai sensi dell’art.12 e 21 delle Norme di Attuazione del PUC all’attuazione di uno dei comparti della Zona C – di espansione urbana del Piano Urbanistico Comunale, è ubicata tra via Buonarroto e Via Campo d’Isola, essa è

identificata al Catasto Terreni al foglio Foglio 5 part.5184-5164-850-512.

La zona è caratterizzata da un edificato a alta densità con funzione prevalentemente residenziale.

Nel P.U.C. vigente del Comune di San Cipriano d'Aversa l'area oggetto di intervento ricade interamente in zona omogenea "C - di espansione urbana", identificata come PUA 9.

A.2) Inquadramento planimetrico (vedi stralcio catastale)

	PROPRIETA'	Identificazione catastale	mq Totali	mq zona C PUA 9
1	ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI AVERSA con sede in AVERSA (CE) 90001700617	F.5 P. 5184	1.924	1924
2	ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI AVERSA con sede in AVERSA (CE) 90001700617	F.5 P. 5164	1.164	1164
3	ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI AVERSA con sede in AVERSA (CE) 90001700617	F. 5 P. 850	5.340	5340
4	CASSA PER OPERE STRAORDINARIE DI PUBBLICO INTERESSE NELL ITALIA MERIDIONALE CASSA PER IL MEZZOGIORNO	F. 5 P. 512	1.054	302
4	AZIENDA SANITARIA LOCALE CASERTA 2 con sede in AVERSA (CE)	F. 5 P. 5310	5.111	580
5	Comune di San Cipriano d'Aversa con sede in AVERSA (CE)	F. 5 P. 5105	2.000	190
	TOTALE		16.593	9.500

L'area di intervento è ubicata in San Cipriano d'Aversa ed è distinta presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio Foglio 5 part.5184-5164-850-512, per un totale di mq 8.730 mq

A.3) Inquadramento Orografico

Dal punto di vista orografico la zona di intervento è pianeggiante e a livello della strada di piano.

A.4) Caratterizzazione geologica, morfologica, idrogeologica e sismica dell'area

Dalla relazione geologica-tecnica allegata si evidenzia quanto segue: dal punto di vista morfologico l'area in esame si colloca in una zona sub pianeggiante, per cui, anche in funzione dell'angolo di attrito interno, è possibile escludere qualsiasi fenomeno di instabilità in atto e/o potenziali; dal punto di vista idrogeologico l'area di Piano rientra in una zona di alimentazione idrica sotterranea non superficiale, è presente invece una falda superficiale posta tra i 19 e i 20 metri; dal punto di vista geotecnico l'area in esame presenta discrete caratteristiche fisico meccaniche dei terreni interessati dal P.U.A. e non risulta interessata dalla presenza di cavità artificiali e/o naturali; dal punto di vista sismico, la relazione geologica, ha evidenziato che l'area è favorevole all'insediamento previsto.

A.5) Caratterizzazione urbanistica (art. 12-21 delle Norme di Attuazione del PUC)

Nella Zona Omogenea sono praticabili interventi di tipo indiretto, in essa potrà procedersi ad interventi tesi alla trasformazione urbana soltanto attraverso la definizione di un **PUA**, esteso

all'intera Zona ovvero a ciascun comparto, individuato nelle tavole del **PUC** che indicano la zonizzazione del territorio Comunale.

L'utilizzazione delle aree libere per destinazioni di interesse collettivo e per il giusto riequilibrio dell'edificato, è da definirsi nello stesso **PUA** con carattere di piano di lottizzazione ovvero di piano particolareggiato esecutivo.

Il piano in parola dovrà prevedere l'utilizzazione di una quota delle superfici libere per destinazioni collettive, tanto a servizio dell'edificato esistente – e quindi da utilizzare per sopperire alla carenza in Zona B degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/68 – quanto a servizio dell'edilizia di nuovo insediamento prevista dal **PUA**.

Affinchè possa attuarsi il piano di lottizzazione è necessario tener conto dei seguenti parametri (riferimento Artt. 12-21 NTA PUC):

<p>1. Il perimetro del PUA individua un ambito nel quale realizzare un intervento integrato tra funzioni pubbliche e private. In particolare il PUA prevede la realizzazione di una nuova chiesa, da inserire in un contesto urbano adeguato, disegnando una piazza/sagrato definita da palazzine residenziali. L'ambito è composto da:</p> <ul style="list-style-type: none">• una parte pari al 50% circa della St come edificabile (fondiaria);• una parte pari al 50% circa della St, costituita da varie cessioni per servizi. <p>2. <u>Dati urbanistici</u> Superficie territoriale (St): 9.500 mq circa Superficie minima aree standard in cessione: 10 mq/ab teorico (=100 mc) Superficie minima ulteriori aree in cessione: 5.020 mq circa Volume (V) massimo edificabile: 6.000 mc, con le seguenti possibili destinazioni:</p> <ul style="list-style-type: none">• residenze sociali (social housing) - Gf 8.2;• servizi – Gf 8.1;• terziario ricettivo – Gf 3.4. <p>L'edificio della nuova chiesa non computa volume.</p> <p>3. L'attuazione del PUA è vincolata a:</p> <ul style="list-style-type: none">• la previsione di aree in cessione standard per parcheggi e verde di arredo nella misura di mq 10/ab teorico (= 100 mc), da definire in sede di progetto;• aree per la realizzazione di una strada carrabile (NS-8 come individuata dalla cartografia di azionamento PUC), con larghezza minima di m 7,00, oltre a due filari laterali in ingresso da Via M. Buonarroti (m 2,00 di larghezza per ogni filare), da gestire come ZTL 30 e/o a senso unico, in ogni caso che la renda compatibile alla percorrenza ciclabile;• area per la costruzione della nuova chiesa e relativo sagrato/piazza. <p>4. Il Piano indica la disposizione planivolumetrica di riferimento obbligatoria, come da schema sotto riportato:</p> <ul style="list-style-type: none">• realizzazione di un asse pedonale, in continuazione e in asse alla strada carrabile in ingresso da Via M. Buonarroti sulla direttrice E-O (riprendendo i due filari alberati descritti al comma precedente), nel settore centrale ricompreso tra la nuova chiesa in testa a Est e una doppia cortina di edifici residenziali simmetrici, alti due piani con altezza massima di m 7,00;• il parcheggio a servizio della chiesa è assorbito dal parcheggio interrato previsto ad est della stessa, e da un parcheggio di almeno 1.000 mq ricavato in piano sulla copertura dello stesso.

Attrezzature pubbliche

Ai sensi dell'art. 3 del DM 1444/1968 è necessario prevedere i seguenti rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e/o a parcheggi (standard urbanistici), di seguito così ripartiti:

- 9,00 mq / abitante - Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- 4,50 mq / abitante - Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- 2,00 mq / abitante - Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed

altre;

- 2,50 mq / abitante - Aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765. 18 della legge n. 765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

B) CRITERI DI INTERVENTO

B.1) Inquadramento progettuale

La zona sarà interessata da intervento edilizio finalizzato ad un insediamento residenziale perfettamente coerente con l'art. 12 delle Norme di Attuazione del PUC.

Trattasi di un parco urbano composto da n. 14 villini con tipologia a schiera sviluppati su due livelli fuori terra. È possibile accedere al parco dal lato Ovest per mezzo del collegamento alla strada adiacente all'ASL di Via Buonarroti. La viabilità interna è a doppio senso di marcia, che permette sia il collegamento con la rete cittadina che quello con le unità familiari e con le aree cedute a standard. L'obiettivo è quello di sostituire il concetto di corte esclusiva con il concetto di un parco all'interno del quale sono presenti più servizi.

Il calcolo degli standard urbanistici è avvenuto tenendo conto di voler insediare 1 abitante ogni 100 mc per un totale di 60 ab/eq. Il calcolo degli standard urbanistici è avvenuto tenendo conto di voler insediare 1 abitante ogni 100 mc.

L'area di intervento, pertanto, depurata dalle aree Standard, sarà assoggettata ad un insediamento le cui linee guide sono come in appresso dettagliate:

CALCOLO STANDARD URBANISTICI MINIMI PUC - D.M. 1444/68									
PROPRIETA'	PARTI CELLA CATASTALE	SUPERFICIE COMPARTO	MC realizzabili	abitanti insediabili (1/100mc)	STANDARD URBANISTICI PREVISTI 18 mq/abitante	PARCHEGGIO 2,50 mq/ab	SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI 9,00 mq/ab	ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE 2,00 mq/ab	ISTRUZIONE 4,50 mq/ab
IDSC	5184	1924 mq							
IDSC	5164	1164 mq							
IDSC	850	5340 mq							

CASSA PER OPERE STRAORDINARIE DI PUBBLICO INTERESSE NELL ITALIA MERIDIONALE CASSA PER IL MEZZOGIORNO	512	302 mq					
Azienda Sanitaria Locale CE2	5310	580					
Comune di San Cipriano d'Aversa	5105	190					
TOTALI		9.500	6.000	60	1080,00	150,00	540,00 120,00 270,00

IPOTESI PROGETTUALE									
PROPRIETA'	PARTI CELLA CATASTALE	SUPERFICIE COMPARTO	MC realizzati	abitanti insediabili (1/100mc)	STANDARD URBANISTICI PREVISTI	PARCHEGGIO	SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI	ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE	ISTRUZIONE
IDSC	5184	1924 mq							
IDSC	5164	1164 mq							
IDSC	850	5340 mq							
CASSA PER OPERE STRAORDINARIE DI PUBBLICO INTERESSE NELL ITALIA MERIDIONALE CASSA PER IL MEZZOGIORNO	512	302 mq							
Azienda Sanitaria Locale CE2	5310	580							
Comune di San Cipriano d'Aversa	5105	190							
TOTALI		8.730	5.953,92	60	1.273,05	165,87	649,24	180,77	277,17

Pertanto i volumi che si andranno a realizzare saranno:

PROPRIETA'	VOLUME CONSENTITO	VOLUME EDIFICIO in mc	N. EDIFICI	VOLUME URBANISTICO DA REALIZZARE in mc	VERIFICA ESUBERO VOLUME in mc
TOTALI P.U.A.	6000 MC	425,28	14	5.953,92 mc	46,08 mc

Così ripartiti:

Calcolo del Volume Urbanistico VILLINO TIPO			
Livello	Superficie lorda	Altezza	Volume
Piano Terra	70,88	3,10	219,73
Piano Primo	70,88	2,90	205,55
Totale Volumetria			425,28

La viabilità di progetto riguarda la realizzazione di due nuove strade:

- una di progetto del PUC (con progetto esecutivo) posizionata nella parte Nord del comparto e che collega Via Buonarroti con Via Isola;
- la seconda di progetto del PUA 9 riguarda il collegamento del comparto alla strada adiacente all'ASL che si innesta su via Buonarroti. La strada sarà a doppio senso di marcia con larghezza costante di m 7,00, ai lati saranno presenti marciapiedi aventi larghezza costante di 1,00 m così come prescritto dall'art.53 delle NTA.

La fascia da cedere al comune riguarderà una larghezza pari a 9,00 metri, di cui la sede viaria occuperà una larghezza di 7,00 metri mentre i marciapiedi occuperanno una larghezza di 1,00 metri sul lato che costeggia le unità abitative e gli spazi dedicati a standard. Pertanto la superficie di viabilità (compreso marciapiedi) da cedere al Comune sarà pari a 2.754,70 mq.

LOTTO DI PROGETTO	PROPRIETA'	PARTICELLA CATASTALE	VIABILITA' DA REALIZZARE	STANDARD DA REALIZZARE	TOTALE AREE DA CEDERE	% RISPETTO AL PROPRIO LOTTO
1	IDSC	5184	823,95	1100,05	1924,00	100
2	IDSC	5164	36,83	-	36,83	0,03
3	IDSC	850	1019,05	38,28	1057,33	19,79
4	Cassa per opere straordinarie di pubblico interesse nell'Italia meridionale CASSA PER IL MEZZOGIORNO	512	104,87	134,73	239,60	79,33
5	AZIENDA SANITARIA LOCALE CASERTA 2	5310	580	-	580	100
6	Comune di San Cipriano d'Aversa	5105	190	-	190	100
	Totale		4,70	1.273,05	,7	,

Dalla tabella di cui sopra risulta che il Piano urbanistico attuativo con valenza di lottizzazione

prevede la cessione di 1.082,14 mq a standard urbanistici, oltre a 1.907,71 mq per la viabilità, per un totale di aree da cedere al Comune pari a 2.989,85 mq, per una percentuale pari al 34,24%.

Si evidenzia inoltre che da PUC è stabilita la realizzazione di un'area da destinare a chiesa, essa avrà un'area di 1.678,48 mq

C) APPLICAZIONE DEL PIANO

C1) Situazione al contorno (vedi planimetria)

Il comparto oggetto del presente PUA 9 presenta le seguenti condizioni al contorno: a Nord e a Sud troviamo altrui proprietà costituite da una serie di fabbricati, ad Ovest troviamo la sede dell'ASL ed una piazza pubblica, ad Est troviamo un'area destinata a spazio pubblico e parcheggio.

C2) Situazione di progetto

C2.1) Caratteristiche geologiche, morfologiche, idrogeologiche e sismiche

Si prenda in esame la relazione geologica allegata al presente PUA.

C2.2) Caratteristiche distributive

I 14 villini di tipologia a schiera, autonomamente utilizzabili, constano in 2 piani fuori terra. Ai piani terra sono presenti cucina, living, bagno e scala. Ai primi piani sono presenti, n.3 camera da letto, n.2 bagni e lavanderia.

Le distanze tra i fabbricati e dai confini devono rispettare le distanze minime disposte dal codice civile e quelle disposte dall'art.9 del DM 1444/1968.

C2.3) Caratteristiche costruttive

Le strutture portanti dei blocchi saranno a struttura intelaiata in cls armato, con pilastri, travi. I solai sono in laterocemento. Le tamponature saranno costituite da termoblocchi di spessore adeguato piani fuori terra. Le tramezzature saranno in forati. Saranno ammesse strutture intelaiate precomprese o in acciaio.

C2.4) Caratteristiche di finitura

Le opere di finitura saranno di tipo civile.

C2.5) Caratteristiche illuminotecnica degli ambienti

Le costruzioni a farsi dovranno soddisfare i requisiti di cui all'art. 5 del D.M. del 5.07.1975.

- l'altezza dei locali: $\geq 2,70$ mt;

- la superficie illuminante dovrà essere $\geq 1/8$ della S.u. del locale;
- per tutto il resto ci si rifà al DM 5 luglio del 1975 C2.6) Disposizioni DPR 380/2001 art. 77.

I progetti relativi alla costruzione dei blocchi di fabbrica dovranno essere redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche esistenti, o che saranno emanate dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici.

La progettazione deve comunque prevedere:

- accorgimenti tecnici idonei per l'installazione di meccanismi di accesso ai piani superiori;
- idonei accessi alle parti comuni degli edifici ed alle singole unità immobiliari;
- almeno un accesso in piano;

C2.7) Standard Legge 122/89

L'insediamento dovrà soddisfare il disposto di cui al comma 2 dell'art. 2 della Legge 122/89 che impone uno standard per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, tale standard sarà soddisfatto utilizzando gli spazi esterni alle unità.

C2.8) Standards D.M.1444/68 art. 3

Ai sensi dell'art. 3 del DM 1444/1968 e delle NTA di Piano è necessario prevedere i seguenti rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e/o a parcheggi (standard urbanistici):

- 9,00 mq / abitante - Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- 4,50 mq / abitante - Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- 2,00 mq / abitante - Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- 2,50 mq / abitante - Aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765. 18 della legge n. 765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

C2.9) Caratteristiche degli impianti

Tutti gli impianti tecnologici (Metanodotto, Acquedotto, rete telefonica, rete elettrica, pubblica illuminazione fognatura) saranno realizzati contemporaneamente alla realizzazione delle strade di progetto e andranno a convogliarsi con gli impianti esistenti su Via Buonarroti.

Aversa, ottobre 2025

Il Progettista

Arch. Raffaele Cecoro