

COMUNE DI BRUSCIANO

(Città Metropolitana di Napoli)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

C.E.R. 3 – Via Cimitero

Articolo 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale

A1. – RELAZIONE TECNICA GENERALE

Proprietari proponenti:	Progettisti:
<i>Ruggiero Luigi</i> _____	
<i>Romano Salvatore</i> _____	
<i>Auriemma Aniello</i> _____	
<i>Auriemma Luigi</i> _____ <small>Per procura Caliendo Raffaele</small>	
<i>Lisbo Parrella Luigi</i> _____	
<i>Esposito Teresa</i> _____	<i>Geom. Salvatore Romano</i> _____
<i>Lisbo Parrella Anna</i> _____	
<i>D'amato Girolamo</i> _____	
<i>D'amato Iolanda</i> _____	
<i>Lisbo Parrella Emilia</i> _____	
<i>Edi Baldini</i> _____	<i>Arch. Carmine Di Palma</i> _____
<i>Lombardi Baldassare</i> _____	
<i>Moccia Carmine</i> _____	
<i>De Ruggiero Ruggiero</i> _____	
<i>Fornaro Anna Teresa</i> _____	
<i>Di Lorenzo Felice</i> _____	
<i>Di Lorenzo Arcangelo</i> _____	

RELAZIONE TECNICA GENERALE

I sottoscritti tecnici

- Geom. Salvatore Romano, nato a San Gennaro Vesuviano il 26/05/1981 con studio tecnico sito in Brusciano alla via G. Bruno n°98, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Napoli al n. 7016
- Arch. Di Palma Carmine, residente in San Vitaliano (NA) alla via Nazionale delle Puglie 229 iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Napoli al n. 7697

PRESENTANO LA SEGUENTE RELAZIONE TECNICA ATTA ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO COMPARTO EDIFICATORIO RESIDENZIALE 3 NEL COMUNE DI BRUSCIANO

avendo ricevuto incarico professionale dai Signori proprietari:

A) RUGGIERO LUIGI nato a POMIGLIANO D'ARCO (NA) il 19/03/1982, Cod. Fisc. RGGLGU82C19G812Y, residente in GUARDAMIGLIO (LO) alla Via Bernardino N°8, in qualità di proprietario del lotto di terreno identificato catastalmente al **Foglio 5 P.IIa 1763 Mq 1651**, ricadente nel comparto edificatorio C.E.R. 3 – Via Cimitero pervenuto con Atto di Compravendita del Notaio Luigi Coppola del 15 Marzo 2002 rep. 54689 registrato a Nola il 28/03/2002 n° 433;

B) ROMANO SALVATORE nato a SAN GENNARO VESUVIANO (NA) il 26/05/1981, Cod. Fisc. RMNSVT81E26H860K, residente in BRUSCIANO (NA) alla Via Giordano Bruno N°98, in qualità di proprietario del lotto di terreno identificato catastalmente al **Foglio 5 P.IIa 1762 Mq 1882**, ricadente nel comparto edificatorio C.E.R. 3 – Via Cimitero pervenuto con Atto di Compravendita del Notaio Luigi Coppola del 15 Marzo 2002 rep. 54689 registrato a Nola il 28/03/2002 n° 433.

C) AURIEMMA ANIELLO nato a BRUSCIANO (NA) il 21/12/1951, Cod. Fisc. RMMNLL51T21B227R, residente in BRUSCIANO (NA) alla Via Quattromani N°20, in qualità di comproprietario per 1/2 del lotto di terreno identificato catastalmente al **Foglio 5 P.IIa 876 Mq 2000**, ricadente nel comparto edificatorio C.E.R. 3 – Via Cimitero pervenuto con Atto di Compravendita del Notaio Salvatore Terracciano del 15 Ottobre 1077 rep. 122303 registrato a Napoli il 26/10/1977 n° 9059/2.

D) AURIEMMA LUIGI nato a BRUSCIANO (NA) il 29/05/1955, Cod. Fisc. RMMLGU55E29B227D, residente in BRUSCIANO (NA) alla Via Quattromani N°26, in qualità di comproprietario per 1/2 del lotto di terreno identificato catastalmente al **Foglio 5 P.IIa 876 Mq 2000**, ricadente nel comparto edificatorio C.E.R. 3 – Via Cimitero pervenuto con Atto di Compravendita del Notaio Salvatore Terracciano del 15 Ottobre 1077 rep. 122303 registrato a Napoli il 26/10/1977 n° 9059/2.

E) LISBO PARRELLA LUIGI nato a BRUSCIANO (NA) il 05/03/1959, Cod. Fisc.

LSBLGU59C05B227D, residente in BRUSCIANO (NA) alla Via Guido de Ruggiero N°41; **ESPOSITO TERESA** nata a MARIGLIANO (NA) il 10/05/1959, Cod. Fisc. SPSTRS59E50E955I, residente in BRUSCIANO (NA) alla Via Guido de Ruggiero N°41; comproprietari, ciascuno per 1/3 del lotto di terreno identificato catastalmente al **Foglio 5 P.IIIa 297 Mq 2837**, ricadente nel comparto edificatorio C.E.R. 3 – Via Cimitero pervenuto con Atto di Compravendita del Notaio Luigi Caprioli del 11 Aprile 1990 rep. 12071 registrato a Napoli il 20/04/1990 n° 7292/V.

LISBO PARRELLA ANNA nata a BRUSCIANO (NA) il 20/11/1953, Cod. Fisc. LSBNNA53S60B227L, residente in MILANO (MI) alla Via della Moscova N°49; **D'AMATO GIROLAMO** nato a NAPOLI (NA) il 27/07/1980, Cod. Fisc. DMTGLM80L27F839P, residente in MILANO (MI) alla Via Ferrucci Francesco N°10; **D'AMATO IOLANDA** nata a PIACENZA (PC) il 28/02/1979, Cod. Fisc. DMTLND79B68G535X, residente in MILANO (MI) alla Via Cagnola Luigi N°12; comproprietari, ciascuno per 1/6 del lotto di terreno identificato catastalmente al Foglio 5 P.IIIa 297 Mq 2837, ricadente nel comparto edificatorio C.E.R. 3 – Via Cimitero pervenuto con Atto di Compravendita del Notaio Luigi Caprioli del 11 Aprile 1990 rep. 12071 registrato a Napoli il 20/04/1990 n° 7292/V e per dichiarazione di Successione registrata al volume 88888 n° 455721 anno 2020

LISBO PARRELLA EMILIA nata a BRUSCIANO (NA) il 22/04/1948, Cod. Fisc. LSBMLE48D62B227Y, residente in LIGNANO SABBIA D'ORO (UD) alla Via Tirrenia N°1; **BALDINI EDI** nato a BASILIANO (UD) il 30/08/1950, Cod. Fisc. BLDDEI50M30A700N, residente in BASILIANO (UD) alla Via Duca D'Aosta N°18; comproprietari, ciascuno per 1/3 del lotto di terreno identificato catastalmente al Foglio 5 P.IIIa 297 Mq 2837, ricadente nel comparto edificatorio C.E.R. 3 – Via Cimitero pervenuto con Atto di Compravendita del Notaio Luigi Caprioli del 11 Aprile 1990 rep. 12071 registrato a Napoli il 20/04/1990 n° 7292/V.

F) LOMBARDI BALDASSARRE nato a MARIGLIANELLA (NA) il 22/10/1952, Cod. Fisc. LMBBDS52R22E954H, residente in MARIGLIANELLA (NA) alla Via Umberto I N°63, in qualità di proprietario del lotto di terreno identificato catastalmente al **Foglio 5 P.IIIa 1324 Mq 510**, ricadente nel comparto edificatorio C.E.R. 3 – Via Cimitero pervenuto con Atto di Compravendita del Notaio Antonio Terracciano del 04 Luglio 2001 rep. 14375 registrato a Napoli il 19/07/2001 n° 7292/V.

G) MOCCIA CARMINE nato a BRUSCIANO (NA) il 15/07/1975, Cod. Fisc. MCCC MN75L15B227T, residente in BRUSCIANO (NA) alla Via Giosuè Carducci N°4, in qualità di proprietario del lotto di terreno identificato catastalmente al **Foglio 5 P.IIIa 1420 Mq 3760**, ricadente nel comparto edificatorio C.E.R. 3 – Via Cimitero pervenuto con Atto di Compravendita del Notaio Luigi Coppola del 28 Febbraio 2011 rep. 62681 registrato a Nola il 10/03/2011 n° 701.

H) DE RUGGIERO RUGGIERO nato a NAPOLI (NA) il 07/11/1945, Cod. Fisc. DRGRGR45S07F839X, residente in BRUSCIANO (NA) alla Via Guido de Ruggiero N°41 è proprietario del lotto di terreno identificato catastalmente al **Foglio 5 P.IIIa 1422 Mq 2910**, ricadente

nel comparto edificatorio C.E.R. 3 – Via Cimitero pervenuto in virtù di Successione del padre Ruggiero Mario registrata a Napoli il 25/11/1991 al n°72 del vol. 10296.

I) FORNARO ANNA TERESA nata a Brusciano (NA) il 27/07/1945, C.f. FRNNTR45L67B227E, **DI LORENZO ARCANGELO** nato a Nola (NA) il 08/03/1978, C.f. DLRRNG78C08F924Z, **DI LORENZO FELICE** nato a Brusciano (NA) il 27/03/1973, C.f. DLRFLC73C27B227C, comproprietari del lotto di terreno identificato catastalmente al **Foglio 5 P.Illa 1323 Mq 612**, ricadente nel comparto edificatorio C.E.R. 3 – Via Cimitero pervenuto in virtù di Successione registrata al volume 88888 n° 196768 anno 2020.

PER QUANTO SOPRA, LA SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA AMMONTA A MQ 16162,00.

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'INTERVENTO

Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) C.E.R. 3 di Via Cimitero si riferisce ad un comparto edificatorio residenziale avente un'estensione complessiva rilevata di mq 16.373,44, come si evince dalla documentazione agli atti, catastalmente e sulla Tavola 4, diversamente (maggiore) di quella riportata sulla scheda CER 3 del PUC vigente pari a metri quadrati 15.700,00.

La superficie complessiva rilevata del Comparto Edificatorio Residenziale, comprendente l'area posta a Nord tra Viale Europa e Via Cimitero.

Il terreno oggetto della presente istanza di P.U.A. ai sensi della L.R. n.16/04 e ss.mm.ii., è individuato nel N.C.T. del Comune di Brusciano, al **Foglio n.5** con le particelle riportate nella **Tabella 1**.

	Foglio 5	
Proprietari	Particella (N°)	Estensione (mq)
Ruggiero Luigi	1763	1672,60
Romano Salvatore	1762	1906,62
Lombardi Baldassare	1324	516,67
Lisbo Parrella Anna, Lisbo Parrella Emilia Lisbo Parrella Luigi	297	2.874,12
Auriemma Aniello Auriemma Luigi	876	2.026,16
Moccia Carmine	1420	3.809,19
De Ruggiero Ruggiero	1422	2.948,07
Eredi Di Lorenzo Francesco	1323	620,01
	Totale	16.373,44

Tabella 1. - Totale Superficie mq 16.373,44 (vedi Tabella A)

Il Comparto Edificatorio Residenziale segue le disposizioni vigenti di cui all'articolo 35 delle Norme Tecniche Urbanistiche di Attuazione, come da allegata scheda CER 3 Via Cimitero del vigente Piano Urbanistico Comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale numero 1 del 19 gennaio 2013 e pubblicato sul B.U.R.C. numero 10 dell'11 febbraio 2013 e vigente dal 12 febbraio 2013, quindi con la redazione del Piano Urbanistico Attuativo.

Ai fini dell'applicazione delle prescrizioni della richiamata e vigente strumentazione urbanistica, i dati piano-volumetrici risulteranno quelli riportati sulla citata scheda CER 3 Via Cimitero. Infatti, l'intera estensione del comparto risulta essere inferiore sia alla superficie rilevata e sia alla superficie catastale. Ad ogni modo, si adotteranno le prescrizioni della scheda di comparto CER 3 Via Cimitero del vigente PUC così come previsto dalle norme tecniche di attuazione e in modo da non alterare le previsioni sia in termini di superficie compensativa sia in termini di volumetria assegnata.

Il comparto CER 3 Via Cimitero, come detto, si attua mediante le prescrizioni di cui all'articolo 35 delle NTA nonché della scheda allegata del PUC vigente e risultano le seguenti:

- $I_t = 1,03 \text{ mc/mq}$;
- $H_{\text{max}} = 10,60 \text{ mt}$;
- Numero Massimo di Piano = 3;
- Superficie Fondiaria = 65% Superficie Territoriale;
- Superficie Compensativa = 35% Superficie Territoriale;
- Rapporto di Copertura max = 50% Superficie fondiaria;
- Distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti = 10,00 mt;
- Distanze dal confine = 5,00 mt;
- Distanza interna viabilità interna Comparto = 3,50 mt

Le caratteristiche dell'intervento sono state determinate in base ai seguenti elementi prescrittivi della scheda CER 3 di cui all'articolo 35 delle NTA del PUC:

- Superficie totale terreno rilevata:	mq 16.373,44
- Superficie terreno scheda di comparto:	mq 15.700,00
- Volume edificabile:	mq 15.700 x 1.03 mc/mq = 16.171,00 mc
- Volume di progetto:	mc 16088,99
- Attrezzature pubbliche e viabilità (standards):	mq 6.568,68
- Viabilità di Progetto interna	mq 238,13
- Suolo residenziale destinato ai lotti:	mq 9.566,53
- Altezza massima (H) dei fabbricati	10,60 mt (3 piani fuori terra)
- Distanza minima dalle strade:	5,00 m dalla strada
- Distanza minima dai confini del lotto:	m 5,00
- Distanza minima (d) fra i fabbricati:	m 10,00 ed in ogni caso $d = H$

Gli standard effettivi di progetto, in conformità a quanto previsto dalla scheda del comparto CER3 sono

riportati nella Tav. n. 4.

La superficie riportata nella scheda di Comparto allegata alle Norme Tecniche di Attuazione risulta essere pari a mq 15.700,00 ed è da quest'ultima che vengono calcolati tutti gli standard urbanistici per la realizzazione del presente Comparto. Infatti, ad ogni lotto si applica un coefficiente di riduzione pari al 0,97141 % per far sì che sia possibile il calcolo degli standard urbanistici. Nello specifico, la superficie complessiva destinata a standard urbanistici (urbanizzazione primaria e secondaria) di progetto è pari complessivamente a 6568,68 mq e risulta maggiore della superficie minima richiesta pari a mq 5.495,00, così come evidenziato dalla scheda di comparto e dalla legislazione urbanistica vigente. Infatti, la scheda del Cer 3 prevede zero metri quadrati per la viabilità e indirizza tutta la superficie compensativa a verde attrezzato e sport per un totale di mq 5.495,00 nonché pari al 35% dell'intero comparto. Poiché sommando la superficie destinata alla viabilità pubblica a quella destinata agli standards si arriva ad una percentuale pari a circa il 45% dell'intero comparto, rendendo così molto onerosa la realizzazione del CER 3, si è progettata e si è garantita la aliquota massima possibile pari a mq 5.024,03, nonché a circa il 42%. In questo modo si ha un deficit minimo e comunque sostenibile pari a mq 470,97. Il tutto nel rispetto della relazione di piano approvata unitamente al PUC con delibera di Consiglio Comunale n. 1/2013. Nella quale a pagina 76 - paragrafo dedicato al dimensionamento e calcolo degli standards - è riportata la tabella riassuntiva delle quantità necessarie e previste per le quattro aliquote degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68. In particolare in essa è esplicitato che per la F3 – Verde e sport - è previsto un surplus di + 20.035 mq e che in tale surplus può essere “tollerato” e/o ammesso un deficit di mq 407,97 non pregiudicando la validità del dimensionamento del PUC. Proprio in conformità alle previsioni del PUC, quest'area destinata a verde attrezzato e sport sarà collocata tra il viadotto della circumvesuviana e i lotti fondiari.

Le strade sono state dimensionate nel rispetto delle prescrizioni del D.M. n.6972 del 05/11/2001. Nello specifico, la progettazione prevede una viabilità pubblica che metterà in collegamento Viale Europa e Via Cimitero, la quale ha una larghezza di ml 10,00 con marciapiedi in entrambi i lati di ml 1,50 e una carreggiata di ml 7,00 con doppio senso di marcia. La predetta strada sarà munita di tutte le infrastrutture necessaria a partire dalla rete fognaria pubblica (acque bianche e acque nere), rete idrica, rete elettrica, rete telefonica, rete gas/metano, rete di illuminazione pubblica. A quest'area, la cui estensione è pari a mq 5.024,03, si avrà accesso diretto da Via Cimitero e sarà ceduta in proprietà al Comune di Bruscianno previa realizzazione di tutte le reti sopraindicate. La realizzazione della rete stradale, la cui estensione è pari a mq 1.544,65, sarà a cura e a spese dei lottizzanti, secondo il computo metrico allegato ed a scomputo degli oneri concessionari.

Si fa presente che tutti i manufatti esistenti sono stati demoliti per consentire l'attuazione dell'intervento in progetto.

Il comparto edificatorio in oggetto è stato suddiviso in n°5 lotti (costituenti l'effettiva superficie fondiaria, con superficie totale pari a **Mq 9.566,53** oltre a **Mq 238,13** di viabilità Privata).

L'area urbanistica in questione, per quanto attiene ai servizi, risulta inserita in un contesto completamente urbanizzato a Nord ed ad Ovest per la presenza della strada principale di accesso, ossia Via Cimitero, via Mon. Sig. Toppi (vedi Tavola n.1) e per il viale Europa presente sempre al Nord del lotto. Lungo le predette via Cimitero, Viale Europa e Traversa di Viale Europa sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria. In particolare, è presente l'illuminazione pubblica, la rete elettrica, la rete fognaria, la rete idrica e la rete telefonica.

Per quanto attiene alla quota altimetrica di riferimento, si effettuerà uno sbancamento dell'intera area in modo che tutta la superficie territoriale sia in linea con la quota della strada comunale di Viale Europa e Via Cimitero.

Le caratteristiche dell'intervento sono state determinate in base ai seguenti elementi prescrittivi della scheda CER 3 di Via Cimitero di cui all'articolo 35 delle NTA del PUC:

- Superficie Territoriale Mq.15.700,00
- Superficie Fondiaria Mq.10.205,00
- Superficie Compensativa Mq.5.495,00
- Volume Residenziale Mc.16.171,00

Destinazione D'uso:

- U1/1 Abitazioni residenziali
- U1/2 Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere
- U2/1 Esercizi commerciali di vicinato con Sv fino a 250 mq, A e EX
- U2/3 Pubblici esercizi con esclusione di locali per il tempo libero
- U2/4 Terziario diffuso: uffici e studi professionali, servizi alla persona
- U2/6 Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative
- U2/7 Banche, sportelli bancari e uffici postali
- U2/9.1 Attrezzature socio-sanitarie
- U2/9.2 Attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere

Così come riportato sulle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale vigente.

Gli elementi dimensionali progettuali del Piano Urbanistico Attuativo risultano i seguenti:

- Superficie Fondiaria Mq. 9.566,53 < Mq. 10.205,00
- Superficie Compensativa Mq. 6.568,68 > Mq. 5.495,00
- Volume Residenziale Mc. 16.088,99 < Mc. 16.171,00

Il comparto avrà accesso da Viale Europa, traversa di Viale Europa, da Via Cimitero e da Via Mon Signor Toppi, ultima traversa lato sinistra di Via Cimitero. Quest'ultima risulta essere già urbanizzata ed ha tutte le opere di urbanizzazione primarie. Invero, nel PUC vigente risulta denominata come "viabilità esistente" e pertanto i proprietari in essere cederanno la quota di proprietà al Comune.

La viabilità di progetto attraversa in direzione Ovest i lotti del comparto fino al punto in cui le due

strade esistenti si interconnettono realizzando così un'arteria di collegamento. Ad essa l'intero P.U.A. farà riferimento sia per il sistema viario sia per il sistema fognario e per ogni altra tipologia di standard. Infatti, il tracciato stradale progettuale sarà realizzato sul viottolo già esistente ed indicato sul PUC come viabilità di progetto.

Il comparto è stato sviluppato ai *fini planimetrici* in base alla superficie rilevata, mentre ai *fini volumetrici* di progetto in base alle prescrizioni della scheda di comparto.

Si specifica che sia la superficie fondiaria che la superficie compensativa di progetto risultano ampiamente soddisfatte rispetto a quelle prescrittive, come indicato alla Tavola 4 e come si può rilevare dal grafico allegato.

La superficie fondiaria di progetto risulta essere pari a Mq 9.566,53, inferiore a quella prescrittiva di Mq 10.205,00 (massimo consentito).

La superficie compensativa di progetto, invece, risulta essere pari a Mq 6.568,68 di cui mq. 5.495,00 adibito a verde/sport F3.3 e mq. 1.544,65 adibita a via viabilità pubblica, il tutto maggiore di quella prescrittiva di Mq 5.495,00 (minimo consentito), così come rappresentato alla tavola grafica 4.

La volumetria residenziale di progetto risulta essere pari a metri cubi 16.088,99, inferiore a quella prescrittiva di metri cubi 16.171,00.

In fine la superficie coperta risulta essere pari a Mq 2.705,72, inferiore al 50% di Mq 5.495,00 così come rappresentato alla tavola 4 grafica.

La progettazione del Piano Urbanistico Attuativo ha fatto emergere 5 lotti distinti ed indipendenti l'uno dall'altro e collegati da un sistema viario realizzato nel pieno rispetto del D.M. n.6972 del 05/11/2001 e ss.mm.ii., oltre alle zone attrezzate a verde pubblico, che incidono rispettivamente per metri quadrati 5.024,03 e per viabilità metri quadrati 1.544,65 per un totale di metri quadrati 6.568,68 di progetto, superiore metri quadrati 5.495,00 pertanto insieme all'amministrazione si è valutato di diminuire la quota a verde (F3.3) per la realizzazione come citato precedentemente di un'arteria stradale di collegamento tra Viale Europa e Via Cimitero.

La Valutazione Ambientale Strategica, nonché gli studi geologici, idrogeologici e sismici, non sono oggetto di codesta relazione in quanto già oggetto di valutazione nel PUC, di cui risulta parte integrale e sostanziale il Comparto Edificatorio Residenziale 3 di Via Cimitero oggetto della presente relazione. In particolare, ai sensi dell'art. 93 del vigente R.E.U.C. è stato redatto l'Atto Unilaterale d'obbligo dei proprietari/committenti presso il Notaio Mara Mililotti e dal Notaio Luigi Salomone.

La presente progettazione è stata redatta nel pieno rispetto della vigente normativa urbanistica del Comune di Brusciano, nonché delle Leggi Nazionali e Regionali.

CARATTERISTICHE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

I lotti fondiari individuati nel presente P.U.A. sono N°5 (Lotti A, B, C, D, E) essi hanno forma e

dimensioni diverse. Si sono pertanto previsti fabbricati con due e tre piani fuori terra oltre sottotetti termici e seminterrati.

Si riportano di seguito le caratteristiche tecniche principali delle tipologie edilizie utilizzate nel presente P.U.A. (vedi Tavola n.5):

- **Lotto A**

Edifici A – A2 – A4 – A6: Edificio plurifamiliare, costituito da n°3 piani residenziali aventi interpiani di 3,00 mt, un piano seminterrato con altezza media fuori terra pari a 1,00 mt. L'altezza totale dell'edificio è pari a 10,00 mt. La superficie utile lorda è pari a 426,60 mq, il volume residenziale è 3163,32 mc;

Edifici A8 – A10: Edificio plurifamiliare, costituito da n°3 piani residenziali aventi interpiani di 3,00 mt, un piano seminterrato con altezza media fuori terra pari a 1,00 mt. L'altezza totale dell'edificio è pari a 10,00 mt. La superficie utile lorda è pari a 225,15 mq, il volume residenziale è 1603,41 mc;

Edificio A1 – A3 – A5 – A7 – A9 – A11: Edificio plurifamiliare, costituito da n°2 piani residenziali aventi interpiani di 3,00 mt, un piano seminterrato con altezza media fuori terra pari a 1,00 mt. L'altezza totale dell'edificio è pari a 7,00 mt. La superficie utile lorda è pari a 639,90 mq, il volume residenziale è 3108,78 mc;

- **Lotto B**

Edificio B – B1: Edificio plurifamiliare, costituito da n°2 piani residenziali aventi interpiani di 3,00 mt, un piano seminterrato con altezza media fuori terra pari a 1,00 mt. L'altezza totale dell'edificio è pari a 7,00 mt. La superficie utile lorda è pari a 200,35 mq, il volume residenziale è 996,13 mc;

- **Lotto C**

Edifici C – C1 – C2 – C3: Edificio plurifamiliare, costituito da n°2 piani residenziali aventi interpiani di 3,00 mt, un piano seminterrato con altezza media fuori terra pari a 1,00 mt. L'altezza totale dell'edificio è pari a 7,00 mt. La superficie utile lorda è pari a 528,10 mq, il volume residenziale è 2508,00 mc;

Edificio C5: Edificio plurifamiliare, costituito da n°2 piani residenziali aventi interpiani di 3,00 mt, un piano seminterrato con altezza media fuori terra pari a 1,00 mt. L'altezza totale dell'edificio è pari a 7,00 mt. La superficie utile lorda è pari a 70,00 mq, il volume residenziale è 399,00 mc;

- **Lotto D**

Edifici D – D1: Edificio plurifamiliare, costituito da n°3 piani residenziali aventi interpiani di 3,00 mt, un piano seminterrato con altezza media fuori terra pari a 1,00 mt. L'altezza totale dell'edificio è pari a 10,50 mt. La superficie utile lorda è pari a 238,60 mq, il volume residenziale è 1824,22 mc;

Edifici D2 – D3: Edificio plurifamiliare, costituito da n°3 piani residenziali aventi interpiani di 3,00 mt, un piano seminterrato con altezza media fuori terra pari a 1,00 mt. L'altezza totale dell'edificio è pari a 10,50 mt. La superficie utile lorda è pari a 195,08 mq, il volume residenziale è 1478,13mc;

Edificio D4: Edificio plurifamiliare, costituito da n°2 piani residenziali aventi interpiani di 3,00 mt, un

piano seminterrato con altezza media fuori terra pari a 1,50 mt. L'altezza totale dell'edificio è pari a 7,50 mt. La superficie utile lorda è pari a 94,50 mq, il volume residenziale è 399,00 mc;

• **Lotto E**

Edificio E: Edificio plurifamiliare, costituito da n°3 piani residenziali aventi interpiani di 3,00 mt, un piano seminterrato con altezza media fuori terra pari a 1,00 mt. L'altezza totale dell'edificio è pari a 10,00 mt. La superficie utile lorda è pari a 87,44 mq, il volume residenziale è 609,00 mc;

Per tutti gli edifici (come si evince dalla Tavola N°5) il primo impalcato è previsto a quota +1,00 mt dal piano di sistemazione esterna (+ 0,00 mt); la volumetria residenziale è stata pertanto computata a partire dall'estradosso del primo impalcato nel rispetto delle prescrizioni del vigente R.E.C. Lo spessore del solaio di copertura è stato, conservativamente, in questa fase di progettazione (preliminare/definitiva), incluso nel calcolo della volumetria edificata. Lo spessore del solaio è assunto pari a 30 cm (solaio finito). L'altezza netta di interpiano (finita) è pari a 2,70 mt per tutti gli edifici così come riportato anche nella Tavola N°5, relativa al planovolumetrico.

I parametri urbanistici previsti per le singole unità (residenziali e non residenziali) saranno poi successivamente particolarizzati nelle istanze di progetto, potendo adottare anche valori diversi da quelli espressamente previsti nel presente P.U.A., nel rispetto dei parametri urbanistici globali di piano (superficie fondiaria, volumetria massima realizzabile, altezze e distanze consentite), così come riportati nelle allegate N.T.A.

Nella fase di progettazione esecutiva, nel rispetto degli indici di superficie e di fabbricabilità di cui alle N.T.A., l'altezza massima dei fabbricati da realizzare potrà essere quella relativa a 3 piani fuori terra oltre il piano seminterrato sino ad un massimo di 10,60 mt, a parità di volumetria residenziale totale e del rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati, secondo quanto previsto nella Delibera di C.C. n.12 del 7 marzo 1977 richiamata anche nelle N.T.A del vigente P.U.C. approvato con Delibera di C.C. n.01 del 19/01/2013

Potranno essere previsti sottotetti termici non abitabili (volumi tecnici) sui vari edifici ricadenti nei lotti individuati nel presente progetto, nei limiti dell'altezza massima consentita per i fabbricati, ovvero 10,60 mt.

Si evidenzia che per tutti i parametri urbanistici di riferimento per l'attuazione del P.U.A. si rimanda alle specifiche N.T.A. allegate alla presente istanza.

Sarà consentito, eventualmente, l'accorpamento e/o frazionamento di lotti contigui al fine di realizzare interventi di caratteristiche differenti ovviamente nell'ambito delle superfici e dei volumi consentiti per i lotti accorpati. Parimenti potranno essere previsti sottotetti termici non abitabili (volumi tecnici) sui vari edifici ricadenti nei lotti individuati nel presente progetto. Tali sottotetti non costituiranno una variante al P.U.A, ma solo ed esclusivamente una modifica della sagoma e della tipologia edilizia, nonché il rapporto di copertura e la volumetria assegnata al singolo lotto, così come riportato

nell'allegato grafico Tavola n°5. Il tutto logicamente nel rispetto della volumetria residenziale e non residenziale totale di progetto, che deve intendersi fissa ed invariabile. A tal uopo si rimanda esplicitamente alle NTA redatte per il presente PUA e riportate in allegato.

ATTREZZATURE PUBBLICHE

Le aree di scomputo destinate a spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport e a verde sono state previste lungo il viadotto ferroviario sito a Nord di Via Cimitero e Viale Europa, così come riportato nella Scheda di Comparto allegata alle Norme tecniche di attuazione.

LOTTE EDIFICABILI

Il suolo è stato diviso in n°5 lotti con caratteristiche di intervento dettate dal rispetto degli indici urbanistici riportati nelle N.T.A. allegate al presente P.U.A. Le superfici fondiari, la superficie coperta ed il volume dei fabbricati relativi a ciascuno dei lotti sono riportati nella Tabella **Dati** e nella Tavola n°4.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Denominazione Lotto	Superficie Lotto Comparto Cer 3	Rapporto Copertura Realizzabile Comparto Cer 3	Rapporto Copertura di Progetto Comparto Cer 3	Tipologia edilizia
Zona		Rc 50%	Rc	Definizione
	Mq.	Mq.	Mq.	
A	4638,92	2319,455	1291,65	Edificio plurifamiliare
B	620,36	310,18	200,35	Edificio plurifamiliare
C	1712,48	856,24	528,,18	Edificio plurifamiliare
D	2213,23	1106,615	598,18	Edificio plurifamiliare
E	381,55	190,775	87,44	Edificio plurifamiliare
	9566,53	4783,265	2705,72	

CALCOLO PARAMETRI DIMENSIONALI CER 3 - VIA CIMITERO - TABELLA A

Proprietà - Comparto Cer 3	Foglio	P.IIa	Superficie Catastale	Quota Adesione al Comparto	Superficie Territoriale Rilevata - Comparto Cer 3	Superficie Territoriale come da scheda - Riportata in base alla Superficie Autorizzata con una diminuzione del 0,95877% della	Superficie Fondiaria Consentita - Comparto Cer 3	Superficie Fondiaria di Progetto - Comparto Cer 3
	N°	N°			St.	St.	Sf. -35%	Sf.
	-	-			Mq.	Mq.	Mq.	Mq.
1 Ruggiero Luigi nato a POMIGLIANO D'ARCO (Na) il 19/03/1982 - C.F. RGGLGU82C19G812Y	5	1763	1651,00	10,22%	1672,60	1603,82	1042,48	4638,92
2 Romano Salvatore nato a SAN GENNARO VESUVIANO (Na) il 26/05/1981 - C.F. RMNSVT81E25H860I		1762	1882,00	11,64%	1906,62	1828,20	1188,33	
3 Lombardi Baldassarre nato a Mariglianella (NA) il 20/10/1952 C.F. LMBBDS52R20E954D		1324	510,00	3,16%	516,67	495,42	322,02	
4 Lisbo Parrella Luigi nato a BRUSCIANO (NA) il 05/03/1959 - C.F. LSBNLL59C05B227L		297	945,667	5,85%	958,04	918,63	597,11	
5 Lisbo Parrella Anna nata a Brusciano (NA) il 20/11/1953 - C.F. LSBNNA53S60B227L			945,667	5,85%	958,04	918,63	597,11	
6 Lisbo Parrella Emilia nata a Brusciano (NA) il 22/04/1948 C.F. LSBMLE48D62B227Y			945,667	5,85%	958,04	918,63	597,11	
7 Aurienma Aniello nato a Brusciano (NA) il 21/12/1951 C.F. RMMNLL51T21B227R		876	1000,00	6,19%	1013,08	971,41	631,42	620,36
Aurienma Luigi nato a Brusciano (NA) il 29/05/1955 C.F. RMMLGU55E29B227D			1000,00					
8 Per procura Caliendo Raffaele nato a San Giuseppe Vesuviano (NA) il 07/07/1992 C.F. CLNRFL92L07H931W		1420	3760,00	23,26%	3809,19	3652,52	2374,14	2213,23
9 Moccia Carmine nato a Brusciano (NA) il 15/07/1975 C.F. MCCCMN75L15B227T		1422	2910,00	18,01%	2948,07	2826,82	1837,43	1712,48
10 De Ruggiero Ruggiero nato a Napoli (NA) il 07/11/45 C.F. DRGRGR45L15F839M								
11 Fornaro Anna Teresa nata a Brusciano (NA) il 27/07/1945 C.F. FRNNT45L67B227E Di Lorenzo Arcangelo nato a Nola (NA) il 08/03/1978 C.F. DLRRNG78C08F924Z Di Lorenzo Felice nato a Brusciano (NA) il 27/03/1973 C.F. DLRFLLC73C27B227C	1323	612,00	3,79%	620,01	594,51	386,43	381,55	
			16162,00	100,00%	16373,44	15700,00	10205,00	9566,54

TABELLA B – CARATTERISTICHE LOTTI EDIFICABILI

LOTTO	SUPERFICIE LOTTO (MQ)	SUPERFICIE U. L. DI PROGETTO (MQ)	ALTEZZA FABBRICATO	NUMERO PIANI	VOLUME DI PROGETTO (MC)
A	4638,91	426,60	8,70	3	3163,32
		225,15	8,70	3	1603,41
		639,90	5,70	2	3108,78
B	620,36	200,35	5,70	2	996,13
C	1712,48	528,10	5,70	2	2508,00
		70,00	5,70	2	399,00
D	2213,23	238,60	8,70	3	1824,22
		195,08	8,70	3	1478,13
		70,00	5,70	2	399,00
E	381,55	87,44	8,70	3	609,00
Totale	9566,53	2705,72			16088,99

COSTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

I costi di urbanizzazione (primaria e secondaria) sono stati ricavati dall'applicazione dei prezzi relativi al tariffario Regione Campania 2023 e ammontano complessivamente a € 295.348,08 (Duecentonovantacinquetrecentoquarantotto/08 euro).

Brusciano, lì _____

I progettisti

Geom. Salvatore Romano

Arch. Carmine di Palma