

COMUNE DI BRUSCIANO

(Città Metropolitana di Napoli)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

C.E.R. 7 – Via G. Saragat

Articoli 34 e 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale

A1. – RELAZIONE TECNICA GENERALE

Proprietari proponenti	Progettisti:
<i>Maione Luigi</i> _____	
<i>Dema Costruzioni S.r.l.</i> _____	<i>Geom. Ruggiero Domenico</i>
<i>Caliendo Salvatore</i> _____	
<i>Terracciano Antonio</i> _____	
<i>Terracciano Giacomo</i> _____	
<i>Terracciano Maria</i> _____	<i>Arch. Otello Sgueglia</i>

RELAZIONE TECNICA GENERALE

I sottoscritti tecnici:

- Geom. Ruggiero Domenico nato a Brusciano (NA) il 27.09.1967 con studio tecnico in Brusciano alla via Camillo Cucca n.118, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Napoli al n. 4687;
- Arch. Otello Sgueglia con studio tecnico in Marigliano alla via Domenico Morelli n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Napoli al n. 8419;

PRESENTANO LA SEGUENTE RELAZIONE TECNICA ATTA ALL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO EDIFICATORIO RESIDENZIALE N. 7 NEL COMUNE DI BRUSCIANO.

Avendo ricevuto incarico professionale dai Signori proprietari:

1. **MAIONE LUIGI** nato a BRUSCIANO (NA) il 05/02/1939, C.F. MNALGU39B05B227C, residente in MARIGLIANO (NA) alla Via Mazzini n°2, in qualità di proprietario dei lotti di terreno identificati catastalmente al **Foglio 4 P.lle N. 21-2712-2751-2752-2753-2754**, ricadenti nel comparto edificatorio C.E.R. 7 – Via G. Saragat, pervenuti per atto di divisione rogato dal notaio Luigi Coppola in data 06/04/1976 rep. n.18669, Raccolta n.2037, registrato a Nola (Na) il 26/04/1976 n° 1234;
2. **DEMA COSTRUZIONI S.R.L.** con sede in MARIGLIANO (Na) alla via Pontecitra n. 66, C. F. n° 06682841215, in qualità di proprietaria del lotto di terreno identificato catastalmente al **Foglio 3 P.lla 141** ricadente nel comparto edificatorio C.E.R. 7 – Via G. Saragat, pervenuto per atto di compravendita rogato dal notaio Giuseppe Lallo in data 27.05.2019 rep. n. 98310, raccolta n. 20777, registrato all'Agenzia delle Entrate di Nola in data 05.06.2019 al n. 1599 1T;
3. **CALIENDO SALVATORE** nato a MARIGLIANELLA (NA) il 04/07/1950, C.F. CLNSVT50L04E954S, residente in MARIGLIANELLA (NA) alla via Roma n°151, in qualità di proprietario del lotto di terreno identificato catastalmente al **Foglio 4 P.lla 3576**, ricadente nel comparto edificatorio C.E.R. 7 – Via G. Saragat, pervenuto in virtù di assegnazione con Sentenza del Tribunale Civile di Nola , R.G. n° 5180/94 del 02/09/2000, registrata all'ufficio del Registro di Nola (NA) in data 27/01/2003 n° 215;
4. **TERRACCIANO GIACOMO** nato a BRUSCIANO (NA) il 13/10/1970, C.F. n° TRRGCM70R13B227Q, residente in BRUSCIANO (NA) alla via Semmola n°73;

TERRACCIANO MARIA nata a BRUSCIANO (NA) il 12/09/1972, C.F. TRRMRA72P52B227M, residente in BRUSCIANO (NA) alla via G. Amendola n°109;

TERRACCIANO ANTONIO nato a NAPOLI il 17/08/1978, C.F. n° TRRNTN78M17F839G, residente in BRUSCIANO (NA) alla via G. Amendola n° 109, proprietari del lotto di terreno identificato catastalmente al **Foglio 4 P.lla 3577**, ricadente nel comparto edificatorio C.E.R. 7 – Via G. Saragat, pervenuto in virtù di DENUNCIA DI SUCCESSIONE PER CAUSA DI MORTE DI TERRACCIANO ORAZIO registrata a Nola (Na) il 16/10/1991 al n° 95 volume n° 601, a sua volta pervenuto dalla signora Terracciano Filomena per testamento olografo pubblicato dal Notaio Antonio Terracciano il 29/09/1990 Rep. N° 1982;

- che i soggetti attuatori sopra elencati rappresentano la quota del 100% dell'intero ambito, allo scopo, in data 10.05.2021 hanno stipulato presso il Notaio Giuseppe atto unilaterale d'obbligo rep. 100568, in conformità all'art 93 del RUEC vigente;
- in data 12.09.2022 con nota prot. n. 21455, in relazione a quanto disposto dalle Linee Guida approvate con delibera di G.M. n. 51/2019, venivano convocati gli istanti per il giorno 15.09.2022, al fine verificare la corrispondenza della progettazione presentata agli interessi pubblici coinvolti nel predetto ambito urbanistico;
- in data 12.09.2022 presso la casa Comunale si è tenuto un incontro, e per il quale è stato redatto relativo verbale, evidenziando che: *“L'amministrazione chiede agli istanti di rivedere la proposta per quanto riguarda la viabilità tale che possa essere garantito un rammaglio con la viabilità esistente e di progetto”*;

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'INTERVENTO

Il Comparto Edificatorio Residenziale C.E.R. 7 di Via G. Saragat si riferisce ad un ambito avente un'estensione complessiva rilevata di mq. 8.190,19 come si evince nella Tavola 2, di poco maggiore di quella riportata nella scheda meta progettuale CER 7 allegata alle NTA del PUC vigente pari a mq. 8.190,00.

La superficie complessiva rilevata del Comparto Edificatorio Residenziale comprende l'area posta a Nord/Est tra Via Turati e Via G. Saragat ed è individuata catastalmente al **Foglio n. 3** e al **Foglio n. 4** con le particelle indicate nella Tabella sotto riportata.

	Foglio 4	
Proprietari	Particella (N°)	Estensione (Mq.)
Maione Luigi	21	600,00
	2712	550,00
	2751	550,00
	2752	600,00
	2753	580,00
	2754	560,00
		Tot. Mq. 3.440,00
Caliendo Salvatore	3576	1.309,00
Terracciano Giacomo Terracciano Maria Terracciano Antonio	3577	1.473,00
	Foglio 3	
DEMA COSTRUZIONI S.R.L.	141	2.038,00
	Totale	Tot. Mq. 8.260,00

Si fa presente che la superficie catastale del lotto di terreno riportato al foglio n. 4 p.lla 3576, di proprietà del sig. Caliendo Salvatore risulta essere di mq. 1.309,00 (vedi visura catastale), mentre dalla scheda di Comparto CER 7, si deduce che la stessa particella sviluppa una superficie di reale 1.239,00 mq., pertanto ai fini dell'applicazione del comparto viene presa in considerazione la superficie reale essendo minore di quella catastale.

Il Comparto Edificatorio Residenziale segue le disposizioni vigenti di cui agli articoli 34 e 35 delle Norme Tecniche Urbanistiche di Attuazione, come da allegata scheda CER 7 Via G. Saragat 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 plano-volumetrici risulteranno quelli riportati sulla citata scheda CER 7 Via G. Saragat.

Infatti, l'intera estensione del comparto risulta pari a mq. 8.190,00, quindi inferiore sia alla superficie rilevata (8.190,19) e sia alla superficie catastale (mq. 8.260,00). Ad ogni modo, si adotteranno le prescrizioni della scheda di comparto CER 7 Via G. Saragat 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 Edificatorio Residenziale CER 7 Via G. Saragat, come detto si attua mediante le prescrizioni di cui agli articoli 34 e 35 delle NTA nonché della scheda allegata del PUC vigente e risultano le seguenti:

- Indice territoriale (It)= 1,03 mc/mq;
- H max = 10,60 mt;
- Numero massimo di piani = 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;

Le caratteristiche dell'intervento sono state determinate in base ai seguenti elementi prescrittivi della scheda CER 7 di cui agli articoli 34 e 35 delle NTA del PUC:

DATI DIMENSIONALI SCHEDA META PROGETTUALE

- Superficie territoriale	mq. 8.190,00
- Superficie fondiaria	mq. 5.324,00
- Superficie scomputabile	mq. 2.867,00
- Volume residenziale	mq. 8.436,00

DATI DIMENSIONALI DI PROGETTO

- Superficie territoriale	mq. 8.190,00
- Volume di progetto:	mc. 8.386,16
- Area interesse comune di prog. (standards):	mq. 2.687,04
- Viabilità di progetto da cedere	mq. 858,52

TOTALE MQ. 3.545,56

- Superficie fondiaria destinata a lotti:	mq. 4.644,44
- Altezza massima (H) dei fabbricati	10,60 mt (3 piani fuori terra)
- Distanza minima dalle strade;	5,00 mt dalla strada
- Distanza minima dai confini del lotto:	mt 5,00
- Distanza minima (d) fra i fabbricati:	mt 10,00 ed in ogni caso d = H

Si evidenzia che la proposta progettuale ricalca quella prevista dalla scheda approvata in sede di PUC e per effetto alloca la superficie destinata a standards, (interesse comune) da cedere in proprietà alla pubblica amministrazione nella zona nord dell'ambito, mentre la parte restante è destinata a superficie fondiaria e viabilità pubblica.

La superficie complessiva destinata a standard urbanistici (urbanizzazione primaria e secondaria) di progetto è pari complessivamente a 3.545,56 mq e risulta maggiore della superficie minima richiesta nella scheda di comparto pari a mq. 2.867,00, pari al 35% della superficie territoriale.

Tale scheda relativamente al CER 7 di via Saragat, prevede una superficie pari a zero metri quadrati per la viabilità e prevedendo tutta la superficie compensativa da destinarsi ad interesse comune per un totale di mq 2.867,00 raggiungendo la prescritta aliquota pari al 35% come previsto dal PUC vigente. Nella progettazione di cui trattasi sommando la superficie destinata alla viabilità pubblica pari a mq. 858,52 a quella destinata agli standards (interesse comune) pari a mq. 2.687,04, avremo un totale complessivo di mq. 3.545,56, raggiungendo una percentuale pari a circa il 43,29 % dell'intero comparto, risultando così molto onerosa la realizzazione del CER 7.

In definitiva avremo che la superficie da destinarsi solo a standards di progetto è pari a mq 2.687,04, ottenendo un deficit specifico minimo e comunque sostenibile pari a mq. 179,96.

Allo scopo di dimostrare che tale deficit è tollerabile è stata verificata la relazione di piano approvata unitamente al PUC con delibera di Consiglio Comunale n. 1/2013. Nella stessa relazione 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 l'interesse comune è previsto un'eccedenza di + 14.476,00 mq. e che in tale eccedenza può essere "tollerato" e/o ammesso un deficit di mq. 179,96 non pregiudicando la validità del dimensionamento del PUC.

La viabilità pubblica è stata dimensionata nel rispetto delle prescrizioni del D.M. n. 6972 del 05/11/2001. Nello specifico, la progettazione prevede una viabilità che metterà in collegamento l'area destinata a interesse comune e i lotti di intervento con via G. Saragat, oltre il viale privato di via F. Turati posto a sud del comparto. Detta viabilità avrà 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 necessarie 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 858,52 si avrà accesso da via G. Saragat e sarà ceduta in proprietà al Comune di Brusignano previa realizzazione di tutte le reti sopra indicate a cura e a spese dei soggetti attuatori, secondo il computo metrico allegato ed a scomputo degli oneri concessori.

Il comparto edificatorio in oggetto è stato suddiviso in n° 4 lotti (costituenti l'effettiva superficie fondiaria), con superficie totale pari a Mq. 4.644,44.

L'area urbanistica in questione, per quanto attiene ai servizi, risulta inserita in un contesto completamente urbanizzato a Est per la presenza della strada principale di accesso, ossia via G. Saragat, lungo la quale sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria.

Per quanto attiene alla quota altimetrica di riferimento, si effettuerà un riempimento dell'intera area

in modo che tutta la superficie territoriale sia in linea con la quota della strada comunale di Via G. Saragat.

Gli elementi dimensionali progettuali del Comparto Edificatorio Residenziale CER 7 risultano i seguenti:

- Superficie Fondiaria Mq. 4.644,44 < Mq. 5.324,00;
- Superficie Compensativa Mq. 3.545,56 > Mq. 2.867,00;
- Volume Residenziale Mc. 8.386,16 < Mc. 8.436,00;

La viabilità di progetto attraversa in direzione Nord i lotti del comparto e si interconnette con Via G. Saragat e Viale privato di via F. Turati. 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.

La progettazione del Piano Urbanistico Attuativo ha fatto emergere 4 lotti distinti ed indipendenti l'uno dall'altro, collegati da un sistema viario realizzato nel pieno rispetto del D.M. n. 6972 del 05/11/2001 e ss.mm.ii. di mq. 858,52 oltre ad una zona destinata a interesse comune di metri quadrati 2.687,04 per un totale di mq. 3.545,56 di progetto superiore a mq. 2.867,00 previsti nella scheda di Comparto. Pertanto insieme all'amministrazione si è valutato di diminuire la quota destinata ad area di interesse comune per la realizzazione come citato precedentemente di un'arteria stradale di collegamento con Via G. Saragat e con viale privato di Via F. Turati.

La Valutazione Ambientale Strategica, nonché gli studi geologici, idrogeologici e sismici, non sono oggetto di codesta relazione in quanto già oggetto di valutazione nel P.U.C. di cui risulta parte integrale e sostanziale il Comparto Edificatorio Residenziale 7 di Via G. Saragat oggetto della presente relazione.

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

CARATTERISTICHE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

I lotti fondiari individuati nel presente comparto sono N° 4 denominati 1, 2, 3, 4) essi hanno forma e dimensioni diverse. All'interno degli stessi si previsti fabbricati con due e tre piani fuori terra oltre i seminterrati.

Si riportano di seguito le caratteristiche tecniche principali delle tipologie edilizie utilizzate nel presente P.U.A. (vedi Tavola n.3):

Lotto 1

Edificio plurifamiliare, costituito da n° 3 piani residenziali aventi interpiani di 3,00 mt, un piano seminterrato con altezza media fuori terra pari a 1,20 mt. L'altezza totale dell'edificio è pari a 10,20 mt. < di ml 10,60 altezza massima prevista nel PUC. La superficie utile lorda è pari a 153,54 mq. e il volume residenziale è 1.335,80 mc e la superficie coperta è pari a mq. 248,46;

Lotto 2

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

seminterrato con altezza media fuori terra pari a 1,20 mt. L'altezza totale dell'edificio è pari a 10,20 mt. < di ml 10,60 altezza massima prevista nel PUC. La superficie utile lorda è pari a 167,34 mq. e il volume residenziale è 1.455,86 mc e la superficie coperta è pari a mq. 220,98;

Lotto 3

Edificio plurifamiliare, costituito da n° 2 piani residenziali aventi interpiani di 3,00 mt, un piano seminterrato con altezza media fuori terra pari a 1,20 mt. L'altezza totale dell'edificio è pari a 7,20 mt < di ml. 10,60 altezza massima prevista nel PUC. La superficie utile lorda è pari a 365,15 mq. il volume residenziale è 2.081,35 mc e la superficie coperta è pari a mq. 404,39;

Lotto 4

Edificio plurifamiliare, costituito da n° 3 piani residenziali aventi interpiani di 3,00 mt, un piano seminterrato con altezza media fuori terra pari a 1,20 mt. L'altezza totale dell'edificio è pari a 10,20 mt. < di ml 10,60 altezza massima prevista nel PUC. La superficie utile lorda è pari a 403,81 mq, il volume residenziale è 3.513,15 mc. e la superficie coperta è pari a mq. 456,07;

Per tutti gli edifici (come si evince dalla Tavola N°3) il primo impalcato è previsto a quota + 1,20 mt dal piano di sistemazione esterna (0,00). La volumetria residenziale è stata pertanto computata a partire dall'estradosso del primo impalcato nel rispetto delle prescrizioni del vigente R.U.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°3, relativa al planovolumetrico.

Nei lotti di cui sopra elencati saranno realizzati n. 4 edifici per un totale di n. 30 unità di diverse dimensioni e per l'area a parcheggio si è tenuto conto della Legge n. 122/89, infatti la superficie prevista nelle aree esterne risulta non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione;

I parametri urbanistici previsti per le singole unità 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 dalle N.T.A. del vigente P.U.C. approvato con Delibera di C.C. n. 01 del 19/01/2013.

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 2024 e ammontano complessivamente a € 144.529,68 (centoquarantaquattromilacinquecentoventinove/68euro), così ripartiti:

- Impianto fognario acque bianche	€ 16.099,90	11,14%
- Impianto fognario acque nere	€ 25.924,34	17,937%
- Impianto illuminazione pubblica	€ 17.746,57	12,279%
- Impianto Enel	€ 4.279,05	2,961%
- Impianto Telecom	€ 4.083,54	2,825%
- Impianto acqua potabile	€ 10.314,25	7,136 %
- Impianto gas	€ 7.254,48	5,206 %
- Strada	<u>€ 58.557,55</u>	<u>40,516%</u>
Totale	€ 144.529,68	100,00%

Brusciano, lì _____

I progettisti

Geom. Ruggiero Domenico

Arch. Otello Sgueglia