

ORIGINALE



COMUNE DI BRUSCIANO
PROVINCIA DI NAPOLI

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

VERBALE N. 49 del 17/04/2025

OGGETTO: Comparto Edificatorio dei Servizi Integrati di iniziativa privata (CED 4) di Via P.E. Fonseca. Approvazione ai sensi dell'art.27, comma 2, della Legge 22 dicembre 2004, n.16 e dell'art.10 del Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio n.5 del 04.08.2011.

L'anno duemilaventicinque, il giorno diciassette del mese di Aprile, alle ore 17.07, nella sala delle adunanze della sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza l'avv. Giacomo ROMANO, nella sua qualità di Sindaco con l'intervento dei sigg.:

NP	NOMINATIVO	QUALIFICA	PRESENTE	ASSENTE
1	Giacomo ROMANO	Sindaco	X	
2	Salvatore TRAVAGLINO	Vice-Sindaco	X	
3	Giovanni TERRACCIANO	Assessore	X	
4	Monica CITO	Assessore	X	
5	Alfonso DI PALMA	Assessore	X	
TOTALE			5	-

Partecipa alla seduta la Vice-Segretaria Comunale, Dott.ssa Raffaella Ruotolo, incaricata della redazione del presente verbale.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta e invita la giunta a prendere in esame l'oggetto sopra indicato.

Proposta di deliberazione

Premesso che:

- Il Comune di Brusciano è dotato di PUC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 1/2013;
- che l'art. 41 delle N.T.A. del PUC vigente disciplina i C.E.D. (Comparti Edificatori dei servizi integrati), e che per ogni singolo C.E.D. sono state previste le schede progettuali;
- con delibera di Giunta Comunale n. 51 del 02.07.2019 venivano approvate le Linee Guida e relativi Schema di Convenzione per la realizzazione di Interventi Edilizi di cui alle zone C e B3 del P.U.C.
- in data 09.01.2023 prot. n. 789, inoltravano richiesta di Comparto Edificatorio dei servizi integrati di iniziativa privata, relativamente al CED 4, ad un area ubicata tra via P.E. Fonseca, essendo proprietaria la società proponente M. D. House s.r.l. con sede in Scisciano alla via Camaldoli n. 44 P.iva 08436591211, legalmente rappresentata dal sig. Modola Domenico nato a Brusciano il 18.01.1968;
- Responsabile del procedimento è stato nominato il geom. Felice Di Palma;
- in data 02.10.2023 presso la casa Comunale si è tenuto un incontro e per il quale è stato redatto relativo verbale, con il Responsabile del Settore 6 nella persona dell'arch. Gaetano D'Amore unitamente al geom. Felice Di Palma, la parte pubblica (Amministrazione), oltre agli istanti e ai tecnici progettisti invitati dal quale si evince quanto segue: *L'arch. D'Amore al fine di migliorare ancora di più l'ingresso al lotto chiede che la porzione da cedere oltre a quella già prevista, un'ulteriore porzione, che viene delimitata da un segmento ortogonale all'asse stradale 7 bis che interseca il limite di proprietà tra gli istanti, il distributore carburante e via Fonseca*;

Premesso inoltre che:

- in data 28.03.2024 prot. n. 7645 si dava comunicazione di avvio del procedimento per il rigetto del comparto edificatorio di cui trattasi le cui motivazioni in essa enunciate;
- in data 18.07.2024 prot. 16736, la società proponente trasmetteva documentazione integrativa completa di documentazione, relazioni e grafici progettuali;

Dato atto che:

- il Comparto Edificatorio dei servizi integrati comprende le seguenti proprietà e/o particelle, tutte di proprietà della società M. D. House s.r.l. la quale rappresenta la quota del 100% dell'intero comparto edificatorio:
 - n. **86** di mq. 642,00, pervenuta a seguito di atto di compravendita notaio Michele Ronza del 28.10.2022 rep. 16332;
 - n. **87** di mq. 334,00 pervenuta, a seguito di atto di compravendita notaio Michele Ronza del 28.10.2022 rep. 16332;
 - n. **91** di mq. 1.724,00 pervenuta, a seguito di atto di compravendita notaio Carmine Romano del 04.08.2022 rep. 10023;
 - n. **451** di mq. 600,00 pervenuta, a seguito di atto di compravendita notaio Michele Ronza del 21.11.2022 rep. 16461;
 - n. **1276 (ex part. 85)** di mq. 1.311,00 pervenuta, a seguito di atto di compravendita notaio Michele Ronza del 27.12.2022 rep. 16704;
- La scheda del Comparto Edificatorio dei servizi integrati di iniziativa privata C.E.D. 4, allegata alle N.T.A. del P.U.C. disciplinata dall'art. 41, tra le altre cose prevede una cubatura massima pari a mc 6.921,00, una superficie territoriale di mq 4.614,00, una superficie fondiaria di mq 3.220,00 e una superficie scomputabile di mq. 1.384,00, (mq. 1.200 da destinarsi a parcheggi e mq. 184,00 da destinarsi alla viabilità);
- Dagli elaborati grafici progettuale e dalla relazione tecnica descrittiva si rileva che la superficie reale dichiarata è pari a mq. 4.734,19, pertanto superiore a quanto previsto nella scheda allegata alle NTA (mq. 4.614,00), per cui è stata verificata la corrispondenza con quanto in essa prevista circa la superficie definita scomputabile e quindi da cedere in proprietà all'Ente Comunale, oltre alla cubatura massima assegnata, tanto al fine di non incidere negativamente sul dimensionamento del PUC;

07.04.2025, la determinazione dirigenziale n. 0003062 del 03.04.2025, con la quale sono state formalizzate le seguenti osservazioni:

1. *venga verificata, sul confine EST del lotto, la distanza del fabbricato dagli edifici esistenti che, dai grafici del Piano Attuativo adottati, sembra essere inferiore alla distanza minima di mt 10,00 prevista dalle Norme di Attuazione del PUC;*
2. *vengano rispettati le prescrizioni e le condizioni indicate nei pareri rilasciati dagli Enti competenti.*

Ritenuto che:

- le osservazioni prodotte dalla Citta Metropolitana sono condivisibili e accoglibili in particolare:
 - Punto 1) allo scopo di riscontrare tale osservazione si evidenzia e si precisa che, la distanza del fabbricato di progetto dagli edifici esistenti posti sul confine est risulta rispettata, in quanto il fabbricato di progetto risulta posto ad una distanza di ml 11,00. Si evidenzia altresì che il fabbricato di progetto e quello di altezza di ml 4,00, posto sul confine est, non si fronteggiano, pertanto risulta rispettata la distanza legale, in quanto ai sensi dell'art. 30 del RUEC vigente al comma 1 dispone che le distanze si misurano in orizzontale e quelle minime devono essere valutate ortogonalmente da ogni punto dell'edificio.
- Negli allegati tecnici del C.E.D. 4 sono evincibili le disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, tale che ai sensi dell'art. 23 comma 01, lett. b) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. sarà autorizzabile la realizzazione dei singoli edifici mediante S.C.I.A.
- occorre procedere alla pubblicazione di apposito avviso di approvazione del piano sul BURC e sul sito web istituzionale del comune, nonché albo pretorio dello stesso, dando atto che entrerà in vigore il giorno successivo a quello di pubblicazione;
- sia necessario sottoporre alla giunta comunale il piano così come predisposto per la deliberazione della definitiva approvazione, ai sensi e per gli effetti degli art. 26 e 27 della L.R. 16/04 e dell'art. 10 del Regolamento Regionale d'attuazione per il Governo del Territorio n. 5/2011;
- Dato atto che il RUP, il Responsabile del Settore 6 hanno dichiarato l'inesistenza di conflitto di interessi, la cui dichiarazione è conservata agli atti dell'ufficio.

SI PROPONE DI DELIBERARE

- di prendere atto e approvare la relazione istruttoria che si intende qui integralmente riportata;
- di dare atto che nel periodo di deposito non sono pervenute osservazioni da parte dei cittadini, giusta attestazione dell'addetto al protocollo del 14.03.2025 prot. n. 6534;
- di accogliere le osservazioni della Città Metropolitana di cui alla determinazione dirigenziale n. 0003062 del 03.04.2025, e acquisita al protocollo generale di questo Ente al n. 8616 del 07.04.2025;
- di approvare ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, comma 2 della Legge Regionale n. 16/04 e dell'art. 10 del Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio n. 5 del 04/08/2011, il Comparto Edificatorio dei Servizi Integrati di iniziativa privata (CED 4), di via P. E. Fonseca, il quale è composto dai seguenti elaborati:
 - Tav. 1 – Relazione tecnica descrittiva;
 - Tav. 2 – Relazione geologica;
 - Tav. 3 - Scheda CED 4, Stralcio PUC, Stralcio aerofotogrammetrico, Stralcio catastale, Dettaglio planimetrico stato di fatto, dettaglio planimetrico stato di progetto, planimetria lotto con calcolo della superficie, planimetria lotto calcolo superficie compensativa, planimetria lotto calcolo superficie coperta, tabella dati dimensionali;
 - Tav. 4 – Dettaglio planimetrico stato di fatto, sezione A-A stato di fatto, sezione B-B stato di fatto, Dettaglio planimetrico stato di progetto, sezione lotto A-A stato di progetto, sezione lotto B-B stato di progetto, calcolo superficie coperta, calcolo volume di progetto, calcolo superficie progetto, calcolo superficie parcheggio, calcolo superficie permeabile;

- Tav. 5 (planovolumetrico) - Dettaglio planimetrico stato di progetto, piante piano terra, pianta piano terra primo e copertura, prospetti nord, sud, est e ovest di progetto, sezione A-A stato di progetto, sezione B-B stato di progetto, particolare area parcheggio/permeabile, tabella dati progettuali;
 - Tav. 6 (impianto smaltimento reflui) – Planimetria schema fognario, sezione trasversale acque bianche, sezione longitudinale acque bianche, sezione trasversale scarichi in pubblica fognatura, sezione longitudinale acque nere, impianto di depurazione prima pioggia, illustrazione impianto prima pioggia;
 - Tav. 7 (impianto idrico acque potabile) – planimetria CED 4, schema impianto idrico, pianta tipo pozzetto di deviazione, piano tipo pozzetto saracinesca, pianta tipo pozzetto di allaccio, sezione tipo pozzetto di allaccio, particolare tubazione interrata;
 - Tav. 8 (impianto pubblica illuminazione) – planimetria CED 4, schema illuminazione, sezione palo tipologia braccio singolo, sezione palo tipologia doppia braccio, pianta schema tipo pozzetto/palo;
 - Tav. 9 (foto) – planimetria con coni ottici, foto;
 - Tav. 10 – Relazione generale reti di servizi pubblici, allegato A : calcolo e dimensionamento;
 - Tav. 11 – Computo metrico;
 - Tav. 12 – Norme tecniche di attuazione;
 - Tav. 13 – Visure Storiche;
 - Tav. 14 – Atto unilaterale d’Obbligo – Titoli di Proprietà;
 - Schema di convenzione;
- i sopracitati elaborati, sono visionabili presso l’Ufficio Edilizia Privata.
 - il suddetto comparto edificatorio risulta compatibile con il contenuto del rapporto ambientale di cui questo Comune è dotato a seguito dell’approvazione del PUC, giusta delibera di CC n. 1/2013;
 - l’attività di pianificazione attuativa di cui trattasi, è conforme al Piano Urbanistico Comunale vigente;
 - la progettazione in esame risulta conforme alla L.R. 16/04 e regolamento d’attuazione n. 5/2011;
 - quanto presentato risulta rispettabile delle linee guide approvate con Delibera di G.M. n. 51 del 02.07.2019 e lo schema di convenzione risulta essere conforme allo schema tipo adottato dall’Amministrazione Comunale;
 - i rapporti tra questo Ente e i richiedenti per l’attuazione del comparto edificatorio di cui trattasi, saranno regolati dalla convenzione allegata al progetto, alla quale potranno essere effettuate modifiche di dettaglio in sede di attuazione;
 - di dare atto della sussistenza delle disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive contenute negli elaborati formante il C.E.D. 4, tale che ai sensi dell’art. 23 comma 01, lett. b) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. sarà autorizzabile la realizzazione dei singoli edifici mediante S.C.I.A.;
 - di procedere alla pubblicazione di apposito avviso di approvazione del piano sul BURC e sul sito web istituzionale del comune, nonché albo pretorio dello stesso, dando atto che entrerà in vigore il giorno successivo a quello di pubblicazione;
 - Dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Il Sindaco
Avv. Giacomo Romano

Il Responsabile dell’Area 6
arch. Gaetano D’Amore

Oggetto: : Comparto Edificatorio dei Servizi Integrati di iniziativa privata (CED 4), di via P. E. Fonseca, ADOZIONE ai sensi dell'art 27 comma 2, della Legge 22 dicembre 2004, n. 16 e dell'art. 10 del Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio n. 5 del 04.08.2011.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

per quanto concerne la regolarità tecnica esprime parere **favorevole**

Data, 17.06.2015

**Il Responsabile dell'Area 6
arch. Gaetano D'Amore**

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere **favorevole**

Data, 17.06.2015

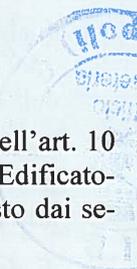
**Il Responsabile dell'Area Finanziaria
Dr. Angelo Tarantino**

LA GIUNTA COMUNALE

- **VISTA la proposta di deliberazione soprariportata avente ad oggetto:** Comparto Edificatorio dei Servizi Integrati di iniziativa privata (CED 4), di via P. E. Fonseca, APPROVAZIONE ai sensi dell'art 27 comma 2, della Legge 22 dicembre 2004, n. 16 e dell'art. 10 del Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio n. 5 del 04.08.2011.
- **ACQUISITI i pareri di regolarità tecnica e contabile, resi ai sensi del D.Lgs. n. 267/2000;**
- **RITENUTO** di dover procedere in merito;
- **CON VOTI** Unanimi favorevolmente espressi resi nei modi e termini di legge;

DELIBERA

- di prendere atto e approvare la relazione istruttoria che si intende qui integralmente riportata;
- di approvare ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, comma 2 della Legge Regionale n. 16/04 e dell'art. 10 del Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio n. 5 del 04/08/2011, il Comparto Edificatorio dei Servizi Integrati di iniziativa privata (CED 4), di via P. E. Fonseca, il quale è composto dai seguenti elaborati:
 - Tav. 1 – Relazione tecnica descrittiva;
 - Tav. 2 – Relazione geologica;
 - Tav. 3 - Scheda CED 4, Stralcio PUC, Stralcio aerofotogrammetrico, Stralcio catastale, Dettaglio planimetrico stato di fatto, dettaglio planimetrico stato di progetto, planimetria lotto con calcolo della superficie, planimetria lotto calcolo superficie compensativa, planimetria lotto calcolo superficie coperta, tabella dati dimensionali;
 - Tav. 4 – Dettaglio planimetrico stato di fatto, sezione A-A stato di fatto, sezione B-B stato di fatto, Dettaglio planimetrico stato di progetto, sezione lotto A-A stato di progetto, sezione lotto B-B stato di progetto, calcolo superficie coperta, calcolo volume di progetto, calcolo superficie progetto, calcolo superficie parcheggio, calcolo superficie permeabile;
 - Tav. 5 (planovolumetrico) - Dettaglio planimetrico stato di progetto, piante piano terra, pianta piano terra primo e copertura, prospetti nord, sud, est e ovest di progetto, sezione A-A stato di progetto, sezione B-B stato di progetto, particolare area parcheggio/permeabile, tabella dati progettuali;



- Tav. 6 (impianto smaltimento reflui) – Planimetria schema fognario, sezione trasversale acque bianche, sezione longitudinale acque bianche, sezione trasversale scarichi in pubblica fognatura, sezione longitudinale acque nere, impianto di depurazione prima pioggia, illustrazione impianto prima pioggia;
 - Tav. 7 (impianto idrico acque potabile) – planimetria CED 4, schema impianto idrico, pianta tipo pozzetto di deviazione, piano tipo pozzetto saracinesca, pianta tipo pozzetto di allaccio, sezione tipo pozzetto di allaccio, particolare tubazione interrata;
 - Tav. 8 (impianto pubblica illuminazione) – planimetria CED 4, schema illuminazione, sezione palo tipologia braccio singolo, sezione palo tipologia doppia braccio, pianta schema tipo pozzetto/palo;
 - Tav. 9 (foto) – planimetria con coni ottici, foto;
 - Tav. 10 – Relazione generale reti di servizi pubblici, allegato A : calcolo e dimensionamento;
 - Tav. 11 – Computo metrico;
 - Tav. 12 – Norme tecniche di attuazione;
 - Tav. 13 – Visure Storiche;
 - Tav. 14 – Atto unilaterale d’Obbligo – Titoli di Proprietà;
 - Schema di convenzione;
- i sopraccitati elaborati, sono visionabili presso l’Ufficio Edilizia Privata.
 - il suddetto comparto edificatorio risulta compatibile con il contenuto del rapporto ambientale di cui questo Comune è dotato a seguito dell’approvazione del PUC, giusta delibera di CC n. 1/2013;
 - l’attività di pianificazione attuativa di cui trattasi, è conforme al Piano Urbanistico Comunale vigente;
 - la progettazione in esame risulta conforme alla L.R. 16/04 e regolamento d’attuazione n. 5/2011;
 - quanto presentato risulta rispettabile delle linee guide approvate con Delibera di G.M. n. 51 del 02.07.2019 e lo schema di convenzione risulta essere conforme allo schema tipo adottato dall’Amministrazione Comunale;
 - i rapporti tra questo Ente e i richiedenti per l’attuazione del comparto edificatorio di cui trattasi, saranno regolati dalla convenzione allegata al progetto, alla quale potranno essere effettuate modifiche di dettaglio in sede di attuazione;
 - di dare atto della sussistenza delle disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive contenute negli elaborati formante il C.E.D. 4, tale che ai sensi dell’art. 23 comma 01, lett. b) del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. sarà autorizzabile la realizzazione dei singoli edifici mediante S.C.I.A.;
 - di procedere alla pubblicazione di apposito avviso di approvazione del piano sul BURC e sul sito web istituzionale del comune, nonché albo pretorio dello stesso, dando atto che entrerà in vigore il giorno successivo a quello di pubblicazione;
 - Dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Il presente verbale è redatto e così sottoscritto

Il Presidente
Avv. Giacomo ROMANO

Il Segretario Comunale
Dott. Aldo D'Artenzo

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio on-line di questo comune il giorno **22 APR. 2025** e vi resterà per quindici giorni consecutivi, secondo il disposto dell'art. 124 del T.U.E.L. n. 267/2000.

Brusciano, li **22 APR. 2025**

Il Responsabile del Settore AA.GG.
Istr.re Dir.vo Antonio Giannino

Il sottoscritto Responsabile del Settore 1, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

-che la presente deliberazione:
x E' stata comunicata con lettera n. **9910** del **22 APR. 2025** ai Capigruppo ai sensi del T.U.E.L. N. 267/2000, art. 125;

L'Impiegato addetto

Il Responsabile del Settore AA.GG.
Istr.re Dir.vo Antonio Giannino

Brusciano, li **22 APR. 2025**

ESECUTIVITA'

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi del T.U.E.L. N. 267/2000:

- Perché dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134. Comma 4° DEL T.U.E.L. N. 267/2000);
- Decorsi 10 giorni dall'avvenuta pubblicazione in data _____;

22 APR. 2025

Il Responsabile del Settore AA.GG.
Istr. Dir. vo Antonio Giannino