

COMUNE DI BRUSCIANO

(Città Metropolitana di Napoli)

OGGETTO: Richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione di un complesso residenziale alla via Guido De Ruggiero, ai sensi dell'art. 10 del DPR 380/01 e s.m.i. nonché art. 29 Norme tecniche di Attuazione del PUC vigente con variante puntuale al P.U.C. ai sensi dell'art.19 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.

Rif. Catastali: Fg. 5 - P.la 1345-1346-1347-2224

Relazione tecnica

I Proponenti

Delle Cave Giovanni _____

Cerciello Raffaele _____

I progettisti

Geom. Ruggiero Domenico

Arch. Vincenzo Coppola

CALIENDO GROUP S.R.L.

COMUNE DI BRUSCIANO

(PROVINCIA DI NAPOLI)

OGGETTO: Richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione di un complesso residenziale alla via G. De Ruggiero, ai sensi dell'art. 10 del DPR 380/01 e s.m.i., nonché art. 29 Norme tecniche di Attuazione del PUC vigente con variante puntuale al P.U.C. ai sensi dell'art.19 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.

Soggetti proponenti

- 1) Delle Cave Giovanni
- 2) CALIENDO GROUP S.R.L..
- 3) Cerciello Raffaele

1111111

Il presente progetto si riferisce ad un ambito edificatorio avente un'estensione complessiva di mq 3.981,00 catastali (part. n. 1346 – 1.011,00 mq + part. n. 1347 - 1.000,00 mq + part. 1345 – 994,00 mq + part. 2224 – 976,00 mq.), così come si evince dalla documentazione in atti, ed è riportato nel P.U.C. all'art. 29 delle N.T.A. del Comune di Brusciano approvato con delibera di C.C. n.1 del 19.01.2013 come zona urbanistica B3 – Tessuto residenziale di completamento-convenzionato, mentre la superficie reale rilevata in loco con strumento teodolite elettronico, sviluppa una superficie totale di mq. 3.982,11.

Il terreno oggetto della presente istanza è individuato nel N.C.T. del Comune di Brusciano, al Foglio n. 5 con le seguenti particelle:

- **N. 1346 e 1347** di superficie catastale pari a mq. 1.011,00 e 1000,00 mq. le stesse risultano essere di proprietà del sig. Delle Cave Giovanni nato a Brusciano (NA) il 24/09/1948 ed ivi residente alla via Roma n°3 C.F. DLLGNN48P24B227N, rispettivamente in virtù dell'atto di compravendita, rogato dal notaio Luigi Coppola in data 19/03/1990 rep. n.37253, progressivo n. 8824 e dell'atto di compravendita rogato dal notaio Luigi Coppola in data 10/09/2003 rep. n. 56190, progressivo n.17941. Tali particelle comprendono anche come accessorio una servitù attiva di passaggio pedonale e carraio.
- **N. 1345** di superficie catastale pari a mq. 994,00 di proprietà della società CALIENDO GROUP S.R.L. con sede a Nola alla via Variante 7 bis n° 301, P.IVA 09709571211, in virtù dell'atto di compravendita rogato dal notaio Oreste Coppola in data 29/12/2023 rep. n° 5563, raccolta n° 3068.

- N. 2224 di superficie catastale pari a mq. 976,00 di proprietà di Cerciello Raffaele nato a Marigliano (Na) il 22/12/1965 e residente in Brusciano (Na) alla via Guido De Ruggiero n° 41, C.F. CRCRFL65T22E955W, proprietario in virtù dell'atto di donazione rogato dal notaio Luigi Coppola in data 12/02/2003 rep. n° 55658, progressivo n°17623.

La zona in questione è ubicata alla via Guido De Ruggiero e come già detto ricade in zona "B3" dello strumento urbanistico regolata dalle disposizioni di cui all'art. 29 delle NTA, la quale comprende aree quasi tutte interne al perimetro del centro edificato.

Si tratta di aree libere, interne ai tessuti urbani destinate a nuovi insediamenti residenziali attraverso interventi edilizi diretti, con obbligo di progetto piano volumetrico convenzionato.

Lo strumento urbanistico attuale, individua con apposita simbologia ambiti di intervento all'interno dei quali le previsioni dello strumento urbanistico si attuano attraverso progetti unitari convenzionati, previa sottoscrizione di convenzione o atto unilaterale d'obbligo per la cessione all'Amministrazione Comunale degli spazi pubblici e/o di interesse pubblico e collettivo in essi proposti, pertanto avremo quanto segue:

- St= 100% superficie ambito;
- Sf= 70% St;
- Scomp= 30% St;
- Indice territoriale (It)= 0,90 mc/mq;
- altezza massima consentita di mt 10,60;
- distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti 10,00 mt e dal confine di 5,00 mt;
- rapporto di copertura non superiore al 50% della Sf;

La superficie dell'ambito convenzionato viene suddiviso in Superficie fondiaria pari al 70% della St, mentre il 30% rimanente viene destinato alla Superficie compensativa che rappresenta l'area necessaria alla viabilità pubblica ed agli spazi pubblici in misura stabilita dall'Amministrazione Comunale in fase di presentazione del progetto convenzionato.

Il permesso di costruire è subordinato alla stipula di convenzione o di atto di impegno unilaterale da parte del richiedente nei quali sono fissati i tempi e i modi di attuazione delle opere richieste. La convenzione o l'atto di impegno sono trascritti nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario.

Il soggetto attuatore sottoscrive una convenzione urbanistica con l'amministrazione Comunale in cui si impegna:

- alla cessione gratuita delle aree necessarie alla viabilità pubblica ed agli spazi pubblici in misura prevista dal presente piano;
- altri impegni contrattuali che il soggetto attuatore assume verso l'amministrazione comunale;
- alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazioni primarie necessarie a rendere agibile l'intervento Edilizio come previsto nelle tavole del PUC.

Nella convenzione o atto d'obbligo può essere prevista la diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria anziché il parziale o totale pagamento della quota di contributo per il rilascio del permesso di costruire.

Il presente progetto è stato redatto nel rispetto del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente dal 2013 nel Comune di Brusciano, sopra generalizzato, e relative Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) art. 29, nonché vigente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (R.U.E.C.).

L'ambito urbanistico di cui trattasi, per quanto attiene ai servizi, risulta inserito in un contesto completamente urbanizzato, infatti sul lato ovest del lotto vi è la presenza della strada principale di accesso via Guido De Ruggiero e a nord è presente via Santi Pietro e Paolo ove sono presenti tutte le opere di urbanizzazione primaria, in particolare è presente l'illuminazione pubblica, la rete elettrica, la rete fognaria, la rete idrica, la rete telefonica e la rete Gas. L'accesso ai lotti in questione avviene mediante una strada privata esistente dove sono già presenti le opere di urbanizzazione primaria ad eccezione della pubblica illuminazione.

In data 30.01.2025 si è tenuta presso il Comune di Brusciano una riunione tra la parte proponente il progetto, il Responsabile del Settore 6 nella persona dell'arch. Gaetano D'Amore e il sindaco avv. Giacomo Romano, convocata allo scopo di verificare la corrispondenza della progettazione presentata agli interessi pubblici coinvolti.

Al fine di migliorare l'accesso al previsto parcheggio pubblico, il progetto prevede la realizzazione di una strada pubblica in luogo dell'esistente verde attrezzato (già di proprietà pubblica) con compensazione di pari superficie da destinarsi a verde attrezzato da allocare all'interno dell'ambito B3, oltre alla superficie da destinare a parcheggio come da previsione del PUC.

Il Responsabile del Settore 6 nella persona dell'arch. Gaetano D'Amore ha evidenziato che tale compensazione configura una variante puntuale.

Pertanto per realizzare la strada di collegamento tra l'ambito B3 e via Santi Pietro e Paolo si richiede una variante puntuale al PUC vigente, redatta ai sensi dell'art.19

del D.P.R. 327/2001 che così dispone: “*1. Quando l'opera da realizzare non risulta conforme alle previsioni urbanistiche, la variante al piano regolatore può essere disposta con le forme di cui all'articolo 10, comma 1, ovvero con le modalità di cui ai commi seguenti.*

2. L'approvazione del progetto preliminare o definitivo da parte del consiglio comunale, costituisce adozione della variante allo strumento urbanistico.

[...] 4. Nei casi previsti dai commi 2 e 3, se la Regione o l'ente da questa delegato all'approvazione del piano urbanistico comunale non manifesta il proprio dissenso entro il termine di novanta giorni, decorrente dalla ricezione della delibera del consiglio comunale e della relativa completa documentazione, si intende approvata la determinazione del consiglio comunale, che in una successiva seduta ne dispone l'efficacia”.

Il progetto della strada sarà oggetto di parere da parte del comune di Brusciano mediante Deliberazione di Consiglio Comunale e l'approvazione da parte del Consiglio Comunale produrrà gli effetti previsti dall'art.19 del D.P.R. n. 327/2001, pertanto costituisce adozione della variante allo strumento urbanistico.

L'intervento del progetto dell'opera pubblica persegue la finalità del potenziamento della viabilità anche in considerazione del fatto che con la realizzazione del complesso residenziale previsto in questa zona ci sarà un incremento del traffico veicolare. Tale opera rappresenta un rafforzamento e miglioramento del sistema viario esistente apportando sicuramente benefici in termini di circolazione stradale.



Figura 1. Ortofoto

Le aree interessate dall'intervento, che saranno oggetto di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, sono catastalmente così censite:

- Foglio 5 particella 2224 per 184,32 mq. (da destinare a area servizi e attrezzature pubbliche)
 - Foglio 5 particella 1346 per 36,35 mq. (da destinare a area servizi e attrezzature pubbliche)
 - Foglio 5 particella 1677 per 219,70 mq. (area servizi e attrezzature pubbliche di uso pubblico da destinare a strada).

La superficie complessiva interessata sarà di circa 440,37 mq.



Figura 2. Stralcio catastale



Figura 3. Estratto del piano particellare di esproprio (vedi anche Tavola 3 dei grafici allegati)

L'Area non è sottoposta a vincoli paesaggistici.

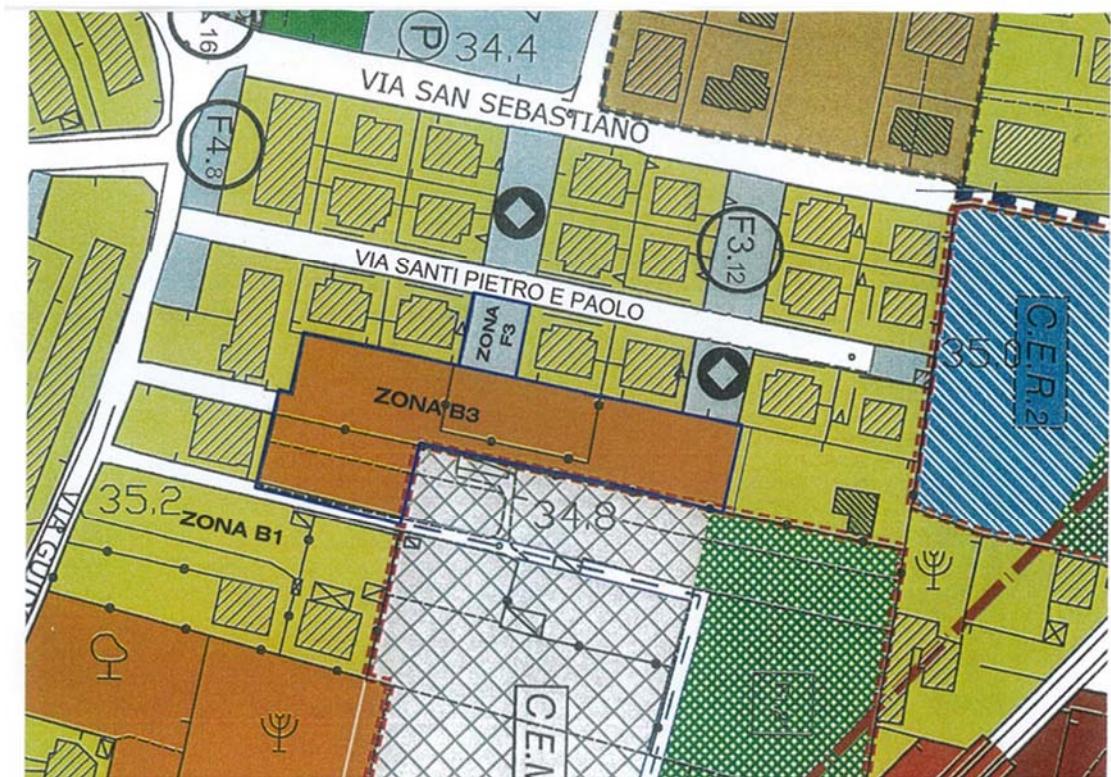


Figura 4. Stralcio PUC



Figura 5. Stralcio di progetto

Il tratto di strada di progetto sarà costituito da doppia carreggiata di larghezza pari a ml 10,00 comprensivo di marciapiedi disposti ambo i lati di una larghezza pari a ml 1,50.

Il progetto prevede anche la realizzazione di aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche in modo da compensare l'area di zona di servizi e attrezzature pubbliche trasformata in strada.

Questo consentirà di non sottrarre uno standard necessario e tali aree sono da considerarsi in aggiunta al 30% dell'area scomputabile del comparto B3.

Il predetto tratto di strada sarà completamento urbanizzato, in particolare saranno realizzati, manto stradale, marciapiedi, illuminazione pubblica, la rete elettrica, la rete fognaria, la rete idrica, la rete Gas e la rete telefonica, il tutto meglio descritto ed illustrato nella relazione Reti.

Quindi la progettazione di cui trattasi prevede oltre alla cessione del tratto di strada di cui sopra descritto anche la cessione di un'area da destinare a parcheggio pubblico con annesse aree di manovra per un'estensione totale di mq. 1.254,79 che risulta superiore al 30% della superficie scomputabile prevista dall'art. 29 delle NTA del Puc vigente che è pari a mq.1194,30.

Il parcheggio pubblico di progetto sarà composto da stalli per il parcheggio delle autovetture, aree di manovra e marciapiedi, il tutto completamente urbanizzato con rete fognaria e impianto pubblico di illuminazione. Il parcheggio ospiterà al suo interno 23 posti auto di cui 1 riservato ai disabili. Tutti i percorsi e le aree pedonali saranno completamente accessibili alle persone con impedita o ridotta capacità motoria.

Il parcheggio sarà realizzato con strato di fondazione in misto granulare stabilizzato con legante naturale di 30 cm., la pavimentazione dei marciapiedi sarà in calcestruzzo cementizio stampato, mentre per la restante parte del parcheggio sarà in conglomerato bituminoso per strato di base e sovrastante strato di conglomerato bituminoso per strato di usura (tappetino).

Il parcheggio sarà dotato di impianto fognario per acque bianche con tubazioni in PVC rigido, e caditoie e di impianto di pubblica illuminazione costituito da corpi illuminanti, realizzato con cavidotto interrato in corrugato a doppia parete in polietilene ad alta intensità.

Il parcheggio sarà dotato di opportuna segnaletica orizzontale e verticale al fine di evitare possibili pericoli per l'utenza del parcheggio.

CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

L'intero ambito, di proprietà dei sig.ri Delle Cave Giovanni, Cerciello Raffaele e della società CALIENDO GROUP S.R.L., ha una superficie catastale pari a mq. 3.981,00 la quale comprende le particelle n. 1345-1346-1347-2224 del foglio 5, mentre la superficie reale complessiva dell'ambito, come da sviluppo lotto è pari a mq. 3.982,11.

Il progetto prevede la suddivisione dell'area in due lotti: lotto A – proprietà Delle Cave – CALIENDO GROUP S.R.L. = (mq. 1.011,00 + mq. 1.000,00 + mq. 994,00) = mq. 3.005,00 e lotto B – proprietà Cerciello = a mq. 847,87. Si specifica che ai fini del calcolo della volumetria per il lotto A è stata considerata la superficie catastale in quanto inferiore a quella reale mentre per il lotto B è stata considerata la superficie reale in quanto inferiore a quella catastale, dalla quale è stata detratta la parte di terreno che ricade in strada da potenziare.

All'interno del lotto A saranno realizzati due corpi di fabbrica per una volumetria complessiva di mc. 2.704,20 che risulta essere inferiore alla volumetria consentita che è pari a mc. 2.704,50 (3.005,00 mq. x 0,90 mc/mq). La superficie coperta sarà di mq. 507,95 inferiore a mq. 1.051,75 (50% di mq. 2.103,50) - superficie coperta consentita.

All'interno del lotto B è previsto un unico fabbricato per una volumetria complessiva di mc. 762,69 che risulta essere inferiore alla volumetria consentita che è pari a mc. 763,08 (847,87 x 0,90 mc/mq). La superficie coperta sarà di mq. 135,09 inferiore a mq. 289,08 (50% di 578,16) – superficie coperta consentita.

CARATTERISTICHE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

Si riportano di seguito le caratteristiche tecniche principali delle tipologie edilizie utilizzate nel presente progetto (vedi anche **Tavola n.4**).

LOTTO A

- **TAV. 05 e TAV. 06;** n. 2 edifici plurifamiliari indicati nei grafici di progetto con le lettere A e B.

L'edificio A è costituito da due piani fuori terra, collegati mediante una scala interna e un ascensore, ciascuno dei quali formato da due unità monofamiliari per un totale di n. 4 unità residenziali. L'altezza media fuori terra è pari a ml 6,15 mentre l'altezza totale dell'edificio è pari a 9,15 (torrino scala). Il piano rialzato dell'edificio è posto ad una quota pari a cm 15 dalla sistemazione esterna e tutti i piani hanno un'altezza interna pari a 2,70 ml. La divisione interna delle unità indicate con i numeri da 1 a 4 nel grafico di progetto è così composta: un salone, una cucina tre camere da letto e due bagni. Tutte le unità sono servite da logge realizzate ai sensi dell'art. 39 comma 1 del R.U.E.C. vigente, con superficie inferiore al 35% della superficie utile lorda.

Il terrazzo di copertura è a servizio esclusivo delle unità a piano secondo dove sono previsti per ciascuna unità un volume tecnico da realizzare ai sensi all'art. 28 comma 3 del R.U.E.C. vigente la cui superficie è compresa nel 5% della superficie utile lorda dell'unità cui è asservito e all'interno del quale saranno allocati gli impianti (quadri elettrici, caldaia, ecc.) e una tettoia conforme all'art. 44 comma 3 del RUEC vigente la cui superficie sarà inferiore al 30% della superficie utile lorda dell'unità a cui è asservita.

L'edificio B è costituito da tre piani fuori terra, collegati mediante una scala interna e un ascensore, ciascuno dei quali formato da due unità monofamiliari per un totale di n. 6 unità residenziali. L'altezza media fuori terra è pari a ml 9,15 mentre l'altezza totale dell'edificio

è pari a 11,15 (torrino scala). Il piano rialzato dell'edificio è posto ad una quota pari a cm 15 dalla sistemazione esterna e tutti i piani hanno un'altezza interna pari a 2,70 ml. La divisione interna delle unità indicate con i numeri da 1 a 6 nel grafico di progetto è così composta: un salone, una cucina tre camere da letto e due bagni. Tutte le unità sono servite da logge realizzate ai sensi dell'art. 39 comma 1 del R.U.E.C. vigente, con superficie inferiore al 35% della superficie utile linda.

Il terrazzo di copertura è a servizio esclusivo delle unità a piano terzo dove sono previsti per ciascuna unità un volume tecnico da realizzare ai sensi all'art. 28 comma 3 del R.U.E.C. vigente la cui superficie è compresa nel 5% della superficie utile linda dell'unità cui è asservito e all'interno del quale saranno allocati gli impianti (quadri elettrici, caldaia, ecc.) e un pergolato in ferro aperto su tutti i lati, conforme all'art.109 comma 17 e all'art. 43 del R.U.E.C. vigente.

La superficie coperta complessiva dei due edifici è pari a 507,95 mq., mentre il volume residenziale complessivo è di 2.704,20 mc.

I due edifici avranno in comune il piano interrato avente altezza interna netta pari a ml 2.70 da adibire ad autorimessa collegato ai piani superiori dei due edifici mediante n. 2 scale interne e n. 2 ascensori. Il piano interrato è accessibile dalle auto mediante una rampa carraia posta lungo il lato ovest del lotto con pendenza pari a 30% in conformità a quanto disposto dall'art.110 comma 3 del RUEC vigente. Il piano sarà suddiviso in n. 11 box con un'ampia area di manovra; la superficie di tali box soddisfa l'art.2 della Legge 122/89. In considerazione che l'autorimessa risulta superiore a 300 mq. e inferiore a 1.000 mq., come previsto dalla normativa, prima dell'ultimazione dei lavori sarà presentata al comando dei vigili del fuoco SCIA antincendio secondo il D.P.R. 151/2011 relativa al rispetto delle norme antincendio.

Lungo il lato nord dell'edificio A è previsto un androne a piano terra con sovrastante loggia che consentirà di azzerare le distanze rispetto all'edificio retrostante di altra proprietà, portando questa parte di edificio a confine.

Il lotto sarà accessibile mediante n. 2 ingressi carrai disposti lungo il confine ovest posti sulla strada di progetto prevista dal presente intervento. Gli ingressi pedonali che consentono l'accesso alle scale condominiali saranno disposti lungo il confine sud del lotto sulla servitù di passaggio esistente.

LOTTO B

- **TAV. 06;** fabbricato costituito da tre piani fuori terra, formato da un locale commerciale a piano rialzato e n.2 unità monofamiliari ai piani primo e secondo.

L' altezza media fuori terra è pari a ml 9,15 mentre l'altezza totale dell'edificio è pari a 11,74 (torrino scala). L'edificio è servito da una scala che collega i piani rialzato, primo, secondo e terrazzo copertura.

Il piano rialzato dell'edificio è posto ad una quota pari a cm 15 dalla sistemazione esterna e tutti i piani hanno un'altezza interna pari a 2,70 ml.

Il piano rialzato sarà suddiviso in un ampio locale commerciale con annesso wc e anti wc e un annesso volume tecnico da realizzare ai sensi all'art. 28 comma 4 del R.U.E.C. vigente la cui superficie è compresa nel 10% della superficie utile lorda dell'unità cui è asservito e all'interno del quale saranno allocati gli impianti (quadri elettrici, caldaia, ecc.). I piani primo e secondo saranno entrambi suddivisi in: un soggiorno/pranzo, n.3 camere da letto di cui n.2 dotate di cabina armadio e n. 2 wc. Le due unità saranno servite da logge realizzate ai sensi dell'art. 39 comma 1 del R.U.E.C. vigente, con superficie inferiore al 35% della superficie utile lorda.

Il locale commerciale sarà servito da un porticato ai sensi dell'art. 39 comma 2 del R.U.E.C. vigente, con superficie inferiore al 35% della superficie utile lorda.

La superficie coperta è pari a 135,09 mq. mentre il volume è pari a 762,69 mc.

Il lotto sarà accessibile mediante n. 1 ingresso carraio disposto lungo il confine nord sulla strada di progetto.

Gli ingressi pedonali previsti sono due, disposti lungo il confine nord del lotto e quindi in prossimità del parcheggio pubblico di progetto.

Si precisa che per quanto attiene alla quota altimetrica di riferimento, si effettuerà un rinterro dell'intera area in modo che tutta la superficie territoriale sia alla quota della strada comunale via Guido De Ruggiero. Tale quota sarà assunta come quota +0.00m anche per la determinazione dell'altezza dei fabbricati a realizzarsi.

Tutti gli edifici avranno la struttura portante con telai costituiti da travi, pilastri e fondazioni in c.a. mentre le tessiture orizzontali saranno del tipo a nervature con laterizi di alleggerimento e soletta di irrigidimento. Le tompagnature esterne saranno realizzate in laterizi forati isolanti da 30 cm.; le tramezzature interne saranno realizzate con laterizi forati da 10 cm.

Il maggiore spessore dei solai fino a 10 cm. è dovuto all'isolamento impiantistico previsto dall'art. 29 comma 3 del R.U.E.C. vigente e pertanto è stato escluso dalla misurazione dell'altezza massima del fabbricato e dal computo della volumetria.

Infatti, come disposto dall'art. 14 del d.lgs. 102 del 2014 comma 6: “*nel caso di edifici di nuova costruzione, con una riduzione minima del 20 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, eccedente ai 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato, e fino ad un massimo di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile*”.

Il maggiore spessore dei muri perimetrali in eccedenza del valore di 30 cm, è dovuto alla realizzazione di un cappotto dello spessore di 10 cm., costituito da un pannello isolante in schiuma di Polyiso espansa rigido, con rivestimento in GT power isulatior facer che è

finalizzato all'incremento dell'inerzia termica previsto dall'art. 19 comma 2 del R.U.E.C. vigente ed è quindi stato escluso dal calcolo della superficie utile lorda.

L'adozione delle misure di isolamento acustico-termico-impiantistico sono opportunamente documentate nella relazione impianti e relazione acustica allegate alla presente.

Tutti gli edifici saranno intonacati con l'utilizzo di malte premiscelate a base di cemento e calce e tinteggiati con pittura lavabile, previa preparazione con camicie di stucco per rendere le pareti più lisce e consentire una perfetta aderenza della pittura.

La pavimentazione degli ambienti sarà in grès porcellanato, come anche i rivestimenti dei servizi igienici sanitari.

Gli infissi esterni saranno realizzati in metallo con vetro-camera del tipo a doppio infisso, mentre le bussole interne saranno in legno.

Tutte le unità saranno dotate di impianto elettrico conforme alle norme vigenti in materia, inoltre si è previsto l'impianto idrico sanitario, il quale previo passaggio per la vasca biologica, sverserà nella fogna comunale mista di Via Santi Pietro e Paolo.

L'approvvigionamento idrico sarà assicurato con allacciamento esistente sulla condotta idrica comunale di via Santi Pietro e Paolo.

Per consentire alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere, è prevista per ciascun lotto un'area permeabile costituita da pavimentazione permeabile con betonelle drenanti. La superficie dell'area permeabile sarà pari a 1/4 della superficie dell'intero lotto di intervento, ai sensi dell'art. 18 comma 3 e dell'art. 109 comma 5 del R.U.E.C. vigente.



esempio di pavimentazione permeabile da eseguire

L'area a parcheggio degli edifici del lotto A è prevista al piano interrato, mentre per l'edificio del lotto B è prevista nell'area cortilizia esterna. L'area a parcheggio svilupperà una superficie superiore ad 1/10 della volumetria residenziale realizzata e per il locale commerciale al piano rialzato dell'edificio B all'area di parcheggio di cui sopra sarà aggiunta un'area di parcheggio pari a 40,00 mq. ogni 100,00 mq. di superficie utile lorda, così come stabilisce l'art.106 comma 1 del R.U.E.C. vigente.

COSTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

I costi di urbanizzazione (primaria) sono stati ricavati mediante l'applicazione dei prezzi relativi al tariffario Regione Campania 2023 e ammontano complessivamente ad euro **174.703,81(CENTOSETTANTAQUATROMILASETTECENTOTRE/81) IVA esclusa**, come da computo metrico estimativo allegato. Quindi l'ammontare complessivo previsto per la realizzazione delle opere primarie è di € 174.703,81 così ripartiti:

- Strada	€ 102.658,34
- Impianto fognario acque bianche	€ 20.931,55
- Impianto fognario acque nere	€ 15.202,28
- Impianto illuminazione pubblica	€ 14.204,15
- Impianto Enel	€ 3.184,72
- Impianto Telecom	€ 2.380,52
- Impianto acqua potabile	€ 9.850,97
- Impianto gas	<u>€ 6.291,18</u>
Totale	€ 174.703,81

I.V.A. esclusa come per legge

In applicazione dell'art. 16 comma 2 e 2-bis del DPR 380/2001, a scompto della quota di contributo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire, i titolari del Permesso di Costruire si obbligano all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 dell'art. 16 del D.P.R. 380/01, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 14 d.lgs n. 36 del 2023. Pertanto, il parcheggio pubblico, l'area verde e la strada previsti nel progetto, una volta realizzati saranno ceduti gratuitamente al patrimonio comunale. Allo scopo è stato allegato schema di atto unilaterale d'obbligo ove sono fissate tutte le garanzie di legge a favore dell'ente, nonché gli obblighi dei soggetti proponenti.

Lo scrivente progettista dichiara e autocertifica, ai sensi dell'art. 20 comma 1 del D.P.R. 380/01 s.m.i., che il progetto de quo risulta conforme alle norme igieniche sanitarie vigenti. L'intera progettazione degli impianti idrico-sanitari ed elettrici sarà redatta secondo i dettami normativi in vigore in materia. Per quanto concerne i calcoli piano volumetrici essi sono inseriti nei grafici allegati, ai quali si rimanda per una miglior e più esaustiva comprensione della progettazione di cui trattasi.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto

I Progettisti