

Comune di Brusciano

Provincia di Napoli

Oggetto: Realizzazione di Comparto Edificatorio Denominato CED4, Via P. Fonseca (s.s.7bis) Art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale

Riferimento catastale

Foglio 3;
Particelle: 86-87-91-451-1276

Elaborati

Relazione Tecnica Generale

il Committente

M.D. House srl

prot. int.

data

tav. n°
1

il Tecnico

COMUNE DI BRUSCIANO

CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA
COMPARTO EDIFICATORIO SERVIZI INTEGRATI

CED 4

VIA E. P. FONSECA

- Relazione Tecnica Descrittiva -

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'INTERVENTO

I sottoscritti:

- **Ing. Maione Angelo** nato a Pomigliano d'Arco (NA) il 03.01.1973 c.f. MNANGL73A03G812A residente in Brusciano (NA) alla via Quattromani 47, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Napoli al n. 15148;

- **geom. Francesco Allocca** nato a Pomigliano d'Arco (NA) il 25.09.1975 c.f. LLCFNC75P25G812O, residente in Brusciano (NA) alla via Gardenie 2/4, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 7113;

Premesso che il comparto CED4:

- è localizzato, dal vigente strumento urbanistico PUC, nella parte nord-ovest del territorio comunale a ridosso (lato sud) della Via Pimentel Fonseca - S.S.7 bis -;

- è costituito da n. 5 lotti liberi riportati nel Nuovo Catasto Terreni foglio 3 del comune di Brusciano, rispettivamente individuati dalle seguenti particelle:

- **P.lla 86** dell'estensione di are 06, centiare 42, qualità Seminativo Irriguo di classe 1, Reddito Dominicale € 20,56, Reddito Agrario € 5,47;
- **P.lla 87** dell'estensione di are 03, centiare 34, qualità Seminativo Irriguo di classe 1, Reddito Dominicale € 10,69, Reddito Agrario € 2,85;
- **P.lla 91** dell'estensione di are 17, centiare 24, qualità Seminativo Irriguo di classe 1, Reddito Dominicale € 55,20, Reddito Agrario € 14,69;
- **P.lla 451** dell'estensione di are 06, centiare 00, qualità Seminativo Irriguo di classe 1, Reddito Dominicale € 19,21, Reddito Agrario € 5,11;
- **P.lla 1276** dell'estensione di are 13, centiare 11, qualità Seminativo Irriguo di classe 1, Reddito Dominicale € 44,69, Reddito Agrario € 11,17;

la cui proprietà è in capo alla MD.HOUSE srl in virtù dei rispettivi atti di compravendita:

- **P.lle 86 e 87**, atto di compravendita del 28.10.2022 recante rep. 16332 e racc. 13287 rogato dal dott. Michele Ronza: reg. all'Agenzia Entrate di Caserta il 11/11/2022 al n. 34819 Serie 1T, trascritto all'Agenzia del Territorio di CASERTA-SMCV in data 14/11/2022 ai N.ri 42698/33797;
- **P.lla 91**, atto di compravendita del 04/08/2022 recante rep. 10023 e racc. 7715 rogato dal dott. Carmine Romano: reg. all'Agenzia Entrate di Napoli il 11/08/2022 al n. 35551 Serie 1T, trascritto a Caserta l'11.08.2022 reg. gen. 32816/32817 e reg. part. 25992/25993;

- **P.lla 451**, atto di compravendita del 21/11/2022 recante rep. 16461 e racc. 13398 rogato dal dott. Michele Ronza: reg. all’Agenzia Entrate di Caserta il 30/11/2022 al n. 36955 Serie 1T, trascritto a CASERTA-SMCV in data 30/11/2022 ai N.ri 45241/35737, 45242/35738
- **P.lla 1276** atto di compravendita del 27/12/2022 recante rep. 16704 e racc. 13611 rogato dal dott. Michele Ronza: reg. all’Agenzia Entrate di Caserta il 05/01.2023 al n. 625 serie IT, trascritto a CASERTA-SMCV in data 09.01.2023 ai N.ri 977/776;
Con lo stesso atto è stata trasferita alla MD.HOUSE srl ha acquistato anche l’immobile confinante (lotto edificato in zona B2) con CED4 di cui NON è parte ma, come descriveremo in seguito, sarà interessato dal progetto. In catasto fabbricati al foglio 3 p.lla 1275 sub 1 e 2.

La particella 1275 esprime una consistenza catastale di 503,00 mq sulla quale era stato edificato un piccolo fabbricato residenziale costituito da un piano seminterrato ed un piano rialzato.

Il fabbricato fù realizzato con “Nulla Osta Per Esecuzione di Lavori Edili” rilasciato dal Comune di Brusciano (NA) in data del 21.03.1968, pratica edilizia numero 21/68.

Successivamente con CIL prot. n. 327 del 04.01.2023 la MD.HOUSE srl ha demolito il fabbricato e comunicato al catasto l’avvenuta demolizione per far iscrivere la p.lla 1275 alla sezione Terreni del foglio 3 del comune di Brusciano. Pertanto allo stato dell’arte la particella 1275 è iscritta in catasto alla sezione terreni ed individuata al foglio 3 p.lla 1275.

Dagli atti, così come riportato in catasto terreni, la superficie nominale complessiva del Piano Urbanistico Comunale CED4 risulta essere pari a mq 4.611,00, in linea con quanto riportato sulla scheda di comparto dove si fa riferimento alla superficie territoriale “St” pari a mq 4614,00, mentre dal rilievo celerimetrico risulta una superficie pari a mq 4.734,19. Una differenza di circa mq 120 che, a prima vista, potrebbe risultare sostanziale ma se si tiene conto dei vari frazionamenti susseguitesesi negli anni, della geometria irregolare dei lotti, che la consistenza è frutto dalla sommatoria delle superfici di 5 particelle, allora ci si persuade che tale differenza sia tollerabile. Infatti se ripartiamo tale differenza per ogni singolo lotto si ha uno scarto di circa 30 mq per particella, posto in questi termini lo scarto diventa fisiologico, quasi di prassi, quanto si tratta di confrontare una superficie nominale catastale con quella rilevata celerimetricamente, si riscontra sempre una differenza, più o meno ampia, in termini di superfici.

Ricapitolando, dal rilievo celerimetrico si riscontra una superficie territoriale pari a mq 4.734,19, mentre la scheda di comparto fa riferimento ad una superficie territoriale pari a mq 4614,00.

Lo stato dei luoghi presenta le seguenti caratteristiche peculiari.

L’aria d’intervento è situata nella parte nord-ovest del territorio comunale al margine del centro abitato di recente espansione ed insistente su una delle principali arterie di collegamento intercomunale, la

s.s.7 bis ovvero via Eleonora Pimentel Fonseca. L'accesso principale è posto a nord-ovest del CED4, direttamente dalla 7bis, dove è presente un ampio varco d'ingresso di circa ml 13,00 nell'esistente stradina sterrata interpodereale (limitone) che collega la ss 7bis con via Tirone dove è posto il secondario accesso. Dalle previsioni del vigente PUC la stradina in discorso è individuata come viabilità da potenziare. Nelle immediatezze dell'accesso nord (ss 7bis) è presente un lotto libero ricadente in zona omogenea B2 di proprietà dello stesso proponente l'attuazione del Comparto CED4. I confini del lotto B2 tendono a strozzare l'ingresso per cui, come meglio si chiarirà nella descrizione delle previsioni progettuali, parte della superficie della p.lla 1275 (lotto B2) sarà asservita all'area d'intervento per poter restituire un ingresso al CED4 più comodo ed agevole).

I restanti confini risultano parzialmente materializzati da muri di recinzione e/o dal perimetro di fabbricati esistenti costruiti a confine.

L'area d'intervento è dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria così come prescritto dall'art. 12 comma 2 del DPR 380/01 nonché da quelli previsti dall'art. 72 del RUEC vigente del Comune di Brusciano. Nello specifico: condotta smaltimento acque bianche e condotta acque nere; Rete Idrica Adduzione Acqua Potabile; Rete elettrica e telefonica.

Il "Viale Privato Esistente" posto lungo il confine ovest presenta una larghezza di circa ml 3,00. Il suo tracciato fu realizzato, in epoca antecedente alla realizzazione di Via E.P. Fonseca, per dare accesso ai fondi agricoli della zona, tra cui anche i lotti che costituiscono il CED4.

Pertanto tutti i fondi limitrofi anche quelli che attualmente sono a nord della 7bis godono della servitù di passaggio sopportata dal viale privato in discorso, quindi onde evitare commistioni e/o contenziosi, in fase progettuale si è deciso di tenere fuori dalla superficie territoriale di comparto la porzione di superficie occupata dalla strada sterrata che risulta essere di circa 85,00 mq (metà strada).

Pertanto la superficie territoriale del CED celericamente rilevata è di mq 4734,19, così come dettagliatamente calcolata nella tavola 3 di progetto a cui si rimanda.

Determinata la Superficie territoriale (St) si puntualizza che la progettazione sarà eseguita osservando i parametri riportati dalla scheda di comparto allegata alle nta.

La superficie del lotto B2 impiegata per l'ingresso verrà ceduta al comune in aggiunta a quella già prevista dalle norme di comparto, per la stessa saranno osservate tutte le norme urbanistiche di riferimento, le disposizioni delle nta e del ruc del comune di Brusciano.

La progettazione del CED4 "Comparto Edificatorio Servizi Integrati" deve rispettare quanto prescritto dall'artt. 34 e 41 e delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PUC del comune di Brusciano, approvato con delibera del cc n.1 del 19/01/2013 e successivamente pubblicato sul burc campania n.10 del 11.02.2013, nonché alla scheda CED4 allegata alle nta.

I dati Planovolumetrici riportati dalla scheda di comparto risultano essere i seguenti:

Parametri Volumetrici CED4

Vmax	6921,00 mc	<i>volume massimo realizzabile assegnato</i>
St	4614,00 mq	<i>superficie territoriale</i>
Sf	3220,00 mq	<i>superficie fondiaria</i>
Scomp	1384,00 mq	<i>superficie compensativa da cedere</i>
Ssta	1200,00 mq	<i>area per standard</i>
Rc	50% Sf	<i>rapporto di copertura</i>
Scmax	1610,00 mq	<i>superficie coperta massima</i>

DESTINAZIONE

U2/1, U2/2.1, U2/2.2, U2/2.3, U2/3, U2/4, U2/5.1, U2/5.2, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9.1, U2/9.2, U2/10, U2/11, U2/12.1, U2/12.2, U2/12.3, U3/2, U5/1, U5/2.

Prima di proseguire si ritiene opportuno evidenziare che nell'analizzare i dati planovolumetrici riportati dalla scheda Ced4 si riscontrano alcune incongruenze, forse di natura materiale, relative alla superficie fondiaria *Sf* ed alla superficie coperta massima *Scmax*. Infatti nelle norme di attuazione viene stabilito che la *Sf* (3220,00 mq) va calcolata nella misura del 70% della *St* (4614,00 mq) mentre la restante aliquota del 30% della *St* rappresenta la superficie compensativa *Scomp* (1384,00 mq). Ebbene assunto come dato certo quello della *St*=4614,00 mq il calcolo della *Sf* dovrebbe essere $Sf = 70\% \text{ di } St = 3230 \text{ mq}$ e non 3220 mq come riportato nella scheda, di conseguenza anche la superficie coperta, calcolata in percentuale del 50% della *Sf*, risulta non congrua. Inoltre si riscontrano altre discrasie tra la scheda di comparto e quanto riportato all'art. 41 delle nta, infatti nella scheda non vengono riportate numerose categorie d'uso di destinazione.

Chiariti questi aspetti, si puntualizza fin d'ora che i parametri urbanistici Vmax, Scomp, Rc e Scmax di riferimento per la progettazione saranno rigorosamente quelli della Scheda di comparto del CED4, così come sarà rispettata la morfologia prevista per la dislocazione delle aree. Nello specifico l'area di compensazione (*Scomp*), gli accessi i volumi e quant'altro in progetto, saranno collocati come da previsione di piano così come schematizzato nella scheda di comparto.

La progettazione del pua è stata sviluppata in linea con quanto previsto dalla scheda del CED4 senza tenere in considerazione la maggiore superficie che, di fatto, esprime lo stato dei luoghi.

Lo sviluppo della volumetria, della superficie di compensazione e del rapporto di copertura di progetto è stato eseguito secondo le quantità assegnate al CED4.

Il Comparto CED 4 avrà accesso diretto da via E. P. Fonseca, con immediato ingresso nel parcheggio comunale, *Scomp* pari a mq 1388,67 a fronte di mq 1384 previsti dalla scheda di comparto (superficie minima parcheggio). In progetto è prevista la cessione di un'ulteriore superficie di circa mq 190,00 ricadente in zona omogenea B2 (p.lla 1275) in aggiunta alla *Scomp*. A compimento dei lavori la p.lla 1275 sarà frazionata, infrastruttura e ceduta gratuitamente al comune.

Il volume di progetto è pari a mc 6905,75 (< 6921,00 mq previsti da scheda CED 4) e sarà materializzato nella “*Area di concentrazione volumetria non residenziale*”, posta ad est del comparto, dove verrà realizzato un unico corpo di fabbrica dislocato su due livelli. La superficie coperta sarà pari a mq 1609,89 (< 1610,00 mq previsti dalla scheda di Coparto) con rapporto di copertura inferiore al 50% della superficie fondiaria (riportata dalla scheda del CED).

Per il dettaglio del calcolo dei volumi e degli altri parametri urbanistici si rimanda alle tav. 3 e 4.

Di seguito si riportano le risultanti calcolate secondo quanto prescritto all’art. 41 delle nta.

Parametri di Progetto CED4	progetto	scheda comparto
Sup. Territoriale (St)	mq 4.734,19	> 4.614,00 mq
Sup. Fondiaria (Sf)	mq 3.345,52	> 3.220,00 mq
Sup. Compensativa (Scomp)	mq 1.388,67	> 1.384,00 mq
Volume di progetto (Vp)	mc 6.905,75	< 6.921,00 mc
Sup. Coperta (SC)	mq 1.609,89	< 1.610,00 mq
Area Parcheggio (Ap)	mq 1.558,70	> 1.508,79 mq
Superficie Permeabile (Sp)	mq 858,49	> 836,38 mq

Le quote altimetriche sono riferite allo zero di progetto individuato sul marciapiede di via E.P.Fonseca rispetto al quale l’attuale quota di campagna sarà innalzata di circa 1,00 ml, sia per le note ragioni di innalzamento della falda acquifera, sia per una questione di visibilità e accessibilità all’area. L’innalzamento della quota di campagna favorirà il convogliamento delle acque reflue e di dilavamento che saranno depurate e convogliate sulle esistenti condotte fognarie di via P E. Fonseca da dove avverrà anche l’allacciamento alla condotta idrica comunale, così come sempre su via Fonseca saranno allacciate le altre tipologie di sottoservizi (elettrica e telefonica).

Si evidenzia che su via Fonseca sono presenti sia la condotta delle acque nere sia quella delle acque Bianche. Entrambe le condotte corrono lungo la 7 bis sullo stesso lato dell’area d’intervento. Nello specifico la condotta delle acque nere - collettore comprensionale - è caratterizzata da un tubo del diametro di mm 1000 (1,00 metri) e pozzetti d’ispezione 60x60 di cui uno posto nell’immediatezza dell’ingresso al Ced con scorrimento in direzione est.

La condotta delle acque bianche, invece, presenta uno scorrimento in direzione ovest ed è caratterizzata da tubazione del diametro di mm 160, che dai calcoli effettuati risulta sottodimensionata. Pertanto si prevede di sostituire la tubazione da 160 mm con una nuova da 400 mm di diametro, nel tratto che corre sotto il marciapiede di via Fonseca che inizia in prossimità dell’ingresso del CED e termina al pozzetto d’ispezione, posto nelle immediatezze della rotonda, dopo il quale le acque sono convogliate nel corpo ricettore rappresentato dal collettore per acque bianche di via Tirone.

Il tratto di Fogna bianca da potenziare ha una lunghezza di circa ml 150,00. L’adeguamento sarà eseguito a spese del proponente previa autorizzazione comunale e/o di altri enti (città Metropolitana di Napoli).

Con riferimento alle TIPOLOGIE EDILIZIE si realizzerà un corpo di fabbrica costituito da n.2 piani, piano terra e piano primo servito da scale esterna. Il piano terra sarà destinato ad attività commerciale, mentre il piano primo sarà destinato ad attività ricettiva/sportiva. La superficie utile lorda del piano terra è di mq 1572,50, l'altezza interna netta è di ml 3,70, per un volume di mc 5818,25. Il piano primo invece esprime una superficie utile lorda di mq 362,50, l'altezza interna netta e di ml 2,70 mentre il volume utile lordo è di mc 1087,50, il tutto per un volume di progetto totale pari a mc 6905,75.

I vari livelli sono serviti dal corpo scala esterno, con ascensore, posto a nord, le superfici di copertura sono a lastrico solare. Il calcolo della superficie utile lorda, del volume, del rapporto di copertura e di tutti gli altri parametri sono stati determinati secondo i dettami del R.U.E.C. del comune di Brusciano. In particolare per determinare l'aria di parcheggio minima (*Ap_m*) ci si è rifatti all'allegato C della L.R. n. 7 del 21.04.20 per il piano terra (1,5 mq di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita - medie strutture commerciali), mentre per il piano primo ci si è rifatti ai dettami del comma 1, art. 106 del RUEC di Brusciano (45/100 mq per ogni mq di S.U.L.).

Il riposizionamento degli opifici all'interno dell'area di concentrazione volumetrica, la modifica della sagoma e del volume, del rapporto di copertura, della ridefinizione dei varchi di accesso non costituiscono variante al P.U.A., fermo restante il rigoroso rispetto della volumetria totale assegnata (*V_{tot}*), del rapporto di copertura (*R_c*), delle consistenze di superfici da infrastrutturare e cedere in proprietà al comune (*S_{comp}*), le altezze e distanze previste dal regolamento edilizio comunale. Per tutto quanto di dettaglio si rimanda alla tabella planovolumetrica, Tav. 3 e Tav. 4, allegate.

Il progetto così impostato è in linea con quanto prescritto dalla scheda di comparto CED 4 allegata alla nta, mantiene lo stesso schema, rispetta la morfologia di dislocazione delle aree di concentrazione volumetrica e quelli di attrezzatura pubblica (parcheggio). La progettazione è stata redatta nel rispetto della normativa urbanistica comunale, Regionale nonché delle leggi nazionali.

Ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (vas), degli studi geologici, idrogeologici, sismici, acustici e quant'altro previsto, si rimanda a quelli contenuti nel puc per la definizione del quale furono redatti.

Ai fini dei Costi di Urbanizzazione Primaria calcolati in base ai prezzi del tariffario della Regione Campania ammontano ad euro 369.677,55 (eurotrecentosessantanovemilaseicentosestasette/55), di cui la realizzazione di urbanizzazione primaria della sola parte da cedere al comune ammontano ad euro 210.646,15 (euroduenotodiecimilaseicentosedici/15). Il tutto a cura e spese del Proponente.

Brusciano, li Luglio 2024

i Tecnici:

Ing. Maione Angelo

geom. Francesco Allocca