COMUNE DI BRUSCIANO
PROVINCIA DI NAPOLI

OGGETTO: P. di C. per la realizzazione di un complesso residenziale ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001 nonchè art. 29 delle N.T.A. del P.U.C. vigente con variante puntuale al P.U.C. ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.

VARIANTE PUNTUALE

ELABORATI:

Schema planimetrico superfici fondiarie ed aree pubbliche	scala 1:200
Stralcio PUC vigente e di progetto	scala 1:1000
Stralcio areofotogrammetrico esistente e di progetto	scala 1:1000
Rappresentazione in dettaglio esistente e di progetto	scala 1:500

il Tecnico

TAV.
3

Rif. Catastali

Foglio 5
Part. 1345-1346-1347-2224

I committenti:

Delle Cave Giovanni
CALIENDO GROUP S.R.L.
Cerciello Raffaele

LEGENDA

Zona "B3" del PUC vigente e adottato
Superficie territoriale 100% superficie ambito
Superficie fondiaria 70% Superficie territoriale
Superficie compensativa 30% Superficie territoriale
Indice territoriale 0,90 mc/mq
distanze minime tra pareti finestrate e non e pareti di edifici antistanti 10,00 mt e dal confine 5,00 mt
Rapporto di copertura 50% Superficie fondiaria
Hmax 10,60 mt.

SUPERFICIE LOTTI CATASTALI

Superficie catastale lotti

Foglio 5 P.lla 1346 +1347 = 1.011,00 mq. + 1.000,00 mq. = 2.011,00 mq. - proprietà Delle Cave Giovanni
Foglio 5 P.lla 1345 = 994,00 mq. - proprietà CALIENDO GROUP S.R.L.
Foglio 5 P.lla 2224 = 976,00 mq. - proprietà Cerciello Raffaele
Superficie Catastale totale = 3981,00 mq.

SUPERFICIE CATASTALE IN ZONA B3 - CALCOLO PERCENTUALI DI POSSESSO

Superficie territoriale catastale in zona B3

Foglio 5 P.lla 1346+1347 = 2.011,00 mq. proprietà Delle Cave Giovanni	*quota 50,51%*
Foglio 5 P.lla 1345 = 994,00 mq. proprietà CALIENDO GROUP S.R.L.	*quota 24,97%*
Foglio 5 P.lla 2224= 976,00 mq. proprietà Cerciello Raffaele	*quota 24,52%*
Superficie territoriale totale = 3.981,00 mq.	*Totale quota 100%*

SINTESI PARAMETRI URBANISTICI

Superficie da scomputare 0,30 x 3.981,00 mq. = 1.194,30 mq. area pubblica da cedere
Superficie fondiaria 0,70 x 3.981,00 mq. = 2.786,70 mq. lotto edificabile
Superficie da scomputare di progetto (strada e parcheggio pubblico) = 1.254,79 mq. > 1.194,30 mq. area pubblica da cedere
Superficie fondiaria di progetto = (1.687,60 mq. + 578,16 mq.) = 2.265,76 mq. < 2.786,70 mq. lotto edificabile

Volume residenziale consentito totale = 2.704,50 mc. + 801,64 mc. = 3.506,14 mc.
Superficie coperta consentita totale = 843,80 mq. + 289,08 mq. = 1.132,88 mq.
Volume residenziale di progetto = (2.704,20 mc. + 800,92 mc.) =3.505,12 mc. < 3.506,14 mc.
Superficie coperta di progetto = (507,95 mq. + 141,46 mq.) = 649,41 mq. < 1.132,88 mq.

SINTESI PARAMETRI URBANISTICI IN LOTTI

Lotto A *(proprietà Delle Cave - CALIENDO GROUP S.R.L.)*

Ai fini del calcolo della volumetria viene utilizzata la superficie catastale inferiore a quella reale
Superficie catastale = mq. 3005,00 < mq. 3005,68 Superficie reale
Volume residenziale consentito 0,90 mc/mq x 3.005,00 mq.(superficie catastale lotto) = 2.704,50 mc.
Superficie coperta consentita 0,50 mq/mq x 1.687,60 mq. (superficie fondiaria lotto) = 843,80 mq.

Lotto B *(proprietà Cerciello Raffaele)*

Ai fini del calcolo della volumetria viene utilizzata la superficie reale del lotto ricadente in zona B3
Superficie reale = 847,87 mq. < 976,00 mq. superficie catastale
Volume residenziale consentito 0,90 mc/mq x 847,87 mq. (superficie territoriale lotto)= 763,08 mc.
Superficie coperta consentita lotto netto 0,50 mq/mq x 578,16 mq. (superficie fondiaria lotto) = 289,08 mq.

SUPERFICIE REALE TOTALE AMBITO D'INTERVENTO = (lotto "A" p.lle 1345-1346-1347) 3.005,68 mq. +
(lotto "B p.lla 2224) 976,43 mq. =
Totale 3.982,11 mq.

LOTTO "A"

Aree pubblica da scomputare lotto A

(strada e parcheggio pubblico) (55,08 m. + 55,28 m.)/2 x 22,74 m. = 1.254,79 mq.
2,70 m. x 5,06 m. = 13,71 mq.
2,70 m. x 4,89 m. = 13,23 mq.
Totale = 1.281,73 mq.

Area verde lotto A a compensazione dell'area verde comunale da adibire a strada

(2,70 m.+ 2,71)/2 x 4,89 m. = 13,23 mq.
2,71 m. x 8,53 m. = 23,12 mq.
area verde = 36,35 mq.

Superficie fondiaria lotto A

(74,18 m. x 22,76 m.)/2 = 844,17 mq.
(74,18 m. x 22,74 m.)/2 = 843,43 mq.
Totale = 1.687,60 mq.

Superficie reale totale lotto A = 1.281,73 mq. + 36,35 mq. +1.687,60 mq. = 3.005,68 mq.

LOTTO "B"

Superficie territoriale lotto B

(42,58 m. + 42,81 m.) x 2,00 m. /2 = 85,39 mq.
(36,92 m. x 15,36 m.)/2 = 283,54 mq.
(36,92 m. x 15,96 m.)/2 = 294,62 mq.
Totale = 663,55 mq.

Area verde lotto B a compensazione dell'area verde comunale da adibi

(18,12 m. + 18,20 m.)/2 x 10,15 m. = 184,32 mq.

Superficie destinata a strada

(42,90 m. + 42,81 m.) x 2,00 m. /2 = 85,71 mq.

Superficie fondiaria lotto B

(36,92 m. x 15,36 m.)/2 = 283,54 mq.
(36,92 m. x 15,96 m.)/2 = 294,62 mq.
Totale = 578,16 mq.

Superficie reale totale lotto B = 663,55 mq. +184,32 mq. + 128,56 mq.

Superficie lotto B ricadente in zona B3 = 847,87 mq.

Superficie lotto B da destinare a strada da potenziare = 128,56 mq.

AREA VERDE COMUNALE ESISTENTE DA TRASFORMARE IN STRADA

area verde comunale esistente Foglio 5 p.lla 1677 da utilizzare per strada di progetto = (21,94 m. + 22,00 m.)/2 x 10,00 m. = 219,70 mq.

area lotto di intervento da cedere a compensazione dell'area verde comunale da trasformare in strada

(18,12 m. + 18,20 m.)/2 x 10,15 m. = 184,32 mq.
(2,70 m.+ 2,71)/2 x 4,89 m. = 13,23 mq.
2,71 m. x 8,53 m. = 23,12 mq.
Totale = 220,67 mq.> 219,70 mq. (area verde comunale esistente da trasformare in strada)

re a strada

= 976,43 mq.

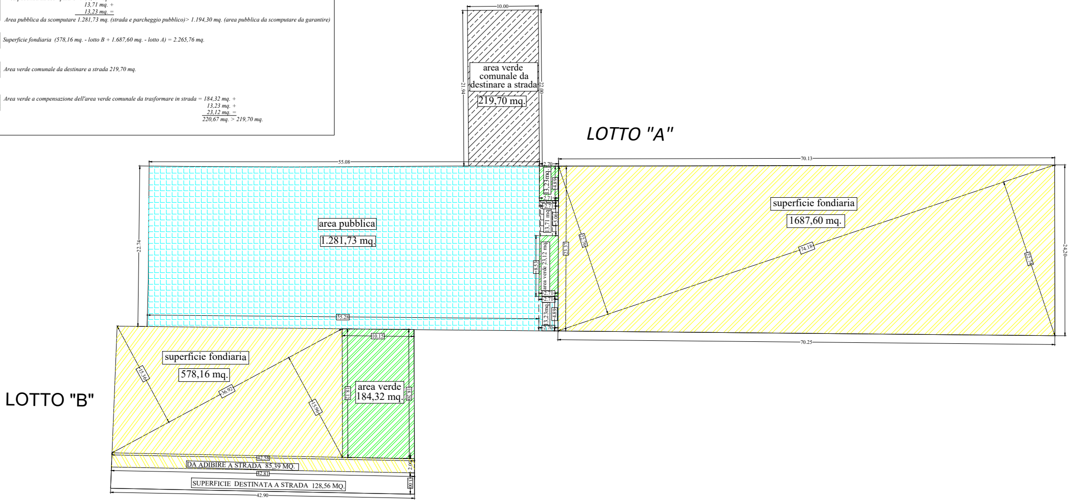
LEGENDA

▦ *Area pubblica da scomputare 1.254,79 mq. +*
13,71 mq. +
13,23 mq. =
Area pubblica da scomputare 1.281,73 mq. (strada e parcheggio pubblico)> 1.194,30 mq. (area pubblica da scomputare da garantire)

▨ *Superficie fondiaria (578,16 mq. - lotto B + 1.687,60 mq. - lotto A) = 2.265,76 mq.*

▧ *Area verde comunale da destinare a strada 219,70 mq.*

▨ *Area verde a compensazione dell'area verde comunale da trasformare in strada = 184,32 mq. +*
13,23 mq. +
23,12 mq. =
220,67 mq. > 219,70 mq.


10.00
area verde comunale da destinare a strada
219,70 mq.
21.94
22.00
LOTTO "A"
70.13
superficie fondiaria
1687,60 mq.
74.18
22.76
22.74
24.20
23.37
70.25
55.08
22.74
area pubblica
1.281,73 mq.
55.28
2.70
13,23mq.
4.89
2.71
2.71
13,71 mq
5.06
8.53
area verde 23,12 mq
2.71
2.71
13,23mq.
4.89
2.70
LOTTO "B"
superficie fondiaria
578,16 mq.
15.36
36.92
15.96
10.15
18.12
area verde
184,32 mq.
18.20
42.58
DA ADIBIRE A STRADA 85,39 MQ.
2.00
42.81
SUPERFICIE DESTINATA A STRADA 128,56 MQ.
3.00
42.90

SUPERFICI FONDIARIE ED AREE PUBBLICHE

LEGENDA

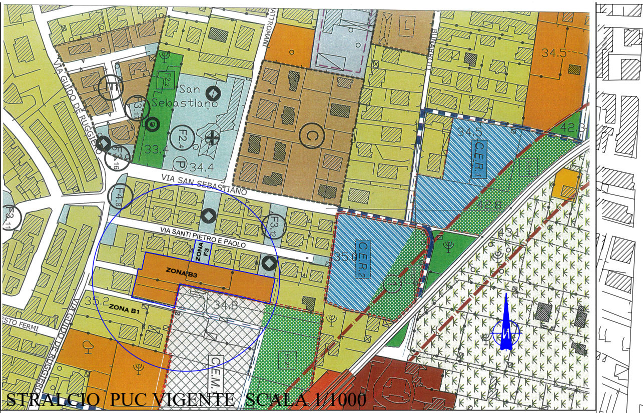
AREA SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE ESISTENTE DA TRASFORMARE IN STRADA

Parte di area servizi e attrezzature pubbliche esistente Foglio 5 p.lla 1677 da utilizzare per strada di progetto (21,94 m. + 22,00 m.)/2 x 10,00 m. = 219,70 mq.

AREA LOTTO DI INTERVENTO RESIDENZIALE DA TRASFORMARE IN VERDE PUBBLICO

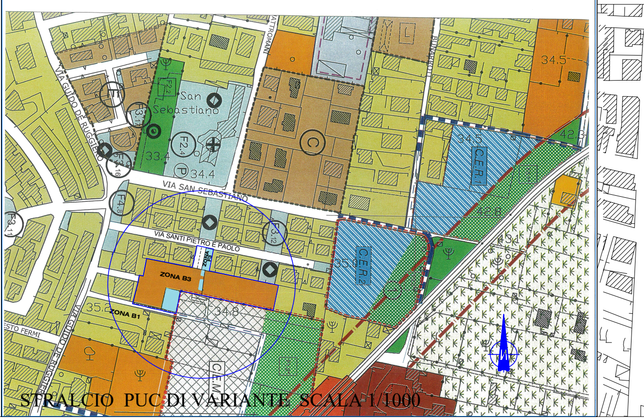
Area da cedere da destinare a area verde a compensazione dell'area servizi e attrezzature pubbliche ceduta per la realizzazione della strada di progetto
184,32 mq. + 23,03 mq. + 13,20 mq. = 220,55 mq. > 219,70 mq.

🟦	*INDIVIDUAZIONE ZONA F3 COMPENSATIVA*
═ ═	*STRADA DI PROGETTO*



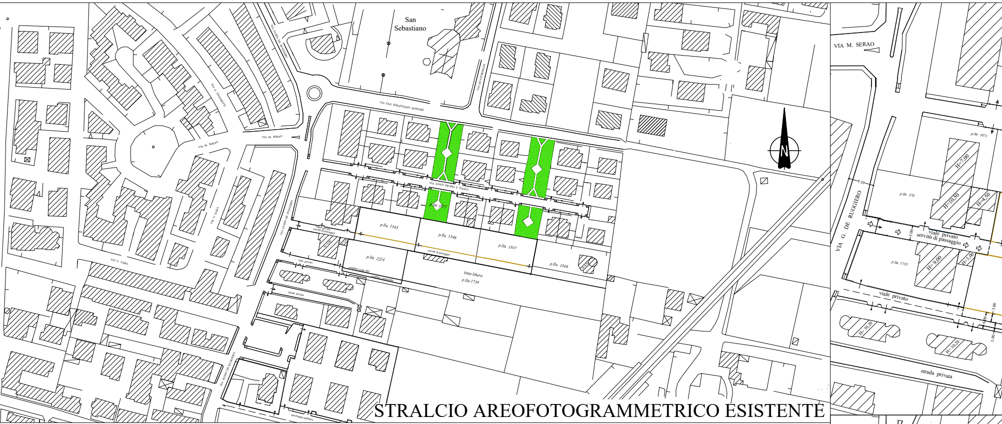
STRALCIO PUC VIGENTE SCALA 1/1000

VIA GUIDO DE RUGGIERO
San Sebastiano
VIA SAN SEBASTIANO
VIA SANTI PIETRO E PAOLO
ZONA F3
ZONA B3
ZONA B1
C.E.R.1
C.E.R.2
C.E.M.
F2.4
F3.12
F4.8
F3.11
34.5
42.3
42.8
43.1
35.0
35.2
34.8
33.4
34.4
C
L

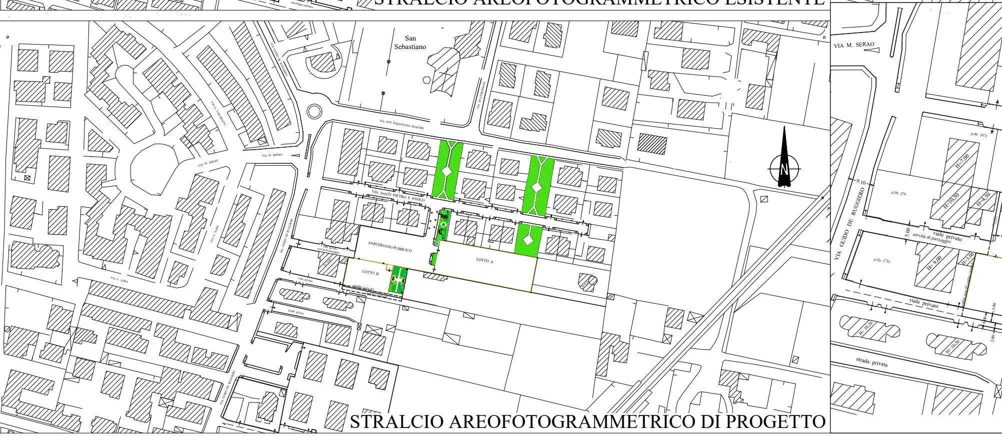


STRALCIO PUC DI VARIANTE SCALA 1/1000

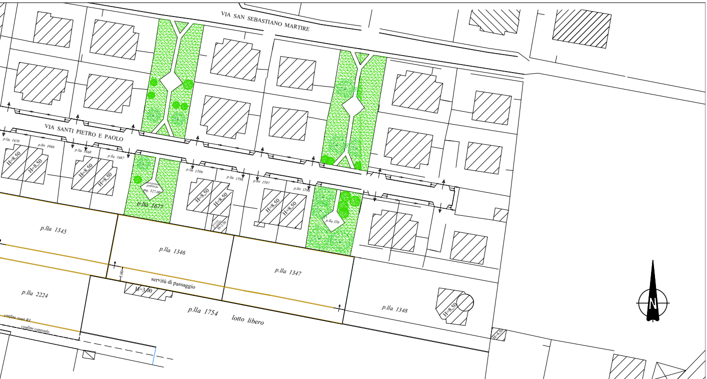
VIA GUIDO DE RUGGIERO
San Sebastiano
VIA SAN SEBASTIANO
VIA SANTI PIETRO E PAOLO
ZONA F3
ZONA B3
ZONA B1
C.E.R.1
C.E.R.2
C.E.M.
F2.4
F3.12
F4.8
F3.11
34.5
42.3
42.8
43.1
35.0
35.2
34.8
33.4
34.4
C
L


San Sebastiano
VIA SAN SEBASTIANO MARTIRE
VIA QUATTROMANI
VIA GUIDO DE RUGGIERO
VIA G. UNGARETTI
VIA M. SERAO
VIA U. SABA
VIA SANTI PIETRO E PAOLO
p.lla 1077
p.lla 1345
p.lla 1346
p.lla 1347
p.lla 1348
p.lla 2224
lotto libero
p.lla 1754
viale privato
servitù di passaggio
confine zona B3
confine catastale
strada privata
parcheggio pubblico
N
VIA M. SERAO
VIA G. DE RUGGIERO
p.lla 1671
p.lla 370
p.lla 1755
H=7,00
H=10,50
H=4,50
H=9,00
H=3,00
H=10,20
9,10
5,00
3,00
viale privato
servitù di passaggio
strada privata

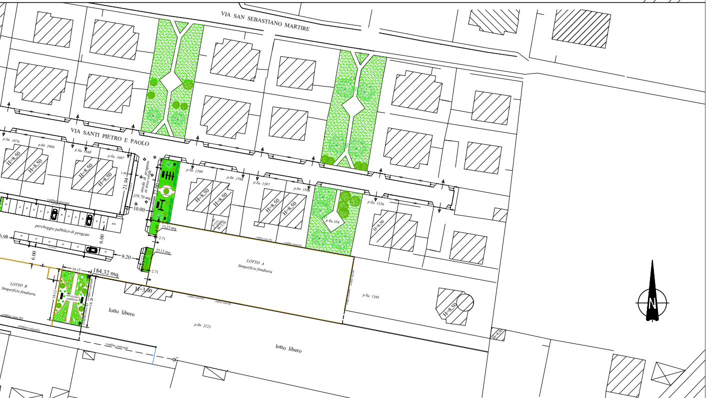
STRALCIO AREOFOTOGRAMMETRICO ESISTENTE


San Sebastiano
VIA SAN SEBASTIANO MARTIRE
VIA QUATTROMANI
VIA GUIDO DE RUGGIERO
VIA G. UNGARETTI
VIA M. SERAO
VIA U. SABA
VIA SANTI PIETRO E PAOLO
PARCHEGGIO PUBBLICO
LOTTO A
LOTTO B
viale privato
servitù di passaggio
confine zona B3
confine catastale
strada privata
N
VIA M. SERAO
VIA GUIDO DE RUGGIERO
p.lla 1671
p.lla 370
p.lla 1755
H=7,00
H=10,50
H=4,50
H=9,00
H=3,00
H=10,20
9,10
5,00
3,00
viale privato
servitù di passaggio
strada privata

STRALCIO AREOFOTOGRAMMETRICO DI PROGETTO


VIA SAN SEBASTIANO MARTIRE
VIA SANTI PIETRO E PAOLO
p.lla 1670
p.lla 1669
p.lla 1668
p.lla 1667
H=8,50
p.lla 1677
mq. 327,00
p.lla 1599
p.lla 1598
p.lla 1597
p.lla 1596
p.lla 556
p.lla 1345
p.lla 1346
p.lla 1347
p.lla 2224
servitù di passaggio
5.00
H=3.00
p.lla 1754
lotto libero
p.lla 1348
confine zona B3
confine catastale
N

RAPPRESENTAZIONE IN DETTAGLIO ESISTENTE


VIA SAN SEBASTIANO MARTIRE
VIA SANTI PIETRO E PAOLO
p.lla 1670
p.lla 1669
p.lla 1668
p.lla 1667
H=8,50
strada di progetto ex area verde
21.94
1.50
22.00
219,70 mq.
10.00
13,23 mq.
2.71
23,12 mq.
2.71
9.20
6.98
6.00
6.00
confine catastale
parcheggio pubblico di progetto
P
PH
p.lla 1599
p.lla 1598
p.lla 1597
p.lla 1596
p.lla 556
p.lla 1556
H=3,50
confine zona B3
confine catastale
LOTTO A
Superficie fondiaria
LOTTO B
Superficie fondiaria
10.15
184,32 mq.
18.12
18.20
attrezzature pubbliche
H=3.00
lotto libero
p.lla 2223
lotto libero
p.lla 1348
N

RAPPRESENTAZIONE IN DETTAGLIO DI PROGETTO