

COMUNE DI BRUSCIANO

Città Metropolitana di Napoli

COMPARTO EDIFICATORIO RESIDENZIALE NUMERO 2

Via Guido De Ruggiero

Articolo 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale

TAVOLA
1
SCALE GRAFICHE

RAPPRESENTAZIONE

RELAZIONE TECNICA

ANNO 2018

PROGETTISTA

COMMITTENTE

CERCIELLO GAETANO _____

CERCIELLO ANTONIA _____

CERCIELLO FRANCESCO _____

CERCIELLO SEBASTIANO _____

CERCIELLO CONCETTA _____

ESPOSITO SILVESTRO _____

CERCIELLO FIORA _____

RELAZIONE TECNICA GENERALE

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'INTERVENTO

Noi sottoscritti Luigi D'Amato e Papaccio Pompeo nati a Brusciiano (Na) rispettivamente il 27 aprile 1965 e 14 novembre 1967, iscritti rispettivamente all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Città Metropolitana di Napoli al numero 5461 e Ordine degli architetti della Città Metropolitana di Napoli al numero 8469, avendo ricevuto incarico professionale, inizialmente dal signor Cerciello Sebastiano nato a Brusciiano il 24 gennaio 1927, in quanto a seguito del decesso avvenuto in data 01 febbraio 2018, sono succeduti i propri figli, signor Cerciello Fiora nata a Brusciiano (Na) il 08 dicembre 1953 – Cerciello Gaetano nato a Brusciiano (Na) il 02 maggio 1956 – Cerciello Antonia nata a Brusciiano (Na) il 13 dicembre 1961 – Cerciello Francesco nato a Brusciiano (Na) il 27 agosto 1968 nonché i propri nipoti figli del figlio premorto Luigi e precisamente Cerciello Sebastiano nato a Pomigliano D'Arco (Na) il 28 ottobre 1991 e Cerciello Concetta nata a Pomigliano D'Arco (Na) il 24 febbraio 1997 e dai coniugi Esposito Silvestro nato a Castello di Cisterna il 14 marzo 1945 e Cerciello Fiora nata a Brusciiano (Na) l'8 dicembre 1953, rimettono la presente documentazione tecnica atta all'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo Comparto Edificatorio Residenziale 2 nel Comune di Brusciiano.

L'intero comparto CER2 risulta essere costituito dai seguenti lotti di terreno, così come indicato sulla scheda di comparto e individuati catastalmente e rispettivamente:

1. Agenzia delle Entrate alla sezione Agenzia del Territorio di Napoli Nuovo Catasto Terreni di Brusciiano foglio **5**, particella **1060**, dell'estensione di are 40 e centiare 80, qualità Seminativo Irriguo, classe 1[^], Reddito Dominicale €127,48 e Reddito Agrario €34,77, pervenuto ai germani Cerciello a seguito della denuncia di successione di Cerciello Sebastiano nato a Brusciiano il 24 gennaio 1927, codice fiscale CRCSS27A24B227V e deceduto in data 01 febbraio 2018 giusta dichiarazione di successione registrata all'Agenzia delle Entrate di Nola (Na) in data 10 luglio 2018 al numero 785 volume 9990, allo stesso "de cuius" pervenuto con atto di compravendita rogato in data 15 luglio 1981 dal notaio Luigi Coppola e

repertoriato al numero 26948, registrato a Nola (Na) presso l'Ufficio del Registro il 03 agosto 1981 al numero 1889 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere (Ce) in data 11 agosto 1981 ai numeri 17452/15457.

2. Agenzia delle Entrate alla sezione Agenzia del Territorio di Napoli Nuovo Catasto Terreni di Brusciano al foglio **5**, particella **1061**, dell'estensione di are 37 e centiare 26, qualità Seminativo Irriguo, classe 1[^], Reddito Dominicale €127,48 e Reddito Agrario €34,77, di proprietà del signor Esposito Silvestro nato a Castello di Cisterna il 14 marzo 1945 codice fiscale SPSSVS45C14C188N; lo stesso fondo pervenutogli per la maggior consistenza con atto di compravendita rogato in data 15 luglio 1981 dal notaio Luigi Coppola e repertoriato al numero 26948, registrato a Nola (Na) presso l'Ufficio del Registro il 03 agosto 1981 al numero 1889 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Santa Maria Capua Vetere (Ce) in data 11 agosto 1981 ai numeri 17452/15457.

La superficie complessiva del Piano Urbanistico Attuativo CER2, rilevata, risulta essere pari a metri quadrati 7.950,32, diversamente e maggiore di quella riportato sulla scheda CER 2 di cui al PUC vigente pari a metri quadrati 7.600,00, questa, inferiore anche a quella catastale, così come si evince anche dalla documentazione in atti.

Il Comparto Edificatorio Residenziale si attua mediante le disposizioni di cui all'articolo 35 delle Norme Tecniche Urbanistiche di Attuazione come da allegata scheda CER2 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 di un 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 CER2, infatti, l'intera estensione del comparto risulta essere inferiore sia alla superficie rilevata e sia alla superficie catastale. Ad ogni modo, ai fini plano-volumetrici si adotteranno le prescrizioni della scheda di comparto CER2 del vigente

PUC, e quindi per una superficie territoriale di metri quadrati 7.600,00, come pure ai fini della determinazione degli standard.

Il Piano Urbanistico Attuativo viene redatto per l'intero CER 2 così come risulta dalla cartografia del P.U.C. e nel rispetto dei tracciati viari, degli allineamenti stradali e dei parametri fissati nella scheda di individuazione, nonché, secondo le prescrizioni di cui alla Legge Regionale n° 14/82 e s.m.i. e del D.M. 1444/68 e s.m.i...

Il comparto CER2, come detto si attua mediante le prescrizioni di cui all'articolo 35 delle NTA nonché della scheda allegata del PUC vigente e risultano le seguenti:

It= 1,03 mc/mq;

H max= 10,60 mt;

Numero Massimo di Piano 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.

Lo stesso Piano Urbanistico Attuativo è assoggettato alle disposizioni di cui alla Legge Regionale n° 14/82 e s.m.i. e del D.M. 1444/68 e s.m.i., per la determinazione delle quote degli standard, così come in seguito riportato.

Attribuendo il volume di 100 mc/vano/abitante l'insediamento è stato previsto per un numero di vani abitanti pari a $Mc. 7.828,00 / 100 mc / vano / abitante$ determinando un numero di abitanti pari a **78**.

Di conseguenza l'area da destinare alle attrezzature dell'intero comparto nel rispetto della normativa vigente risulta essere pari complessivamente a $Mq. 20,00$ per abitante e quindi pari a $n^{\circ}78 \times Mq. 20,00 = Mq \mathbf{1.560,00}$

Tale superficie, sempre in base alla normativa vigente richiamata, viene così ripartita:

Verde e attrezzature pubbliche Mq. 10,00 per abitante, n°78 per Mq.10,00 = **Mq. 780,00** di superficie minima da destinare;

Parcheggio Pubblico Mq. 2,50 per abitante, per cui abitanti n°78 per Mq. 2,50= **Mq. 195,00** di superficie minima da destinare;

Istruzione Mq. 5,00 per abitante, per cui abitanti n°78 per Mq. 5,00 = **Mq.390,00** di superficie minima da destinare;

Interesse Comune Mq. 2,50 per abitante, per cui abitanti n°78 per Mq. 2,50 = **Mq. 195,00** di superficie minima da destinare;

Dalla soluzione progettuale adottata, e secondo la trama progettuale del CER 2, l'area risultante per le attrezzature è stata così suddivisa:

Verde e attrezzature pubbliche **Mq. 1.672,51** > di Mq. 780,00 di superficie minima da destinare;

Parcheggio Pubblico **Mq. 226,55** > di Mq. 195,00 di superficie minima da destinare;

Le aree per attrezzature scolastiche (nella misura di Mq. 390,00) e di interesse comune (nella misura di Mq. 195,00) non sono state predisposte, in quanto di modestissime entità precisando, tra l'altro, che la zona risulta adeguatamente attrezzata con impianti pubblici, in particolare plessi scolastici per l'istruzione obbligatoria (scuola elementare e media) ed edifici religiosi. Il comparto CER 2, infatti, è confinato con istituti scolastici comunali ed edifici religiosi come la Chiesa di San Sebastiano Martire. Ogni eventuale previsione costituirebbe un'inutile ed inefficace duplicazione, tenuto anche conto delle dimensioni molto ridotte delle aree risultanti dal calcolo normativo degli standard urbanistici. Peraltro le dimensioni dei lotti oggetto dell'intervento non consentono alcuna localizzazione di attrezzature scolastiche e/o comunitarie in forza della normativa vigente in materia. Va, però, anche considerato che la superficie progettuale destinata a Verde e Attrezzature Sportive risulta maggiore di quella prevista e volendo considerare anche le superfici per l'istruzione e comunitarie la predetta risulta comunque sempre maggiore.

La scheda CER 2, come detto, traccia la trama che suddivide la zona destinata a standard e quella destinata all'edificazione, ovvero, la superficie fondiaria e quella compensativa, nell'andare a progettare l'insediamento edificatorio, con

specifico riferimento nella determinazione dei singoli lotti, è emerso che la linea ideale prevista dalla scheda del PUC determina un diaframma a mò di “farfalla”, che, per tale stato di cose si è provveduti ad effettuare una lieve modifica del tracciato, compensando le superfici, invero, tale eliminazione di diaframma ha determinato una maggiore superficie compensativa in danno di quella fondiaria.

Le caratteristiche dell'intervento sono state determinate in base ai seguenti agli elementi prescrittivi della scheda CER 2 di cui all'articolo 35 delle NTA del PUC:

Superficie Territoriale	Mq.7.600,00
Superficie Fondiaria	Mq.4.940,00
Superficie Compensativa	Mq.2.660,00
Volume Residenziale	Mc.7.828,00
Superficie Standard's	Mq.2.660,00

Destinazione D'uso –

U1/1 Abitazioni residenziali

U1/2 Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere

U2/1 Esercizi commerciali di vicinato con Sv fino a 250 mq, A e EX

U2/3 Pubblici esercizi con esclusione di locali per il tempo libero

U2/4 Terziario diffuso: uffici e studi professionali, servizi alla persona

U2/6 Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative

U2/7 Banche, sportelli bancari e uffici postali

U2/9.1 Attrezzature socio-sanitarie

U2/9.2 Attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e le fiere

così come riportato sulle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale vigente.

Gli elementi dimensionali progettuali del Piano Urbanistico Attuativo risultano i seguenti:

Superficie Fondiaria	Mq. 4.362,62 < Mq. 4.940,00
----------------------	-----------------------------

Superficie Compensativa Mq. 3.617,36 > Mq. 2.660,00

Volume Residenziale Mc. 7.826,70 < Mc. 7.828,00

Il comparto avrà accesso diretto dalla via San Sebastiano Martire alla quale l'intero PUA farà riferimento, sia per il sistema viario, sia per il sistema fognario ed ogni altra tipologia di standard, infatti, il tracciato stradale progettuale sarà realizzato sul viottolo già esistente ed indicato sul PUC come viabilità da potenziare.

Il comparto, risulta essere stato sviluppato, ai soli fini planimetrici, in base alla superficie rilevata, mentre ai fini volumetrici di progetto secondo le prescrizioni della scheda di comparto, precisando, che sia la superficie fondiaria che la superficie compensativa di progetto risultano ampiamente soddisfatte rispetto a quelle prescrittive, come si può rilevare dal grafico allegato ed indicato alla tavola grafica 3.

La superficie fondiaria di progetto risulta essere pari a metri quadrati 4.362,62 inferiore a quella prescrittiva di metri quadrati 4.940,00 massimo consentito, la superficie compensativa di progetto, invece, risulta essere pari a metri quadrati 3.617,36 maggiore a quella prescrittiva di metri quadrati 2.660,00 minimo consentito, così come rappresentato alla tavola grafica 3, mentre, la volumetria residenziale di progetto risulta essere pari a metri cubi 7.826,70 inferiore a quella prescrittiva di metri cubi 7.828,00, ed in fine la superficie coperta risulta essere pari a metri quadrati 1.390,00 inferiore al 50% di metri quadrati 4.362,62, così come rappresentato alla tavola 3 grafica.

La progettazione del Piano Urbanistico Attuativo ha fatto emergere sei lotti distinti ed indipendenti l'uno dall'altro e collegati da un sistema viario realizzato nel pieno rispetto del D.M. n.6972 del 05/11/2001 e ss.mm.ii., oltre alle zone attrezzate a verde pubblico e parcheggi pubblici, infatti, incidono rispettivamente per metri quadrati 1.718,30 per viabilità, metri quadrati 226,55 per parcheggi pubblici e metri quadrati 1.672,51 per verde attrezzato pubblico, mentre, i lotti complessivamente risulta avere una superficie di metri quadrati 4.362,62. La presente progettazione, risulta essere

stata redatta nel pieno rispetto della vigente normativa urbanistica del Comune di Brusciano, nonché delle Leggi Nazionali e Regionali.

Ai fini della Valutazione Ambientale Strategica, questa, è stata già oggetto di valutazione attraverso lo stesso PUC in virtù della quale è stato contemplato lo stesso CER2, allo stesso modo per gli studi geologici ed idrogeologici, sismici, eccetera, in quanto tutti gli studi risultano già effettuati, come detto, per la redazione del Piano Urbanistico Comunale di cui fa parte in citato Comparto Edificatorio Residenziale 2 e risultano parte integrante e sostanziale.

CARATTERISTICHE TIPOLOGIE EDILIZIE

Le superfici fondiarie individuate in lotti risultano sei, essi hanno forma e dimensioni diverse l'uno dall'altro. Si sono pertanto previsti edifici plurifamiliari sia a tre piani fuori terra sia a due piani fuori terra oltre al piano seminterrato, ed una villetta unifamiliare, infatti, risultano quattro edifici a tre piani fuori terra e uno a due piani fuori terra, oltre alla villetta, per un numero complessivo di ventinove alloggi residenziali.

Si riportano di seguito le caratteristiche tecniche principali delle tipologie edilizie utilizzate nel presente P.U.A. (vedi anche **Tavola n.4**), precisando che tutti gli edifici sono costituiti da due appartamenti per piano:

A) **Edificio 1:** Edificio plurifamiliare del lotto 1, costituito da due piani residenziali aventi altezza netta di metri 2,70 oltre al solaio e pavimenti per uno spessore complessivo di metri 0,30, un piano seminterrato con altezza media fuori terra pari a metri 1,00. L'altezza totale dell'edificio è pari a metri 7,00 e non potrà mai eccedere i metri 10,00. La superficie utile lorda non potrà raggiungere le dimensioni maggiori di metri quadrati 185,00, il volume residenziale non potrà mai raggiungere le dimensioni maggiori di metri cubi 1.059,60 e la superficie coperta non potrà mai raggiungere le dimensioni maggiori di metri quadrati 342,00.

B) **Edificio 2:** Edificio plurifamiliare del lotto 2, costituito da tre piani residenziali aventi altezza netta di metri 2,70 oltre al solaio e pavimenti per uno spessore complessivo di metri 0,30, un piano seminterrato con altezza media fuori

terra pari a metri 1,00. L'altezza totale dell'edificio è pari a metri 10,00. La superficie utile lorda non potrà raggiungere le dimensioni maggiori di metri quadrati 185,00, il volume residenziale non potrà mai raggiungere le dimensioni maggiori di metri cubi 1.589,40 e la superficie coperta non potrà mai raggiungere le dimensioni maggiori di metri quadrati 337,00.

C) **Edificio 3:** Edificio plurifamiliare del lotto 3, costituito da tre piani residenziali aventi altezza netta di metri 2,70 oltre al solaio e pavimenti per uno spessore complessivo di metri 0,30, un piano seminterrato con altezza media fuori terra pari a metri 1,00. L'altezza totale dell'edificio è pari a metri 10,00. La superficie utile lorda non potrà raggiungere le dimensioni maggiori di metri quadrati 185,00, il volume residenziale non potrà mai raggiungere le dimensioni maggiori di metri cubi 1.589,40 e la superficie coperta non potrà mai raggiungere le dimensioni maggiori di metri quadrati 392,00.

D) **Edificio 4:** Edificio plurifamiliare del lotto 4, costituito da tre piani residenziali aventi altezza netta di metri 2,70 oltre al solaio e pavimenti per uno spessore complessivo di metri 0,30, un piano seminterrato con altezza media fuori terra pari a metri 1,00. L'altezza totale dell'edificio è pari a metri 10,00. La superficie utile lorda non potrà raggiungere le dimensioni maggiori di metri quadrati 185,00, il volume residenziale non potrà mai raggiungere le dimensioni maggiori di metri cubi 1.589,40 e la superficie coperta non potrà mai raggiungere le dimensioni maggiori di metri quadrati 387,00.

E) **Edificio 5:** Edificio plurifamiliare del lotto 5, costituito da due piani residenziali aventi altezza netta di metri 2,70 oltre al solaio e pavimenti per uno spessore complessivo di metri 0,30, un piano seminterrato con altezza media fuori terra pari a metri 1,00. L'altezza totale dell'edificio è pari a metri 10,00. La superficie utile lorda non potrà raggiungere le dimensioni maggiori di metri quadrati 185,00, il volume residenziale non potrà mai raggiungere le dimensioni maggiori di metri cubi 1.589,40 e la superficie coperta non potrà mai raggiungere le dimensioni maggiori di metri quadrati 348,00.

F) **Edificio 6:** Villetta Unifamiliare del lotto 6, costituito da due piani residenziali aventi altezza netta di metri 2,70 oltre al solaio e pavimenti per uno spessore complessivo di metri 0,30, un piano seminterrato con altezza media fuori terra pari a metri 1,00. L'altezza totale dell'edificio non potrà mai eccedere i metri 10,00. La superficie utile lorda non potrà raggiungere le dimensioni maggiori di metri quadrati 130,00, il volume residenziale non potrà mai raggiungere le dimensioni maggiori di metri cubi 409,50 e la superficie coperta non potrà mai raggiungere le dimensioni maggiori di metri quadrati 372,00.

Per tutti gli edifici la superficie utile lorda ed il volume è stato determinato in virtù di quanto prescritto dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale vigente, infatti, tutti gli edifici hanno le stesse caratteristiche tipologiche in quanto l'impianto risulta essere lo stesso per tutti e sei, l'unica differenza è che quattro edifici sono a due piani fuori terra e due edifici sono a tre piani fuori terra, oltre ad una villetta unifamiliare per un numero complessivo di ventinove alloggi residenziali.

Le caratteristiche dimensionali di tutti gli alloggi residenziali, ovvero, tutti gli ambienti costituendo il singolo alloggio saranno progettati nel pieno e rigoroso rispetto delle disposizioni di cui alla strumentazione urbanistica vigente nel Comune di Brusciano, nonché, del D.M. Sanità del giugno 1975 e s.m.i., anche in termini di dotazione minima degli ambienti.

Si dà atto che non costituisce variante al Piano Urbanistico Attuativo, di cui trattasi, il riposizionamento del fabbricato all'interno del lotto, modifica della sagoma, restando invariata la tipologia edilizia, il rapporto di copertura e la volumetria assegnata al lotto, così come riportato nell'allegato grafico **Tavola n.4**.

ATTREZZATURE PUBBLICHE

Le aree destinate ad attrezzature sono state distribuite su tutta la superficie di intervento in modo da potere essere sfruttate dagli abitanti insediati. Sono previste aree di verde attrezzate lungo le strade di progetto e rivolte verso sud in prossimità del viadotto della circumvesuviana come rappresentato dalla scheda CER2, oltre al quale corre la strada di progetto che come una cinta racchiude il comparto e crea una barriera rispetto al detto viadotto, così come indicato e prescritto dal PUC. Le attrezzature pubbliche complessive sono pari a metri quadrati **3.735,64**, delle quali

metri quadrati 226,55 per parcheggio pubblico, metri quadrati 1.643,68 a verde attrezzato pubblico e sportivo e metri quadrati 1.718,30 a viabilità e marciapiedi.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

<u>LOTTE EDIFICABILI</u>				
LOTTO	SUPERFICIE	INDICE FONDIARIO	RAPPORTO COPERTURA	ALTEZZA MAX
1	684,91	1,55	0,50	10,00
2	674,66	2,36	0,50	10,00
3	785,11	2,02	0,50	10,00
4	775,78	2,05	0,50	10,00
5	697,39	2,28	0,50	10,00
6	744,77	0,55	0,50	10,00
SOMMA	4.362,62			

<u>CARATTERISTICHE LOTTE EDIFICABILI</u>					
EDIFICIO	ALTEZZA	VOLUME	SUPERFICIE COPERTA	ALTEZZA MASSIMA	TIPOLOGIA EDILIZIA
1	5,70	1.059,60	246,00	7,00	Edificio Plurifamiliare
2	8,70	1.589,40	246,00	10,00	Edificio Plurifamiliare
3	8,70	1.589,40	246,00	10,00	Edificio Plurifamiliare
4	8,70	1.589,40	246,00	10,00	Edificio Plurifamiliare
5	8,70	1.589,40	246,00	10,00	Edificio Plurifamiliare
6	2,70	409,50	160,00	4,50	Villa Unifamiliare

SOMMA		7.826,70	1.390,00		
-------	--	----------	----------	--	--

IDENTIFICAZIONE AREE DI LOTTIZZAZIONE

<u>RIFERIMENTI CATASTALI E QUOTA D'INCIDENZA</u>				
F	PARTIC	ESTENSIONE RILEVATA	PROPRIETÀ	INCIDENZA
5	1060	4.171,14	Germani Cerciello Sebastiano nato a Brusciano il 24 gennaio 1927, codice fiscale CRCSSST27A24B227V	52,27%
5	1061	3.808,84	Esposito Silvestro nato a Castello di Cisterna il 14 marzo 1945 codice fiscale SPSSVS45C14C188N	47,73%
		7.950,32		100,00%

COSTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

I costi di urbanizzazione (primaria e secondaria) sono stati ricavati mediante l'applicazione dei prezzi relativi al tariffario Regione Campania 2016 e ammontano ad **€ 440.422,90** (quattrocentoquarantamilaquattrocentoventidue/90), dei quali €41.488,99 (quarantunomilaquattrocentottantotto/99) per urbanizzazione secondaria ed €398.933,91 (trecentonovantottomilanovecentotrentatre/91) per urbanizzazione primaria.

Pertanto, tenendo conto il numero degli alloggi ricadenti sui lotti che risultano complessivamente trentasei si ottiene che per le opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) si prevede una spesa a carico dei proprietari del suolo per singolo alloggio pari ad € 13.756,34 ($€ 398.933,91 / 29 = € 13.756,34$).

Brusciano, li 23 Luglio 2018

I progettisti