

# CITTA' DI ARIANO IRPINO

PROVINCIA DI AVELLINO

## PIANO URBANISTICO DI ATTUAZIONE

Art. 26-27 legge Regionale n°16/2004  
art.10 regolamento 04-08-2011 n°5

LOCALITA' BRECCETO

DITTA:

CICCARELLI VALENTINA  
NICOLETTI MARIA ANTONIETTA  
SCAPERROTTA RAIMONDO – SCAPERROTTA GIOVANNI

ALL.

A

RELAZIONE TECNICA

PROGETTO: arch. ROCCANTONIO LOMBARDI

geom. VINCENZO TISO

geom. SABINO NAZZARO

DATA: LUGLIO 2020	REV.	VARIAZ.		ARCHIVIO: RELAZIONE TECNICA 2020.DOC

## **RELAZIONE TECNICA**

### **PREMESSA**

I sig. Valentina CICCARELLI , Maria Antonietta NICOLETTI, rappresentata dal proc. D'Amore Diego Maria , Scaperrotta Raimondo e Scaperrotta Giovanni, sono proprietari di lotti edificabili contigui alla c/da Brecceto ricadenti in zona B1 come riportati nel vigente Piano Urbanistico Comunale. Di comune accordo intendono proporre a questa amministrazione un Piano Urbanistico Attuativo per rendere edificabili i lotti di proprietà nel rispetto degli standard urbanistici, così come previsto dal vigente Piano Urbanistico Comunale.

Esso viene così presentato al COMUNE di ARIANO IRPINO per l'adozione dei provvedimenti di competenza .

Nello specifico , i comproprietari tutti non richiedono quanto previsto dal 5° comma art. 26 della L.R. 16/2004 , riservandosi singolarmente , dopo il provvedimento di approvazione del Piano urbanistico di Attuazione , la richiesta del titolo abilitativo (Permesso di Costruire) per i singoli corpi di fabbrica previsti all'interno delle aree oggetto del medesimo piano .

### **INDIVIDUAZIONE DELL'AREA**

L'area oggetto del presente intervento è sita alla località Brecceto nel COMUNE DI ARIANO IRPINO .

Censita in catasto :

- 1) Foglio 70      Particelle    1822 e 1823 estese rispettivamente mq. 1179,00 e mq 1318,00 in ditta Nicoletti Maria Antonietta prop. 1000/1000 nata a Maratea il 10/01/1934 pervenute con sentenza del tribunale di Benevento, ex Ariano n°71/14
- 2) Foglio 70 particella 1857 estesa di mq 1183,00 in ditta Ciccarelli valentina nata a Ariano Irpino il 29/10/1983 pervenuta con sentenza del tribunale di Benevento, ex Ariano n°71/14;

- 3) Foglio 70 part.IIIa 1858 estesa di mq 1183,00 in ditta Scaperrotta Raimondo e Scaperrotta Giovanni nati ad Ariano rispettivamente il 15/12/1956 prop. per 2/3 ed il 23/02/1955 prop. 1/3 pervenuti con atto notar Federico Raffaele del 20/09/2019;
- 4) Foglio 70 part.IIIa 1820 estesa mq 945,00 in ditta Ciccarelli Valentina nata ad Ariano Irpino il 29/10/1983 prop. per 183/1000; Scaperrotta Raimondo nato ad Ariano Irpino il 15/12/1956 prop. 67/1000 , Scaperrotta Giovanni nato ad Ariano Irpino il 23/02/1955 prop. per 333/1000, Nicoletti Maria Antonietta nata a Maratea (pz) il 10/01/1934 prop. per 283/1000; Ciardulli Matteo nato ad Ariano Irp. il 13/05/1952 prop. per 167/1000; La Porta Adriana nata ad Ariano Irp. il 14/09/1954 prop. per 167/1000; Vitillo Gerardo nato ad Avellino il 24/10/1970 prop. per 100/1000. Questa vincolata a strada pubblica dal vigente PUC.
- 5) Foglio 70 Particella 1829 estesa mq. 890,00 in ditta Nicoletti Maria Antonietta prop. 1000/1000 nata a Maratea il 10/01/1934 pervenute con sentenza del tribunale di Benevento, ex Ariano n°71/14
- 6) Foglio 70 particella 1831 estesa di mq 890,00 in ditta Ciccarelli valentina nata a Ariano Irpino il 29/10/1983 pervenuta con sentenza del tribunale di Benevento, ex Ariano n°71/14;

#### INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal punto di vista urbanistico , il P.U.C. adottato con delibera del Consiglio Comunale di ARIANO IRPINO n. 26 del 17.04.2009 inquadra il complesso delle aree in questione come :

- Foglio 70 Particella 1822 mq. 1.179,00 zona B1 -  
Riqualificazione del Centro Urbano consolidato , nella sua interezza
- Foglio 70 Particella 1823 mq. 1.318,00 zona B1 -  
Riqualificazione del Centro Urbano consolidato , nella sua interezza
- Foglio 70 part.IIIa n° 1857 mq 1.183,00 zona B1 -  
Riqualificazione del Centro Urbano consolidato , nella sua interezza
- Foglio n°70 part.IIIa n° 1858 mq 1.183,00 zona B1 Riqualificazione del  
Centro Urbano consolidato , nella sua interezza

- Foglio n°70 part.IIa 1829 mq 890,00 zona B1 - Riqualificazione dei Centro Urbano consolidato , nella sua interezza
- Foglio n°70 part.IIa n° 1831 mq 890,00 zona B1 - Riqualificazione dei Centro Urbano consolidato , nella sua interezza
- Foglio n°70 part.IIa n° 1820 mq 950, vincolato a strada nella sua interezza

Superficie complessiva dell'intervento

tornano mq 7.593,00

Gli Atti di Programmazione degli Interventi 2011- 2013 , redatti ed approvati ai sensi dell'Art. 25 della L.R. n. 16/2004 , per la zona B1 indicano come obiettivi strutturali del P.U.C. "il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, la salvaguardia degli immobili di interesse storico- architettonico , la riqualificazione degli spazi pubblici, la regolarizzazione e l'omogeneizzazione delle cortine edilizie, il mantenimento dei caratteri edilizi e delle tipologie che costituiscono il tessuto edificato originario".

## PROGETTO

### DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La proposta di P.U.A. elaborata si basa su un attento esame dei luoghi e sulla valutazione delle più intrinseche qualità degli stessi; dal rilievo di dettaglio effettuato nonché da quanto era già leggibile attraverso i rilievi aerofotogrammetrici , si è ritenuto corretto escludere preliminarmente ogni futura ipotesi edificatoria sulla porzione di terreno immediatamente a valle del Corso Vittorio Emanuele : la pendenza media di tale scarpata e la fitta vegetazione esistente ne consigliano di fatto la conservazione delle caratteristiche di /l polmone verde" .

Altra significativa presenza all'interno dell'area è costituita dall'unica preesistenza di costruito storico : l'antico Convento dei Cappuccini, articolato su tre ali intorno al piccolo chiostro centrale; l'intero complesso con l'area di pertinenza viene stralciato dalla presente proposta di P.U.A., demandando ad un successivo intervento ispirato dai criteri scientifici del restauro e del risanamento conservativo , da predisporre a cura ed interesse dei privati proprietari .

La porzione di aree zonizzata come B1 è delimitata a valle (direzione Ovest) dalla strada di penetrazione prevista dal P.U.C. che si innesta quasi ad angolo retto lungo la strada comunale Brecceto .

#### INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' MINIME DI INTERVENTO

Partendo da tali premesse si sono individuati quattro lotti edificatori quali unità minime di intervento; di esse verranno definite in dettaglio le caratteristiche dimensionali e le potenzialità edificatorie .

U.M.I. A		
Estensione mq	1.179,0	
Volumetria mc	2.947	
parcheggi pertinenziali art. 18/egge n.		> 294,7

U.M.I. B		
estensione mq.	1.318,0	
Volumetria mc	3.295,0	
parcheggi pertinenziali art. 18/egge n.		> 329,5

U.M.I. C		
estensione mq.	1.183,0	
Volumetria mc	2.957,5	
parcheggi pertinenziali art. 18/egge n.		> 295,7

U.M.I. D		
estensione	1.183,0	
volumetria di	2.957,5	
parcheggi pertinenziali art. 18/egge n.		> 295,7

Per tutte le suddette unità minime di intervento valgono inoltre i parametri dettati dall'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. vigente, vale a dire :

Re= 0,40 max

H = 13,50 m

Dc= 5,00 m o al confine per pareti non finestrate

Ds =come da art. 36 delle N.T.A.

Il riepilogo della volumetria di progetto :

U.M.I. A	Mc 2.947,00
U.M.I. B	Mc 3.295,00
U.M.I. C	Mc 2.957,50
U.M.I. D	Mc 2.957,50
<b>TOTALE mc.</b>	<b>Mc 12.157,0</b>

mostra come nel complesso dei (4.863,00 + 1.780,00) =6.643,00 mq zonizzati come B1 sia rispettato anche l'indice territoriale dettato dallo stesso art. 12 delle N.T.A  
pari a mc/mq 1.90 sup totale 6.643,00 x 1,90= mc 12.621,70 > 12.157 mc

## STANDARDS URBANISTICI

### Dati quantitativi di riferimento

nuova volumetria di progetto mc.	12.157,00
di cui destinata alla residenza (art. 12	8.509,90
numero di abitanti insediati (90 mc x ab)	95 ca.

### Standards D.M. n. 1444/1968 e L.R. 14/1982

	parcheggi 2,50 mq x 95 ab = mq	237,5
	istruzione 5,00 mq x 95 ab = mq	475,0
	Interesse comune 2,50 mq x 21ab =	237,5
	verde 10,00 mq x 95 ab = mq	950,00

A- Le aree destinate a parcheggio sono così individuate :

UMI A	Vol. residenza mc 2.062,90 Abitanti n° 23 x mq 2.50	Sup . parch. Mq 57,50
UMI B	Vol. residenza mc 2.306,5 Abitanti n° 26 x mq 2.50	Sup. parch. Mq 65,00
UMI C	Vol. residenza mc 2.070,25 Abitanti n° 23 x mq 2.50	Sup. parch. Mq 57,50
UMI D	Vol. residenza mc 2.070,25 Abitanti n° 23 x mq 2.50	Sup. parch. Mq 57,50
	<b>Totale sup parcheggi</b>	<b>Mq 237.50</b>

così come riportate graficamente nella Tavola di progetto

B- Quanto alle aree destinate all'istruzione ed alle attrezzature di interesse comune, avendo il P.U.C. già compiutamente individuato le stesse in aree limitrofe, nelle adiacenze immediate o su aree comunque accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici (cfr. art. 4 D.M. n. 1444/1968), nell'impossibilità di reperirne in tale quantità su aree interne idonee, se ne propone la compensazione economica.

C- Come già intuibile dalle considerazioni preliminari, la proposta di P.U.A. prevede l'individuazione di una fascia a ridosso dell'esistente Chiesa della dedicata alla Madonna del Carmelo, eventualmente collegabile direttamente con il sovrastante Corso Vittorio Emanuele, estesa i previsti 950,00 mq da destinare a spazio pubblico attrezzato a parco, per il gioco e lo sport, come previsto dal più volte citato D.M. n. 1444/1968.

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE

E' prevista la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione :

1) asse stradale di penetrazione come da previsione di P.U.C. .Esso avrà una lunghezza di circa 125,00 mi. ed una sezione stradale tipo articolata sulla larghezza totale di 7,80 mi, con una doppia corsia carrabile per 5,60 mi e due marciapiedi laterali di 1,10 mi. cadauno.

2) rete fognaria per lo smaltimento delle acque bianche e nere ; essa sarà realizzata lungo l'asse viario di penetrazione (per la sua lunghezza, pari come si è detto a 125,00 mi ca.) e dimensionata per le effettive esigenze di tutte le Unità Minime di Intervento previste nella proposta di P.U.A. la rete fognaria acque nere si allaccerà a quella esistente su via Brecceto, mentre le acque bianche si convoglieranno nella rete esistente su proprietà comunale insistente sulla particella n°4150 del foglio 78



3) anche le reti idrica , quella elettrica , telefonica e per il gas metano saranno realizzate lungo l'asse viario di penetrazione (125,00 mi ca.) ; l'eventuale

Raccordo con le preesistenze lungo la strada comunale Brecceto verrà valutata in sede di redazione del progetto definitivo-esecutivo. Per le reti Elettrica e telefonica sarà predisposta la sola tubazione vuota e pozzetti di diramazione.

4) la rete di pubblica illuminazione sarà realizzata sempre lungo il suddetto asse di penetrazione : essa prevede l'installazione di pali rastremati (H = 6,20 mt) con armatura di illuminazione e corpo illuminante da definire anche per omogeneità con la preesistenza , detti pali saranno installati ogni 30,00 mi. Ca (numero totale di pali = 4, lungo la strada comunale Brecceto si provvederà a raccordare agli interventi programmati la rete esistente .

Per le suddette opere di urbanizzazione viene in questa fase prevista la realizzazione diretta da parte dei singoli richiedenti il titolo abilitativo , come previsto dall'art. 16, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001. Sulla UMI D sono in corso i lavori per la realizzazione di un fabbricato urbano permesso di costruire n° 67 del 08/08/2019, come intervento diretto in quanto il lotto già fornito di infrastrutture primarie.

Le opere saranno collaudate a cura del Comune , prima di essere eventualmente acquisita alla proprietà comunale .

I costi sostenuti per la realizzazione delle suddette opere , ivi inclusa la cessione dei terreni necessari (asse viario e spazio pubblico attrezzato a parco) saranno oggetto di valutazione congiunta in base alla vigente legislazione nazionale e regionale e verranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) nonché da quanto dovuto come costo di costruzione.

I sig. La Porta Adriana, Ciardulli Matteo e Vitillo Gerardo, tutti comproprietari insieme alle ditte lottizzanti della particella n° 1820, da destinare a strada pubblica, hanno rilasciato regolare autorizzazione ad eseguire i lavori a cura e spese dei lottizzanti e acconsentono alla cessione delle infrastrutture realizzate a favore del comune di Ariano Irpino (AV

ELENCO DEGLI ELABORATI

ALL. A - Relazione illustrativa

ALL. B – bozza di convenzione

ALL. C – norme tecniche di Attuazione

ALL. D - contabilità lavori

ALL. E - previsioni del puc

- relazione geologica
- relazione previsionale di clima acustico

#### TAVOLE DI RILIEVO E PROGETTO

A.01) planimetria di inquadramento e catastale scala 1 : 1000-1:10.000

A.02) Rilievo planoaltimetrico scala 1 : 200

A.03) sezioni di rilievo scala 1:200

A.04) Planimetria di progetto scala 1:200

A.05) Planimetria su base catastale scala 1:500

A.06) Planimetria opere di urbanizzazione 1:500

A.07) Planimetria strada di progetto 1:200

A.08) Profilo longitudinale strada 1:200

A.09) sezioni trasversali strada 1:200

A.10) Planimetria rete fognaria 1:200

A.11) Profilo rete fognaria 1:200

A.12) Planimetria pubblica illuminazione 1:200

A.13) Planimetria rete idrica 1:200

A.14) Planimetria rete elettrica 1:200

A.15) Planimetria aree da cedere al comune

A.16) Planovolumetrico con Tipologie Edilizie 1:500

- Titoli di proprietà
- Documentazione catastale

I tecnici

Arch. Roccatonio Lombardi)

Geom. Vincenzo Tiso

Geom. Sabino Nazzaro

	<b>COMUNE DI ARIANO IRPINO</b>					
	<b>Provincia di AVELLINO</b>					
	Proposta di Piano Urbanistico di Attuazione					
		località BRECCETO				
	<b>UNITA' MINIME DI INTERVENTO</b>					
	estensione mq		volumetria di progetto mc.		parcheggi pertinenziali	
A	1 179,00		2 947,00		> 294,70	
B	1 318,00		3 295,00		> 329,50	
C	1 183,00		2 957,50		> 295,7	
D	1 183,00		2 957,00		> 295,7	
TOTALI	<b>4 863,00</b>		<b>12 156,50</b>			
	<b>COMUNE DI ARIANO IRPINO</b>					
	<b>Provincia di AVELLINO</b>					
	Proposta di Piano Urbanistico di Attuazione					
		località BRECCETO				
	<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</b>					
	volumetria di progetto mc.		volume vv.pp.		oneri di urbanizzazione	
	(da art. 7 R.U.E.C.)		dentro e fuori terra		€ 3,16 x mc vv.pp.	
			stimato in + 25 %			
A	2 947,00		3 683,75		€ 11 640,65	
B	3 295,00		4 118,75		€ 13 015,25	
C	2 957,50		3 696,88		€ 11 682,13	
D	2 957,50		3 696,88		€ 11 682,13	
TOTALI	<b>12 157,00</b>		<b>15 196,25</b>		<b>€ 48 020,15</b>	

	<b>COMUNE DI ARIANO IRPINO</b>							
	<b>Provincia di AVELLINO</b>							
	Proposta di Piano Urbanistico di Attuazione							
		località BRECCETO						
	<b>STANDARDS URBANISTICI</b>							
	<b>(D.M. 144/1968 e L.R. 14/1982)</b>							
	DATI QUANTITATIVI DI RIFERIMENTO							
	nuova volumetria di progetto				12 157,00	mc.		
	di cui destinata alla residenza (art. 12 N.T.A.) = 70 %				8 509,90	mc.		
	numero abitanti insediati (90 mc x abitante) =				95	ab.		
A	PARCHEGGI	2,50	mq x ab		236,39			
B	ISTRUZIONE	5,00	mq x ab		472,77			
C	INTERESSE COMUNE	2,50	mq x ab		236,39			
D	VERDE	10,00	mq x ab		945,54			
<b>TOTALI</b>		<b>20,00</b>	mq x ab		<b>1 891,09</b>			
A	PARCHEGGI	236,39	60 €*mq	-€14 183,40			ceduta in proprietà al Comune	
B	ISTRUZIONE	472,77	60 €*mq	€ 28 366,20				
C	INTERESSE COMUNE	236,39	60 €*mq	€ 14 183,40				
D	VERDE	945,54	30 €*mq	-€28 366,20			ceduta in proprietà al Comune	
<b>TOTALI</b>				€ 0,00				

Stimando le aree cedute in proprietà in € 60 x mq , come da indicazioni ai fini ICI dello stesso Comune, ed in € 30 x mq l'area verde della quale se ne concede l'uso pubblico , si ottiene un sostanziale pareggio degli oneri relativi alla dotazione di aree per il rispetto degli standards urbanistici

	<b>COMUNE DI ARIANO IRPINO</b>					
	<b>Provincia di AVELLINO</b>					
	Proposta di Piano Urbanistico di Attuazione					
		località BRECCETO				
	<b>QUADRO ECONOMICO</b>					
URBANIZZAZIONI PRIMARIE						
	STRADA DI PENETRAZIONE				€ 61 102,99	
	RETE FOGNARIA				€ 57 753,50	
	RETE IDRICA				€ 7 127,34	
	RETE ELETTRICA E TELEFONICA				€ 6 896,48	
	RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE				€ 8 389,79	
	RETE GAS METANO				€ 6 358,23	
URBANIZZAZIONI SECONDARIE						
	PARCHEGGIO				€ 7 299,37	
	AREA A VERDE				€ 4 716,00	
			<b>TOTALE LAVORI</b>		<b>€ 159 643,70</b>	
			SPESE TECNICHE 15 %		€ 23 946,56	
			<b>TOTALE GENERALE</b>		<b>€ 183 590,26</b>	