

# PUA

2014 COMUNE DI BENEVENTO

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
COMPARTO TU20C1  
VIA M. ROTILI - VIA A. PAOLELLA**

*Elaborati di testo:*  
NTA - Norme Tecniche di Attuazione

QT  
2.2

**COMMITTENTE**

VITTORIA S.r.l. - Benevento  
L'Amministratore Unico  
geom. Francesco LUCIANO

**PROGETTISTA**

arch. Vincenzo CARBONE

**GEOLOGO**

geol. Fioravante BOSCO

# COMUNE DI BENEVENTO

## SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

#### **ARTICOLO 1 Oggetto delle norme e campo d'applicazione.**

Le norme riguardano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo del Comparto Edificatorio del PUC e dell'API denominato TU20C1 e ubicato nella zona alta della Città.

Devono essere rispettate nella stesura e presentazione del progetto esecutivo e delle opere di urbanizzazione attinenti il PUA e dei manufatti edilizi in esso previsti in fase di Pd C o altro.

Per quanto non contemplato nella presente disciplina, valgono le Norme Tecniche del PUC, il RUEC e la normativa statale e regionale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio.

Trattandosi di norme specifiche per il PUA, esse vanno a precisare le Norme Tecniche di Attuazione del PUC, nei casi dallo stesso previsti, e non possono porsi in contrasto con la citata disciplina vigente.

In caso di contrasto, prevale la norma di ordine superiore.

In caso d'incongruenza tra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala con denominatore minore. In caso d'incongruenza tra i dati indicati in elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici, prevalgono quelli degli elaborati grafici, ad eccezione di quelli indicati nello schema di convenzione, che sono prevalenti. In caso d'incongruenza tra misure rilevate in scala grafica e relativa indicazione numerica, prevale quest'ultima.

#### **ARTICOLO 2 Destinazioni d'uso ammesse dal piano attuativo.**

Le destinazioni d'uso ammesse dal PUA sono quelle previste dall'articolo 95 delle NTA del PUC per le aree TUC1: SUL residenziale per il 80% e SUL commerciale per il 20%.

In particolare le attività residenziali e quelle commerciali sono disciplinate dall'articolo 10 delle NTA del PUC e segnatamente a1, a2,, b1, b2, b3, c1, c2, c3, c4, c5, d, e1, e2, f1, h1, h2.

L'articolo 10 delle NTA del PUC per le predette lettere prevede le seguenti funzioni:

Abitative: abitazioni, B&B, abitazioni collettive, studentati, convitti, conventi, collegi, centri per anziani, residenze turistiche, alloggi a uso stagionale e spazi di servizio.

Commerciali: esercizi di vicinato (fino a 250 mq) e medie strutture nei limiti di cui alla LR 1 del 2014 e articolo 4, comma 1, alla lettera e) del decreto legislativo 114/98.

Servizi: esercizi pubblici, servizi privati, diffusivo, direzionale privato, attrezzature collettive private (sport, spettacolo, congressuali, religiose).

Servizi pubblici.

Strutture alberghiere ed ex alberghiere, altre attrezzature turistiche o similari.

Artigianato produttivo.

Autorimesse, autosilo (nella superficie fondiaria, lungo la Via Ruffilli, così come indicato negli elaborati grafici)

Gli standard e gli oneri di urbanizzazione sono calcolati secondo il carico urbanistico in funzione delle differenti destinazioni d'uso.

### **ARTICOLO 3 DEFINIZIONE DELLE QUOTE DI PROGETTO.**

Le quote dello stato di fatto del terreno e quelle dello stato di progetto sono evidenziate nelle Tavole del PUA. Esse sono espresse in termini di quota assoluta, riferita al livello medio del mare.

Lo zero urbanistico si definisce come quella quota dalla quale sono calcolate le altezze degli edifici.

### **ARTICOLO 4 ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI.**

#### **• Costituiscono elementi prescrittivi del PUA:**

- La SUL massima residenziale.
- La SUL massima commerciale o non residenziale.
- La massima superficie copribile.
- La massima altezza dei fabbricati.
- La presenza o meno di interrati e la loro destinazione d'uso.
- L'accessibilità o meno degli interrati con rampe.
- La sagoma di massimo inviluppo dei fabbricati.
- Gli allineamenti vincolanti.
- I distacchi minimi tra le sagome, dai confini di proprietà, lotto, area pubblica.
- L'entità delle dotazioni di standard pubblico, uso pubblico e pertinenziale.

Sono inoltre consentite, nel rispetto dell'impianto piano volumetrico, degli standard di Piano e dei valori compositivi degli edifici, modifiche alle sagome di massimo inviluppo dei fabbricati e della conformazione delle opere di urbanizzazione, che potranno essere presentate non come varianti al Piano, ma come modifiche non sostanziali, approvate secondo la legge regionale 16 del 2004.

#### **• Costituiscono elementi indicativi del PUA da precisare col titolo abilitativo:**

- Le sagome di progetto dei fabbricati localizzate all'interno della Superficie fondiaria o della sagoma di massimo inviluppo ed i profili.
- Le quote di progetto delle aree scoperte, che potranno essere precisate in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati, in relazione all'approfondimento delle situazioni di fatto e avuto riguardo in modo speciale agli aspetti idraulici delle reti e terreni limitrofi.

- La posizione e dimensione delle eventuali rampe di accesso private agli interrati, che andrà precisata con il progetto esecutivo.
- La posizione degli accessi al lotto.
- L'ubicazione e dimensione di portici e gallerie.

Elementi diversi da quelli elencati, che compaiano nelle tavole di PUA vanno considerati prescrittivi.

## **ARTICOLO 5 ELABORATI DEL PUA**

In relazione alle disposizioni del RUEC, gli elaborati del PUA sono stati suddivisi in 5 Quadri:

- 1- QAA           ATTI AMMINISTRATIVI
  - 1.1    ISTANZA: Titoli di proprietà, visure.
- 2- QT            ELABORATI DI TESTO:
  - 2.1    Relazione
  - 2.2    NTA
  - 2.3    Schema di convenzione
  - 2.4    Computo opere di urbanizzazione
- 3- QSF           ELABORATI STATO DI FATTO:
  - 3.1    Stralcio PUC, API (scale varie);
  - 3.2    Rilievo topografico quotato del terreno, sezioni e documentazione fotografica (scale varie);
  - 3.3    Perimetrazione PUA e Comparto su mappa catastale, ortofoto e aereo fotogrammetria (scale varie);
- 4- QPU           ELABORATI PROGETTO URBANISTICO:
  - 4.1    Planimetria generale del comparto, distinta superfici del comparto, destinazioni delle aree, (scala varie), scheda API aggiornata;
  - 4.2    Lotti, parametri urbanistici e edilizi, tipologie e schemi planimetrici (scala varie);
  - 4.3    Superfici pubbliche e private, tabella di verifica (scale 1:500);
  - 4.4    Ingombro massimo sagome, quote e profili regolatori (scala 1:500);
  - 4.5.1   Opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare – Impianti a rete (scala 1:500);
  - 4.5.2   Opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare – Impianto di smaltimento acque reflue (scala varie);
  - 4.5.3   Opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare – Planimetria area a verde e particolari costruttivi (scala varie);
  - 4.5.4   Opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare – Impianti a rete: Particolari costruttivi (scala varie);

## 5- QPG ELABORATI GEOLOGICI LR 9/83

### 5.1 Relazione

- 5.2 Carta geolitologica (scale varie 1:1.000);
- 5.3 Sezioni geolitologiche (scala 1:250);
- 5.4 Carta idrogeologica (scala 1:1.000);
- 5.5 Carta della stabilità (scala 1:1.000);
- 5.6 Carta della zonazione del territorio in prospettiva sismica (scala 1:1.000);
- 5.7 Carta con ubicazione indagini (scala 1:1.000).
- 5.8 Indagini e prove

## **ARTICOLO 6 PARAMETRI URBANISTICI**

L'area del PUA corrisponde al comparto edificatorio del tipo ZTO C e alla zona elementare TUC1.

Il PUC e L'API per la zona TUC1 stabilisce i seguenti parametri da rispettare:

IT = indice di fabbricabilità territoriale = 0,3166 mq/mq.

ST = superficie territoriale del PUA e del comparto.

SC = superficie compensativa = 50% di ST.

SI = superficie integrata = ST – SC.

IC = indice capitario per vano = 110 mc/v.

la = indice di affollamento = 1ab/vano.

H = altezza degli edifici = senza limiti.

SUL = QST quantità totale di solaio da realizzare = IT x ST da realizzare nella superficie integrata.

SUL residenziale = QST x 0,8 (oltre gli incentivi previsti dal RUEC per l'efficienza energetica).

SUL a destinazione speciale (commerciale, direzionale) massima = 20% di QST.

### **CARICO URBANISTICO:**

- **AP = superficie a standard pubblico per la residenza, articolo 3 del DM 1444/68 = 20 mq/ab insediato.**

Il PUC stabilisce che lo standard pubblico è pari a 20 mq per ogni abitante da insediare. Tale standard può essere ripartito in 50% per verde, sport e 50% per parcheggi.

- **Parcheggi pertinenziali minimi per residenza.**

Per i nuovi insediamenti residenziali 1 mq per ogni 10 mc di volume costruito.

La norma del PUC e del RUEC conferisce un limite per i parcheggi pertinenziali residenziali se interrati, seminterrati o localizzati a piano terra al fine del computo della SUL.

In tal senso se i parcheggi pertinenziali residenziali sono interrati, seminterrati o localizzati a piano terra il limite ai fini della separazione dal conteggio della SUL complessiva è:  $1/10$  della  $SUL \times H \times 1,2$ .

Non si ravvisano, invece, limiti nel caso i parcheggi pertinenziali residenziali sono a raso e localizzati nell'ambito della superficie scoperta della superficie fondiaria. Oltre a ciò le disposizioni del PUC e del RUEC ammettono ulteriori disposizioni e limiti:

- I depositi e le cantinole seminterrati per la residenza non sono conteggiate ai fini della SUL se inferiori al 50% della superficie per parcheggi pertinenziali residenziali (articolo 9 del RUEC).
- Le autorimesse private di uso pubblico sono ammesse e non sono computate ai fini della SUL se allestite ai piani interrati (articolo 7 del RUEC, punto 7.3) e seminterrati se hanno un'altezza del piano netta pari a m. 2,5 per i piani seminterrati (articolo 9 punto 7.3).
- **Attrezzature di interesse pubblico – commerciali e/o direzionali- art.5 D.M. 1444/68.**

AP di uso pubblico = standard di uso pubblico per attività commerciali o altro = 0,80 mq per ogni 100 mq di pavimento, di cui 0,4 mq per parcheggio e 0,4 mq per verde attrezzato con la verifica della LR 1/2014.

- **Parcheggi pertinenziali minimi per funzioni diverse dalla residenza se interrati o al piano terra ai fini dello scorporo dal conteggio complessivo della SUL.**

=  $1/10 \times SUL \times H \times 1,2$ .

Oltre a ciò le disposizioni del PUC e del RUEC ammettono che gli eventuali depositi nei piani seminterrati (articolo 9 del RUEC) dell'attività commerciali non sono conteggiate ai fini della SUL se inferiori al 50% della superficie per parcheggi pertinenziali.

- **Parcheggi pertinenziali minimi per funzioni diverse dalla residenza a raso.**  
Senza limiti.

## **ARTICOLO 7 PARAMETRI EDILIZI**

Parametri edilizi dei manufatti edilizi da rispettare all'interno del lotto edificabile:

- Superficie fondiaria del lotto SF = superficie del lotto edificabile SL
- Distanza dai confini del lotto = m. 5
- Distanza da strade private del lotto = non prescritto, o filo marciapiede.
- Distanza da strade pubbliche ricadenti nel lotto = non prescritto, o filo marciapiede.
- Distanza da strade esistenti pubbliche, esterne al comparto = **m.8.**
- AC = area coperta = non prescritto, e comunque nel rispetto delle distanze dei confini.
- Rapporto permeabile = articolo 165 del RUEC con verifica nel progetto del PdC.
- Aree minime a verde privato = % x SL = 15%
- Larghezza minima dei marciapiedi privati = m. 1,2

- Larghezza minima di eventuali marciapiedi pubblici o di uso pubblico = m.1,5
- Larghezza minima delle strade private = non prescritto.
- Larghezza minima delle eventuali strade pubbliche ricadenti nel lotto = m.5,5
- HR = altezza interpiano residenza = m.3 (oltre quanto consentito per efficienza energetica).
- HC = altezza interpiano manufatti di uso pubblico (commerciali, ecc) = m.3,8 tranne deroghe consentite dalla legge (oltre quanto consentito per efficienza energetica).
- HD = altezza netta, depositi, cantinole, autorimesse, box coperti, parcheggi coperti = 2,5.

## **ARTICOLO 8 PERCORSI PEDONALI, CICLABILI, CARRABILI**

In tutte le strade e percorsi pubblici e di uso pubblico, previsti dal PUA, dovranno essere rispettate le normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Particolare cura dovrà essere posta nella previsione di materiali e finiture durevoli e di facile manutenzione per pavimentazioni, cordonate ed elementi di arredo urbano.

Tutti i percorsi dovranno essere illuminati, laddove necessario in funzione delle modalità di utilizzo, con elementi in linea con quanto richiesto dall'azienda responsabile della gestione dell'illuminazione pubblica, e con le vigenti normative in materia di sicurezza e d'inquinamento luminoso, con particolare riguardo al risparmio energetico.

Le eventuali griglie od elementi di aerazione dovranno ricadere in aree private o private di uso pubblico, preferibilmente in zone non critiche per il passaggio di pedoni e ciclisti, ed in ogni caso di portanza e caratteristiche adeguate, antitacco ed antisdrucchio.

Tutti i percorsi dovranno essere dotati di adeguata segnaletica orizzontale e verticale, nel rispetto del vigente Codice della Strada.

## **ARTICOLO 9 AREE A VERDE ATTREZZATO, PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

Gli spazi adibiti a standard, oltre a rispettare le indicazioni contenute nel PUA, dovranno essere improntati alla ricerca di soluzioni estetiche di buon livello qualitativo, sia in termini di materiali sia in termini di finitura e design, con particolare riguardo agli elementi di arredo urbano.

Questi ultimi dovranno essere robusti, di facile manutenzione e saldamente fissati al terreno. Di essi, per le attrezzature destinate al gioco, dovranno essere forniti manuali, garanzie e certificazioni ai fini della sicurezza.

Le aree destinate a verde, attrezzato o di arredo, dovranno essere sempre delimitate da apposita cordonata di raccordo con marciapiedi, strade o percorsi limitrofi; le parti a confine con proprietà private non dotate di recinzione, dovranno essere adeguatamente recintate.

Per i percorsi nel verde e per gli stalli di sosta dei veicoli, dovranno essere privilegiate soluzioni con pavimentazione permeabile. Tutti gli spazi dovranno essere illuminati e dotati di segnaletica orizzontale e verticale.

Nei parcheggi pubblici/di uso pubblico devono essere previsti, in numero adeguato, gli stalli riservati ai portatori di handicap, in prossimità ai raccordi di quota con i percorsi pedonali, secondo la vigente normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Le rampe di uscita da parcheggi interrati di uso pubblico dovranno avere una pendenza massima del 20% e prevedere uno spazio in piano di almeno 5 m di sviluppo, prima dell'immissione sul percorso carrabile pubblico/ di uso pubblico, che dovrà essere agevolmente visibile.

L'eventuale copertura in terreno vegetale di parcheggi interrati dovrà avere lo spessore minimo di 50 cm.

## **ARTICOLO 10 AREE SCOPERTE DEI LOTTI PRIVATI E RECINZIONI**

Le aree dovranno essere prevalentemente sistemate a giardino, con verde permeabile. Anche le pavimentazioni dovranno essere realizzate il più possibile con materiali drenanti. Le pluviali quando non sia previsto il recupero delle acque meteoriche dovranno sversare il più possibile su terreno drenante.

Le recinzioni del complesso del PUA dovranno essere progettate unitariamente e essere adottate in tutti i lotti privati.

Il Permesso di Costruire dei fabbricati deve contenere obbligatoriamente anche la sistemazione esterna e le recinzioni, curando in particolare il rilievo delle opere di urbanizzazione esterne al lotto, per coordinarsi con esse.

## **ARTICOLO 11 ATTUAZIONE DEL PUA**

Il Piano viene attuato mediante presentazione di una o più domande di Permesso di Costruire o DIA che possono riguardare sia le opere di urbanizzazione sia i fabbricati in funzione delle modalità di approvazione e attuazione del PUA, indicate nella deliberazione di approvazione del Piano e nella convenzione attuativa.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno sviluppare il progetto di massima contenuto nel Piano Attuativo.

Fa eccezione il caso in cui siano presenti nel PUA le disposizioni piano volumetriche, tipologiche, costruttive e formali di cui al DPR 380/01 estese anche alle opere di urbanizzazione.

In tal caso verrà confermato il progetto definitivo delle opere approvato con il PUA con gli approfondimenti necessari a renderlo esecutivo, secondo i pareri dei Settori e Servizi preposti alla gestione delle opere di urbanizzazione.

## **ARTICOLO 12 QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

Per il contenimento dei consumi idrici, le acque pluviali provenienti dalle coperture dovranno essere il più possibile convogliate in serbatoi, allo scopo di utilizzarle per usi di servizio o innaffiatura dei giardini e/o disperse nel terreno senza immissioni in fognatura.

Le prestazioni energetiche dovranno essere certificate e il consumo energetico delle abitazioni dovrà corrispondere alle prescrizioni del RUEC.

La produzione di acqua calda sanitaria dovrà avvenire compatibilmente con le superfici disponibili, per mezzo di fonti rinnovabili.

Per l'utilizzo di materiali ecocompatibili, dovranno essere impiegati come minimo il 20% di materiali naturali certificati.

Per la raccolta dei rifiuti dovranno essere impiegati preferibilmente sistemi interrati di raccolta.

Valgono gli incentivi o i bonus volumetrici disciplinati dal RUEC.

### **ARTICOLO 13 REQUISITI ESTETICI, FUNZIONALI E PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI E DELLE AREE SCOPERTE**

La progettazione degli edifici e delle aree scoperte deve essere improntata a criteri: di qualità estetica, di funzionalità rispetto alle destinazioni d'uso, con particolare riguardo al benessere fisico e psicologico degli utenti dell'edificio e delle aree circostanti, in particolar modo per le categorie deboli, come bambini, anziani, portatori di handicap; di capacità prestazionale dei materiali, della struttura e degli impianti in termini di requisiti di sicurezza d'uso, sicurezza idraulica e igienicità.

I locali non abitabili ed accessori dei fabbricati, per essere considerati tali, dovranno presentare oggettive caratteristiche distributive e funzionali chiaramente distinguibili da quelle dei locali abitabili.

### **ARTICOLO 14 DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non specificato dalle presenti norme di attuazione del Piano, valgono le prescrizioni delle leggi statali e regionali, nonché le norme del PUC, API e RUEC.