

COMUNE DI BENEVENTO

PROVINCIA DI BENEVENTO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO COMPARTO MU83B3 - VIA PIETRO NENNI

PROPOSTA PROGETTUALE PER LA REALIZZAZIONE
DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE DA DESTINARE
A SEDE DELLA RISTORAZIONE A MARCHIO McDONALD'S
PRIMO LOTTO FUNZIONALE

COMMITTENTE: REM SRL - VIA SAN LEUCIO PARCO LA PANORAMICA - BENEVENTO

ELABORATI:

- Relazione Tecnica Illustrativa intervento Primo Lotto Funzionale

R.E.M. s.r.l.
Via San Leucio - Rco La Panoramica
82100 BENEVENTO
C.F. e P.IVA 01 653 930 628
REA BN - 137668

I PROGETTISTI ARCHITETTONICI
ING. ALESSANDRO RAINONE - GEOM. MAURIZIO PEPE



Alessandro Rainone



COMUNE DI BENEVENTO – PROVINCIA DI BENEVENTO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO COMPARTO

DI MODIFICAZIONE URBANISTICA MU83B3

VIA PIETRO NENNI - VIA VETRONE – VIA PASCOLI

PROPOSTA PROGETTUALE PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA COMMERCIALE DA DESTINARE A SEDE DELLA RISTORAZIONE A MARCHIO MC DONALD'S

COMMITTENTE: REM SRL – VIA SAN LEUCIO PARCO LA PANORAMICA – BENEVENTO – A.U. SIG.RA GISELLA STUCCHI

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

relativa all'insediamento di un punto vendita Mc Donald's in un'area urbana nell'ambito del comparto edificatorio MU83B3 ubicato tra via Nenni, via Vetrone e via Pascoli.

Si tratta di un'area ubicata in prossimità del supermercato CARREFOUR e degli uffici ASL BN, ben delimitata dalla viabilità comunale, con quote altimetriche variabili rispetto alla quota stradale di riferimento (oscillazioni di qualche metro). L'area sulla quale verrà posizionato il fabbricato è libera da costruzioni ed allo stato risulta incolta, senza accessi pedonali o carrabili già delimitati.

E' un'area posizionata in posizione strategica, a ridosso del centrale quartiere Mellusi e facilmente raggiungibile dal raccordo autostradale che porta sia alla Napoli – Bari sia alla Telesse – Caianello.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE AREA DI INTERVENTO

FOGLIO 87

P.LLA 433 – MQ.2.453 – intestata alla REM SRL

P.LLA 429 – MQ.1.353 – intestata a Catalano Floriana, Iannace Claudio e Sandro

P.LLA 451 – MQ.3.076 – intestata a Iannace Angela e Iannace Giovanna

P.LLA 150 – MQ.586 – ENTE URBANO

P.LLA 452 – MQ.135 – SCARPATA – INTESTATA A COMUNE DI BENEVENTO

**SUPERFICIE MU83B3 – DA SCHEDA API MQ.7.766
DA GRAFICIZZAZIONE MQ.7.609
DA CATASTALE – MQ.7.468 – seguendo la
perimetrazione del PUC**

**SUPERFICIE DI RIFERIMENTO PER VERIFICHE STANDARDS – QUELLA DETTATA
DALL'API – MQ.7.766**

DISPONIBILITA' – LA SOCIETA' RICHIEDENTE HA LA DISPONIBILITA' DELL'INTERA AREA RICADENTE IN MU83B3 ED IL CONSENSO DELLA PROPRIETA' DELL'UNICO FABBRICATO ESISTENTE ANCHE ESSO RIENTRANTE NELLA MU (CFR. TITOLI PRODOTTI).

SUPERFICIE UTILIZZATA PER L'INTERVENTO MCD

P.LLA 433

P.LLA 429

PORZIONE P.LLA 451

TOTALE MQ.6,395,00

SCARPATA A MARGINE MARCIAPIEDE – MQ.141 DI CUI SI IPOTIZZA LA SISTEMAZIONE

L'art.36 del vigente RUEC prevede che nella aree MU del tipo B siano ammesse le destinazioni d'uso delle zone B1 e B2 (destinazioni ammissibili b1-b2-b3-c1-c2-c3 etc.) da cui al destinazione d'uso richiesta risulta ammissibile e conforme alla norma del PUC.

L'art.31 del RUEC definisce le categorie delle destinazioni d'uso e, in particolare, la categoria servizi privati (c) suddivisa, a sua volta, in varie sottocategorie tra cui la c1 esercizi pubblici (bar, ristoranti, pub, pizzerie etc.), a cui corrisponde un carico urbanistico CU basso.

Ai sensi dell'art.23 ter, co.1 del DPR 380/2001 la categoria servizi privati c1 si colloca nell'ambito della categoria funzionale commerciale.

In sede di verifica del carico urbanistico di cui all'art.35 del RUEC, in funzione della categoria funzionale c, devono essere assicurate superfici, all'interno del lotto di intervento, da destinare a standard minimi territoriali, secondo la normativa di riferimento.

La verifica planovolumetrica viene effettuata secondo le indicazioni del RUEC (calcolo della SUL e dell'altezza da considerare ai fini del volume edilizio costruito al netto di superfici destinate a deposito e vani tecnologici etc.).

La proposta progettuale prevede una rielaborazione planovolumetrica dell'area dove sarà individuato l'edificio da realizzare (intervento MCD denominato fabbricato "A" nelle tavole progettuali allegate),

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'INTERVENTO

Il nuovo punto ristorazione della Mc Donald's si svilupperà nell'ambito di un immobile dedicato esclusivamente a tale attività, con una propria accessibilità e area esterna per la movimentazione di autoveicoli e avventori con i relativi parcheggi.

L'immobile, che si sviluppa su di un solo livello fuori terra con copertura piana sulla quale trovano posto sia un'area per i pannelli fotovoltaici sia un'area per le macchine degli impianti tecnologici a servizio dell'immobile, si configurerà con una planimetria di forma rettangolare con le opportune e necessarie funzioni e destinazioni sia interne che esterne, progettate nel rispetto delle norme contenute nel RUEC e nelle NTA del vigente PUC (spazi minimi interni, altezza minima interna, salubrità, igienicità, etc.) e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Gli spazi interni saranno articolati nelle seguenti funzioni (superfici nette):

sala ristorazione – mq.185.50

zona somministrazione interna ed esterna – mq.49.10

zona preparazione – mq.60.15

cella freezer e cooler – mq.24.80

lavaggio – mq.6.00

wc donne e disabili – mq.10.05

magazzino – mq.10.55

disimpegno – mq.28.80

ripostiglio – mq.1.25

wc uomini e disabili – mq.9.70

locale cassaforte – mq.6.65

crew room – mq.7.50

trash – mq.6.05

spogliatoio donne – mq.13.40

spogliatoio uomini – mq.12.45

totale superfici nette – mq.431.95

superfici lorde

sala – mq.203.30

zona somministrazione – mq.54.98

zona preparazione – mq.67.01

zona servizi – mq.162.62

totale superficie lorda (cfr. grafico di riferimento) – mq.487.91

volume di progetto (cfr. grafico di riferimento) = mc.1.709,83

cabina ENEL – mq.14.25 x mt.2.75 = mc.39.18

isola ecologica - mq.45.00 x mt.2.30 = mc.103.50

box impianti – mq.24.75 x mt.3.00 = mq.74.25

VOLUME COMMERCIALE AMMISSIBILE DI RIFERIMENTO MC.1.747,00

VOLUME COMMERCIALE DI PROGETTO – MC.1.709,83 < VOLUME AMMISSIBILE

Inoltre, saranno realizzate le superfici minime previste per la dotazione degli standards ai fini della verifica del carico urbanistico ai sensi dell'art.35 del RUEC, con riferimento alla categoria funzionale (c) ed al CU basso.

DOTAZIONE PARCHEGGI E VERDE

Art.5 D.M. 1444/68 – L.1150/42 art.41 sexies – L.R. 14/82 – normativa di settore vigente statale e regionale – NTA PUC.

80% superficie di progetto da destinare al 50% a parcheggi e al 50% a verde – mq.390.32/2 = mq.195.16

1/10 volumetria richiesta – mq.171.00 da destinare a parcheggi

Totale parcheggi richiesti – mq.366,16 = mq. 366,16 previsti

La verifica dei parcheggi è stata eseguita anche con riferimento alla destinazione richiesta che prevede un CU basso ed una superficie a parcheggi P1 pari a 3mq/10mq di SUL (mq.130.00 di P1) ed una superficie P2 pari a 4mq/10mq di SUL (mq.172.78 di P2) per un totale di mq.302.78 di P < mq.517,81 previsti.

I parcheggi sono distribuiti all'interno del lotto a margine della viabilità interna senza creare intralci alla circolazione o pericolo per gli avventori, i quali possono usufruire di strisce

pedonali per gli attraversamenti della viabilità interna e di aree protette per i camminamenti. Sono previsti parcheggi dedicati ai portatori di handicap con appositi attraversamenti stradali segnalati adeguatamente.

La tavola E allegata al progetto riporta le indicazioni della viabilità veicolare, con le vie di accesso e di uscita alla struttura commerciale, opportunamente proporzionate per garantire un flusso veicolare ordinato e sicuro, prevedendo un accesso da via Vetrone ed uno da via Nenni.

RIEPILOGO SUPERFICI UTILI in riferimento alla normativa nazionale ed alle NTA del PUC – LE SUPERFICI DI PROGETTO RISULTANO VERIFICATE IN RELAZIONE ALLE DOTAZIONI MINIME RICHIESTE

AREA PARCHEGGIO – MQ.572,16

AREA VIABILITÀ - MQ.2.280,00

AREA VIABILITA' PEDONALE – MQ.340.00

AREA A VERDE – MQ.1.031,00

PARAMETRI DI PROGETTO

Superficie MU83B3 – mq.7.766

DIMENSIONI LORDE IN PIANTA –

mt.32.30 x mt.14.60 = mq.471.58

mt.11.50 x mt.1.35 = mq.15.52

mt.2.45 x mt.1.35 = mq.3.30

SUPERFICIE COPERTA – MQ.487.91

SUPERFICIE NETTA FABBRICATO – MQ.431.95

CABINA ENEL – MQ.14.25 LORDA

ISOLA ECOLOGICA – MQ.45.00 LORDA

BOX IMPIANTI – MQ.24.75 LORDA

ALTEZZA MASSIMA mt.4.60 < inferiore altezza fabbricati limitrofi (due piani fuori terra)

ALTEZZA INTERNA mt.4.40

ALTEZZA SOTTO CONTROSOFFITTO mt.3.50 (ALTEZZA CONSIDERATA AI FINI DEL CALCOLO DEL VOLUME UTILE IN QUANTO LO SPAZIO SOVRASTANTE VIENE UTILIZZATO COME VANO PER IMPIANTI TECNICI)

VOLUME SI DI PROGETTO MC.1.709,83 < MC.1.747,00 AMMISSIBILE

DISTANZA MINIMA DAI CONFINI > mt.5.00 minimo richiesto

DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI LIMITROFI > mt.10.00 minimo richiesto

DISTANZA MINIMA DALLA STRADA > mt.7.00 minimo richiesto

Si è quindi proceduto a verificare, a vantaggio di sicurezza, la doppia circostanza sia della SUL complessiva sia del volume inferiore a quelli ammissibili.

Sempre con riferimento al dimensionamento del PUA si fa presente che:

vani ammissibili residenziali n.32 (da pagina 74 della relazione agli API)

vani ammissibili – mq.7.766 x 0.3 x 3/140 = 49 vani

vani non residenziali = vani ammissibili – vani residenziali = 17 vani

SUL non residenziale ammissibile (trasformazione vani NR in sup.) = $14 \times 140/3 = \text{mq.}793$
superficie ammissibile maggiore della superficie di progetto di mq.431.95.

L'INTERVENTO PROPOSTO

La struttura del fabbricato sarà realizzata in carpenteria metallica con fondazioni in c.a. gettato in opera.

La copertura verrà realizzata con pannelli coibentati.

La tompagnatura ed il rivestimento esterno saranno realizzate con un pacchetto coibentante composto da Reynobond pressopiegato – pannello Gyproc aquaroc – lattedil Solarpan plus 80+40 mm e rivestito con gres porcellanato o doghe in legno.

Gli infissi esterni in alluminio a taglio termico e doppio vetro (o soluzione da concordare in fase di realizzazione)

La pavimentazione interna ed esterna in gres porcellanato o pavimento antiscivolo in klinker o gomma

I tramezzi saranno realizzati in cartongesso, così come la controsoffittatura interna.

Le pareti dei servizi saranno rivestite con piastrelle di ceramica per motivi igienici (o materiale equivalente).

Le porte interne saranno realizzate in legno/alluminio.

E' prevista la realizzazione di una controsoffittatura per l'alloggiamento degli impianti di condizionamento e tecnologici.

Il fabbricato è stato progettato nel rispetto della legge 10/91 e nel rispetto della normativa vigente in materia di impianti tecnologici, per la cui descrizione e proporzionamento si rimanda alle allegare relazioni e grafici progettuali.

Inoltre è prevista la realizzazione di impianto fotovoltaico e impianto solare termico, al fine di contenere i consumi e promuovere l'uso di energia alternativa.

L'area di intervento contemplerà la realizzazione di parcheggi, viabilità di accesso e viabilità interna con relativa illuminazione, aree a verde, area giochi, isola ecologica, etc. come da grafici allegati.

Le urbanizzazioni previste vedranno la realizzazione delle reti principali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, reti di adduzione servizi.

Allegati alla presente relazione tecnica descrittiva vengono trasmessi i seguenti elaborati progettuali, redatti in conformità a quanto richiesto dalla normativa regionale in materia di redazione dei piani urbanistici esecutivi (L.R. 14/82 e ss.mm.ii. e art.77 del RUEC):

TAVOLA B1 : Individuazione lotto di intervento McD su foto aerea;

TAVOLA D : Individuazione catastale del lotto MU83B3;

TAVOLA D1 : Individuazione catastale del lotto McD;

TAVOLA D2 : Individuazione catastale del lotto McD e dellascarpata;

TAVOLA G : Planimetria opere di urbanizzazione – illuminazione esterna;

TAVOLA H : Planimetria opere di urbanizzazione- reti di carico e scarico acque;

TAVOLA I : Grafici di progetto immobile;

TAVOLA L : Calcolo superficie e volume di progetto;

TAVOLA M : Impianti meccanici – climatizzazione – etc.;

TAVOLA N : Planimetria particolareggiata ;

- Relazione impianto smaltimento acque reflue;
- Relazione tecnica impianti;
- Relazione sul contenimento del consumo energetico;

Benevento,



Alessandro Rainone



I PROGETTISTI ARCHITETTONICI

ING. ALESSANDRO RAINONE – GEOM. MAURIZIO PEPE

ASSEVERAZIONE DI CONFORMITA' ALLE NORME IGIENICO – SANITARIE ED URBANISTICHE VIGENTI

I sottoscritti

ING. ALESSANDRO RAINONE, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Benevento al N.839, con studio in Benevento alla via Raguzzini N.1,

GEOM. MAURIZIO PEPE, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Benevento al n.1214 e con studio in Benevento alla via SALERNO N.7

nella qualità di progettisti architettonici dell'intervento sopra specificato, consapevoli delle responsabilità penali previste dagli articoli 359 e 481 del C.P. e delle possibili ulteriori conseguenze amministrative e penali previste dal vigente ordinamento per la realizzazione degli interventi in parola in contrasto con le vigenti norme igienico – sanitarie, con riferimento all'art.20 c.1 del DPR 380/2011 e s.m.i.

ASSEVERANO

che il progetto presentato è conforme alle norme igienico – sanitarie.

ASSEVERANO

inoltre, la conformità dell'intervento proposto alle norme urbanistiche vigenti, sia nazionali, sia regionali sia locali.

In fede.

Benevento, 04.07.2019

I PROGETTISTI ARCHITETTONICI

ING. ALESSANDRO RAINONE – GEOM. MAURIZIO PEPE

