

COMUNE DI BENEVENTO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO Ambito n.7 - Comparto TU 45 D2

RELAZIONE

TAV. 1

COMMITTENTE :

CONSORZIO San Vito

SEDE LEGALE:

Via Galileo Ferraris n.101

80142 NAPOLI

PROGETTISTA :

arch. Costantino FURNO

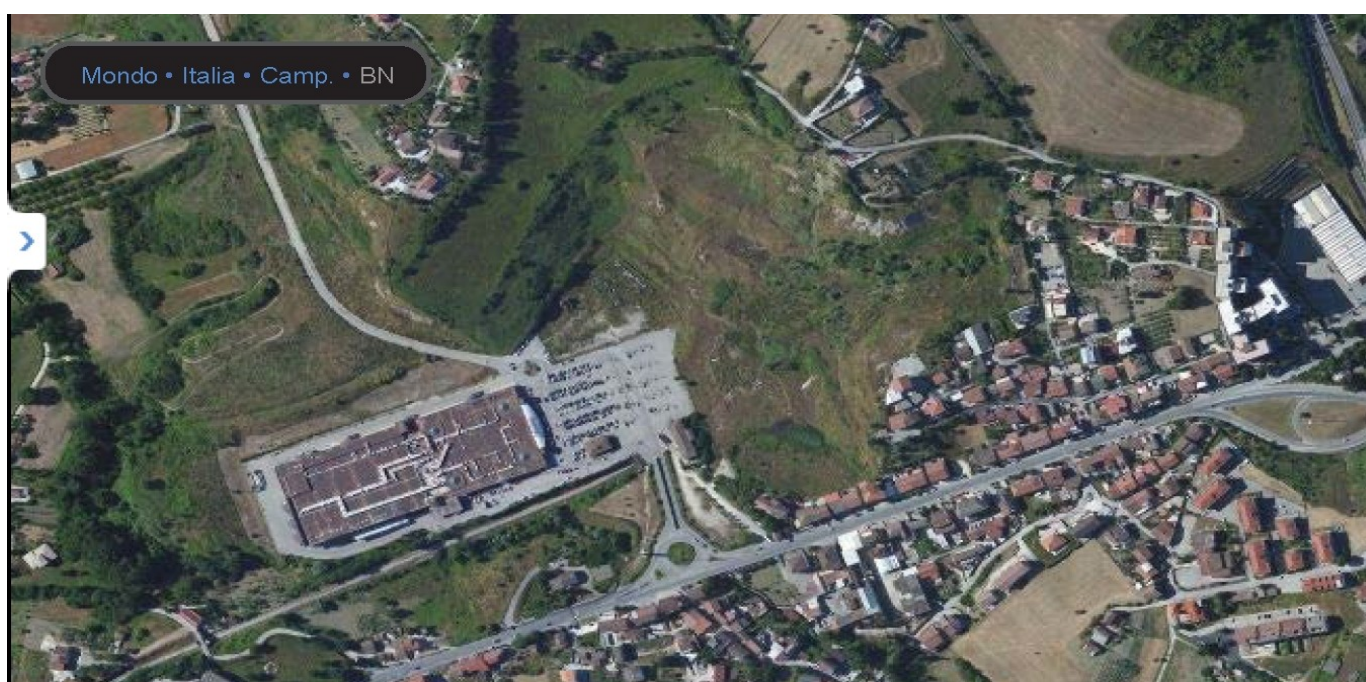
Collaboratore:

arch. Nicola MUCCI

data Giugno 2015

COMUNE DI BENEVENTO

PIANO URBANISTICO COMUNALE AMBITO 7 - COMPARTO TU 45 D2



RELAZIONE

1. Premessa

In data 27/05/2014 è stato costituito il “Consorzio San Vito” repertoriato al n. 9853, raccolta n. 4544 che si allega in copia.

Hanno aderito al consorzio:

- la società Moccia IRME titolare di complessivi 39.166,00 mq pari al 92,766% dell'estensione dell'intero comparto (distinti con le particelle 1046, 1047, 1048, 1099, 1161, 1163, 1165, 1167, 1168 e 1190 del foglio 56 e particelle 441,442, 553 e 595 del foglio 106);
- i signori Annarita PANELLA e Adriano REALE titolari di complessivi 805 mq pari al 1,907% dell'estensione dell'intero comparto (distinti con la particella 30 del foglio 106);

Le aree descritte sono comprese nella ZTO D2 e in particolare nel Comparto n. 45-TUD2 dell'Ambito n. 7 con i seguenti parametri urbanistici e edilizi:

2. Disciplina generale per le zone elementari D (articolo 99 NTA)

Nella ZTO D (per gli edifici esistenti o per quelli nuovi) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso come disciplinate dall'articolo 10:

D2: a1 (10% VC), b2, b3, b4, b5, b6, bar, pub, pizzerie, c2, c3, c4, c5, c6, d, f4, f5, f6, f7, h1, h2.

3. Caratteri dimensionali del comparto:

St = mq 42.220,00 (di cui di proprietà Moccia Irme S.p.A. mq 39.166,00)
SI = 0,80 di St
SI = mq 33.776,00
SC = mq 8.444,00
SUL = 0,3 mq/mq pari a complessivi mq 12.166,00

4. L'utilizzazione edilizia (Art. 106 NTA):

SUL = mq 12.166,00
DC = m 10,00
DS = m 20,00
DE = m 10,00
HE = m 10,00, NP = 1
AP = 10% ST e secondo i parametri di parcheggio pertinenziale della legge regionale 1/2000.
DA = 5 per 100 mq di SUL
SP = 30% di ST

5. Norme particolari

La superficie compensativa (SC) deve essere destinata a Sport Territoriale.

6. Modalità di utilizzazione

L'intervento edilizio si realizza attraverso la disciplina del comparto edificatorio previo inclusione dello stesso negli Atti di Programmazione degli Interventi (API). Ai sensi del comma 5 del capitolo 12 degli API è stata modificata la scheda-norma secondo la procedura del comma 7 dello stesso capitolo.

La nuova scheda-norma, approvata con delibera di Giunta Municipale n. 5 del 22 gennaio 2015, è stata redatta per la presenza delle seguenti obiettive condizioni ostative al rispetto delle previsioni originarie:

1. la fascia di rispetto della ferrovia MetroCampania, pari a m 30 dal binario in galleria, impedisce l'utilizzazione di queste aree per la realizzazione di edifici;
2. la Sovrintendenza BAAAS ha in diverse occasioni preteso che nelle immediate vicinanze del fabbricato esistente, vincolato ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, non fossero realizzati edifici di alcuna natura;
3. la superficie compensativa era di fatto accessibile unicamente dalla strada statale Appia attraverso un piccolo varco, peraltro in forte pendio.

Per tali ragioni è stata proposta la nuova scheda-norma tenendo conto delle seguenti prescrizioni:

1. rispetta i parametri del PUC, degli API e del RUEC;
2. è stata localizzata una modesta superficie integrata per consentire alla proprietà di realizzare l'intervento in continuità con gli immobili esistenti; la modestia della diversa articolazione progettuale non comporta sostanziali squilibri alla previsione generale;
3. le superfici compensative sono accessibili dalle strade pubbliche esistenti e di progetto.

I nuovi interventi prevedono l'utilizzazione delle urbanizzazioni primarie già esistenti nell'area che sono funzionali alle strutture commerciali esistenti; nella Superficie Compensativa è prevista la realizzazione di attrezzature sportive di livello territoriale.

7. Vincoli ambientali ed urbanistici

Il comparto è interessato in parte dalla fascia di tutela del torrente S. Vito vincolata ai sensi dell'art. 142 comma c) del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

La presenza della ferrovia MetroCampania, la cui linea attraversa il comparto in galleria, prevede ai sensi del DPR 753/1980 il vincolo di inedificabilità nella fascia di 30 m dai binari.

In adiacenza alle aree del comparto esiste un immobile vincolato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali con decreto n.252 del 27 dicembre 2005. L'immobile è censito catastalmente al foglio n. 56 particella n. 36.

8. Viabilità di progetto

L'area di intervento risulta localizzata in prossimità dello svincolo di collegamento con l'autostrada A16 ed è servita dalla Strada Statale Via Appia n° 7.

In considerazione della tipologia delle attività localizzate sul sito in questione, occorrerà tenere conto che ai flussi di traffico veicolare dei clienti fruitori del Centro Commerciale si aggiungerà quello degli automezzi che riforniranno l'ipermercato e le altre attività di vendita ivi localizzate delle merci e delle derrate alimentari.

A tal fine esiste una viabilità generale che, tramite uno svincolo a raso sulla Via Appia, permette di accedere alla struttura evitando incroci tra i diversi flussi di traffico.

Una viabilità secondaria interna al lotto consentirà in maniera ordinata il flusso delle auto dirette ai parcheggi degli utenti e quelle in uscita, con tratti riservati ad esclusivo transito degli automezzi che trasportano le merci ai depositi di stoccaggio delle due infrastrutture commerciali. Alla viabilità sopra descritta, che è dettagliatamente indicata nei grafici progettuali, si aggiunge la strada che costituisce un ulteriore collegamento tra le aree commerciali e la strada comunale Serretelle - S.Clementina e quindi con lo svincolo della tangenziale Ponte Leproso -S. Clementina.

9. Verifica dei parametri urbanistici

Parametri dimensionali risultanti dal progetto

St	Superficie territoriale zona D2	mq	42.220,00
SI	Superficie integrata	mq	33.766,00
SC	Superficie compensativa	mq	8.444,00
SUL	Superficie utile lorda	mq	11.845,00
•	S Lorda - Superficie lorda di pavimento		
-	Sagoma A (commerciale)	mq	5.602,00
-	Sagoma B (commerciale)	mq	4.180,00
-	Sagoma C (residenze)	mq	1.530,00
-	Sagoma D (centro sociale)	mq	290,00
-	Sagoma E (residenze/uffici)	mq	<u>243,00</u>
	Tot.	mq	11.845,00
•	SUV - Superficie utile di vendita		
-	Sagoma A	mq	3.361,00
-	Sagoma B	mq	2.508,00

• Vp - Volumetria di progetto		
- Sagoma A	mc	42.015,00
- Sagoma B	mc	31.350,00
- Sagoma C	mc	4.743,00
- Sagoma D	mc	1.160,00
- Sagoma E	mc	769,00
	<u>mc</u>	<u>769,00</u>
	Tot. mc	80.037,00

La volumetria commerciale è pari a mc 73.365,00, la volumetria residenziale/uffici è pari a mc 5.512,00 la restante volumetria pari a mc 1.160,00 è destinata a centro sociale-servizi religiosi.

10. Verifica superfici destinate a parcheggio D.M. 1444/1968 e legge 122/89

S Pa = spazio destinato a parcheggio e verde (art. 5 D.M. 1444/1968)

Superficie complessiva: 80% della superficie lorda di pavimento
(Sagome A,B,D e parte di E - Commerciale)
mq 10.153,00 x 0.80 = mq 8.123,00

S Pb = spazio destinato a parcheggio e verde (art. 3 D.M. 1444/1968)

(Sagome C, E)
Abitanti n. 48 x 20 mq/ab = mq 960

Le ulteriori aree di parcheggio richieste dall'art. 2 della legge del 24.3.1989 n°122 (legge Tognoli) in misura di un metro quadrato ogni 10 metri cubi, da calcolare in aggiunta a quelle previste dal D.M. n° 1444/68

S Pc = mc 80.037,00 x 0,10 mq/mc = mq 8.004,00

• S Pa +SPb	superficie ex D.M. 2.4.1968 n°1444	mq	9.083,00
• S Pc	sup. parcheggi ex legge 122/89	mq	8.004,00

11. Verifica legge regionale n° 1 del 7 gennaio 2000 (allegato E art. 6 e Decreto dir. Regione Campania).

L'area oggetto dell'intervento è definita dall'art. 3, comma 1°, lettera n della legge regionale 1/2014 "Parco commerciale" e in quanto tale sono state incrementate le superfici a parcheggio del 25%.

Categoria della struttura di vendita

- Sagoma A - M AM

S Pmin = Sup. di parcheggio di progetto, Aree di uso pubblico

Aree di movimentazione

= 13.290,00 mq

- Sagoma B - M AM

S Pmin = Sup. di parcheggio di progetto, Aree di uso pubblico

Aree di movimentazione

= 7.017,00 mq

Totale

20.307,00 mq

La superficie destinata a parcheggio, ad uso pubblico e ad area di movimentazione di progetto è maggiore della superficie di parcheggio prevista dall'articolo 5 del DM 1444/68.

Qualora la sagoma A dovesse essere integrata al centro commerciale esistente sarebbe necessario reperire altri 5.719,00 mq di parcheggio così ottenuti:

Area parcheggio Parco Commerciale SUV 10.574,00 Leclerc x 2,5 x 1,25 = 33.324,00

Area parcheggio Leclerc esistente 27.314. Da reperire 33.324,00 – 27.314,00 = mq 5.719,00.

Queste aree possono essere individuate all'interno della proprietà MOCCIA all'esterno dell'area D2.

Infatti ai sensi del comma 6, punto dell'articolo 22 della legge regionale 1/2014, in caso d'impossibilità, la distanza tra l'area di parcheggio e la struttura commerciale, misurata dai punti più vicini, non deve superare i trecento metri.

12. 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 antisdrucchiolo.

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

13. Aree a verde attrezzato, parcheggi 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 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.

Gran parte delle opere di sostegno saranno realizzate con gabbionate rinverdite.

14. Impianti a rete ed opere di urbanizzazione primaria

E' prevista a totale carico del proponente, la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie alla completa funzionalità delle aree inserite nella Superficie Integrata del Comparto, nel rispetto delle norme vigenti.

Le opere di urbanizzazione sono sottoposte a progettazione unitaria nel rispetto delle prescrizioni degli uffici comunali e/o dalle società incaricate della gestione.

15. Rete fognante acque nere

Gli scarichi provenienti dal fabbricato del lotto B saranno convogliati alle rete fognaria comunale esistente nel rispetto delle norme vigenti in materia e delle prescrizioni dettate dall'Ente gestore. Quelli provenienti dal fabbricato del lotto A sarà convogliato all'impianto di depurazione esistente

Gli scarichi provenienti dai fabbricati dei lotti C, D ed E saranno convogliati alle rete fognaria comunale esistente nel rispetto delle norme vigenti in materia e delle

prescrizioni dettate dall'Ente gestore. Quelli provenienti dal fabbricato del lotto A sarà convogliato all'impianto di depurazione esistente.

16. Raccolta e convogliamento delle acque pluviali

Le acque meteoriche provenienti dalle coperture ai sensi dell'art. 164 del RUEC vigente saranno convogliate in apposite cisterne di raccolta. Il troppo pieno sarà convogliato nel torrente S. Vito. Le acque meteoriche provenienti dai piazzali e dalla viabilità, ai sensi dell'articolo 4 del Regolamento Regionale n. 11 del 12 ottobre 2011, saranno convogliate nel torrente S. Vito.

17. Rete idrica e gas

La rete gas a servizio degli insediamenti previsti dal PUA dovrà essere progettata nel rispetto delle norme vigenti in materia e delle prescrizioni dettate dall'Ente gestore.

18. Rete distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica, rete telefonica

Gli allacci alle reti elettrica, di pubblica illuminazione e le rete telefonica dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia e delle prescrizioni degli Enti gestori.

Tutte le urbanizzazioni su descritte saranno ulteriormente precisate nella progettazione esecutiva.

19. 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 sagoma 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 plano volumetrico, degli standard di Piano e dei valori compositivi degli edifici, modifiche all'impianto distributivo dei fabbricati e alle 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.

Poiché il PUA contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza dovrà essere esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione del piano, in alternativa al permesso di costruire i singoli interventi di nuova costruzione possono essere realizzati mediante DIA per i lotti A,B,C e D; per il lotto E l'intervento edilizio sarà realizzato mediante PdC.

Costituiscono elementi indicativi del PUA da precisare col titolo abilitativo:

- L'impianto distributivo dei fabbricati localizzati all'interno della Superficie Integrata ed i profili regolatori.
- 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.
- La presenza o meno di interrati e la loro destinazione d'uso.
- L'accessibilità o meno degli interrati con rampe.
- Variazioni di sagoma purché contenute nel planivolumetrico del PUA.
- Variazioni alla destinazione d'uso purché dell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse dal PUC, dal RUEC e dagli API.

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