

# PUA

2014 COMUNE DI BENEVENTO

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

*Elaborati di testo:*  
Relazione

QT  
2.1

**COMMITTENTE**

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

**PROGETTISTA**

arch. Vincenzo CARBONE

**GEOLOGO**

geol. Fioravante BOSCO

## AMBITO DI INTERVENTO

- La società VITTORIA spa (ex Vittoria srl), con sede in Napoli alla Via Toledo 156, (CF e P.IVA 01141000628) iscritta al registro delle imprese di Napoli REA NA-913019, rappresenta il promotore del comparto edificatorio contrassegnato come TU20C1, ai sensi del comma 13 del Regolamento n. 5, in quanto detentrica della quota di proprietà ricadente nel comparto stesso maggiore del 51% come si evince dalle visure allegate;

L'ambito di intervento del Piano Urbanistico Attuativo è relativo all'area situata in Benevento, in località Cretarossa, lungo Via Paolella, destinata dal PUC e dagli atti di programmazione degli interventi (API) ad area di trasformazione urbanistica TU20C1 d'attuarsi attraverso intervento preventivo con procedure perequative e applicazione dell'istituto del comparto di cui alla LR 16 del 2004 e Regolamento n. 5 del 2011.

- Catastalmente, l'area del comparto edificatorio **TU20C1** è individuata al NCT al foglio 86 particelle n. 152, 168, 373, 374, 375, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 461, 490, di proprietà della Società VITTORIA srl e in parte marginale di proprietà del comune di Benevento in corso di acquisizione.
- In conseguenza, come disciplinato dalla LR 16/2004 e dal Regolamento n.5 del 2011, ai fini dell'attuazione delle previsioni, si è reso produrre formale invito alla costituzione del comparto edificatorio (Raccomandata A.R. del 14-07-2014 n. 14936632428-1, 14936632429-2, 14587268790-69).

L'ambito di intervento, risulta identificato dalle predette particelle che comprendono la superficie territoriale del comparto e conseguentemente sia la superficie integrata che la superficie compensativa.

Precisamente in funzione dei parametri fissati dal PUC si ha:

- Superficie del comparto	5.026 mq.
di cui:	
Superficie integrata	2.513,00 mq.
Superficie <u>compensativa</u> da cedere gratuitamente al Comune	2.513,00 mq.

## ANALISI DELLO STATO DI FATTO

L'area oggetto di intervento è delimitata a Ovest da Via Paoletta, a Est da Via Rotili, a Nord dal distributore di carburanti esistenti e a Sud con porzione di suolo di proprietà del Comune di Benevento.

In generale, l'edificato limitrofo è di tipo estensivo/intensivo, costituito per lo più da edifici residenziali mono e bifamiliari a 2/3 piani e edifici alti che caratterizzano tutto l'impianto urbanistico di località Cretarossa (Piano di Zona Tecton) realizzati dopo il 1980.

L'inquadramento dell'area riscontra le caratteristiche e le specificità della zona, caratterizzata da una vocazione prevalente di tipo residenziale con presenza di servizi pubblici e privati a carattere di zona e territoriale.

La definizione della proposta di PUA descritta nei paragrafi successivi, e che saranno meglio dettagliate nelle successive fasi della progettazione, sono volte alla valorizzazione caratteristiche dell'area attraverso una articolazione volta a ricercare nel contempo la fruibilità delle funzioni di parco e verde attrezzato da allestire nella superficie compensativa.

## CALCOLO SUPERFICI

E' individuata la superficie integrata su cui verrà concentrata l'edificazione pari al 50% della superficie territoriale e di 2.513,00 mq. mentre la rimanente superficie di altrettanto 2.513,00 della superficie territoriale (superficie compensativa) è ceduta gratuitamente al Comune per servizi pubblici e volta al soddisfacimento del fabbisogno progressivo di standard.

Superficie territoriale comparto perequativo	MQ 5.026
Superficie territoriale integrata	MQ 2.513,00
Superficie compensativa	MQ 2513,00
SUL massima (0,3166 x 5.026,00)	MQ 1.591,23
SUL del tipo residenziale (0,80x1.591,23)	MQ 1.273*
Vani = $1273 \times 3 / (110) = 35$ come previsto dal PUC e API	

# PUA - PUC - API

PUA - TU20C1 - Via Paolella  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
Regolamento n. 5 del 2011

BENEVENTO 2014

---

---

SUL a destinazione speciale massima (0,20x1.591,23)	MQ 318,3*

\* La SUL massima può subire un incremento nei limiti degli incentivi o bonus volumetrici disciplinati dal RUEC.

La soluzione progettuale del PUA prevede un unico lotto e un unico edificio multipiano a prevalenza residenziale con il piano terra destinato a commercio nei limiti previsti dalle norme, il primo piano interrato a parcheggi pertinenziali e il secondo piano interrato ad autorimessa.

La scelta progettuale consentirà agli abitanti insediati agevole fruibilità dei servizi esistenti e di quelli di progetto.

Il PUA propone prevede l'area destinata alla realizzazione dei manufatti lungo Via Paolella, con una viabilità d'ingresso/uscita destinata ai residenti e ai fruitori delle funzioni commerciali inserite e incluse nel fabbricato.

In particolare nella parte a valle attestata su via Rotili sarà interessata da parte del promotore immobiliare, per l'allestimento di autorimessa interrata che non genera SUL, ammesse dalle norme del RUEC e del PUC.

La realizzazione dell'autorimessa interrata é volta a fornire un maggiore livello di servizi di uso pubblico ai residenti della zona.

I manufatti saranno realizzati con l'impiego di materiali eco-compatibili, garantendo la riduzione dell'impatto.

Rispetto al profilo dell'efficienza energetica, l'obiettivo é quello di soddisfare le prescrizioni dettate dal RUEC, con gli incrementi consentiti e correlati a bonus volumetrici.

I manufatti edilizi residenziali saranno dotati di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili finalizzati a coprire parte del fabbisogno dei consumi annui previsti per l'acqua calda sanitaria, ovvero al raggiungimento della copertura dei consumi per produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento, nella misura prevista dalla legge.

## CARICO URBANISTICO

- *Attrezzature pubbliche di interesse locale - art.3 D.M. 1444/68.*

Il PUC stabilisce che lo standard pubblico è pari a 20 mq per ogni abitante da insediare. Tale standard (articolo 96 delle NTA del PUC) può essere ripartito in 50% per verde, sport e 50% per parcheggi.

- *Attrezzature di interesse pubblico - art.5 D.M. 1444/68*

Per i nuovi insediamenti produttivi (locali commerciali), i rapporti massimi di cui all'art. 17 Legge n. 765/1967, sono fissati nella misura di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, per ogni 100mq. di superficie lorda di pavimento previsti.

Di detta quantità almeno la metà deve essere destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli pertinenziali).

- *Parcheggi pertinenziali residenziali*

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 x H x 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).

- *Parcheggi pertinenziali attività produttive*

Per i nuovi insediamenti produttivi 1 mq per ogni 10 mc di volume costruito. La norma del PUC e del RUEC conferisce un limite per i parcheggi pertinenziali se interrati, seminterrati o localizzati a piano terra al fine del computo della SUL. In tal senso se i parcheggi pertinenziali sono interrati, seminterrati o localizzati a piano terra il limite ai fini dello scorporo dal conteggio della sul complessiva è:  $1/10$  della SUL x H x 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.

## STANDARDS PREVISTI

- *Attrezzature di interesse locale (superfici da cedere) - art.3 D.M. 1444/68 localizzati nella Superficie integrata.*

Abitanti insediati =  $SUL \times h / 110 = 1.273,00 \times 3 / 110 = 35$

Superficie da destinare ad attrezzature =  $ab \times \text{dotazione} = 35 \times 20 = \text{mq } 700$

di cui:

per parcheggi pubblici = mq 350,00

per verde pubblico = mq. 350,00

- *Parcheggi pertinenziali interrati o seminterrati per gli abitanti insediati e per attività commerciali, non costituenti SUL nei 2 piani interrati:*

Limite minimo = PP/R =  $SUL \times 3 \times 0,1 \times 1,20 = 1.273 \times 3 \times 0,1 \times 1,20 = \text{mq } 458,28$

Limite minimo = PP/DS =  $SUL \times 3 \times 0,1 = 318,31 \times 3,8 \times 0,1 \times = \text{mq } 121$

1° piano seminterrato o interrato = mq 415,65 per parcheggi pertinenziali relativi agli abitanti insediati

2° piano seminterrato o interrato = mq 415,65 di cui: mq 66,83 (parcheggi pertinenziali per gli abitanti insediati), mq 121 (parcheggi pertinenziali per attività speciali) e mq 227,82 per autorimessa esclusa dal computo del carico urbanistico.

- *Parcheeggi pertinenziali per gli abitanti insediati a raso aggiuntivi localizzati su Via Rotili mq 110,30.*
- *Attrezzature di interesse locale per destinazione speciale - art.5 D.M. 1444/68 localizzati nella superficie fondiaria*

SUL massima = mq 318,3

SUL prevista = mq 318,3

Standard di uso pubblico localizzato nella superficie fondiaria =  $318,3 \times 0,8 =$  mq 254,65, di cui:

parcheeggi a raso uso pubblico = mq 290 maggiore del limite minimo di 254,65/2 pari a mq 127,33

verde uso pubblico = mq 127,95 maggiore del limite minimo di 254,65/2 pari a mq 127,33

- *Parcheeggi pertinenziali per destinazione Speciale localizzati nel 2° piano interrato.*

PP/DS = SUL  $\times 3 \times 0,1 = 318,31 \times 3,8 \times 0,1 =$  mq 121

- **Pertanto, indicativamente, i due piani interrati così come sopra configurati, assumono la dimensione di circa mq 415,65 al netto dei collegamenti verticali così distinti:**
  - 1° piano interrato o seminterrato = mq 415,65 per parcheggi pertinenziali residenziali.
  - 2° piano interrato o seminterrato = mq 415,65 di cui mq 66,83 (parcheggi pertinenziali per gli abitanti insediati), mq 121 (parcheggi pertinenziali per attività speciali) e mq 227,82 per autorimessa esclusa dal computo del carico urbanistico.

## DESCRIZIONE SINTETICA MANUFATTI EDILIZI DA REALIZZARE

L'edificio residenziale, che verrà realizzato, presenterà una disposizione planimetrica semplice, di forma rettangolare.

L'ipotesi progettuale di massima (non prescrittiva) comprende un edificio residenziale multipiano di forma rettangolare e un edificio commerciale di un solo piano collegato a quello residenziale:

- Edificio residenziale multipiano fronte Via Paolella:

1° Piano interrato e/o seminterrato nei limiti indicati: box auto, depositi residenziali e commerciali, cantinole residenziali, collegamenti verticali;

2° Piano interrato nei limiti indicati: autorimessa privata di uso pubblico;

Piano terra nei limiti indicati: direzionale/commerciale e collegamenti verticali.

Piano primo, secondo e terzo e quarto: residenza e collegamenti verticali.

Piano Attico: residenza e collegamenti verticali.

Gli alloggi avranno una dimensione variabile secondo lo schema compositivo e un'articolazione di 90/95 – 100/105 – 60/70 nei quattro piani e 110/145 mq nel piano attico.

La struttura portante del fabbricato sarà in conglomerato cementizio armato, rispondente alle normative antisismiche vigenti (NCT 2008), con muratura esterna coibentata per il raggiungimento della classe energetica necessaria. I solai saranno in struttura mista con travi in cemento armato e tavelle in laterizio.

## OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione connesse al programma costruttivo consistono in:

1. Viabilità interna nell'ambito dell'intervento e accesso a quella esistente pubblica;
2. Parcheggi pubblici a servizio dell'intervento;
3. Rete fognaria acque pluviali e acque nere;
4. Reti: gas, acquedotto, elettrica, telefonica e illuminazione;
5. Verde Pubblico.

## VIABILITA' E PARCHEGGI

La realizzazione delle opere di viabilità interna e di collegamento a quella esistente, sarà eseguita mediante le seguenti categorie di lavori in conformità al computo metrico allegato:

- Scavo di sbancamento per la formazione del cassonetto stradale e per la regolarizzazione della sagoma, con asportazione e trasporto in discarica del materiale non idoneo.

- Strato di fondazione stradale in misto granulare stabilizzato di spess. cm.40.
- Strato di pietrisco anticapillare per chiusura fondazione stradale spess. cm.20.
- Formazione della pavimentazione stradale con uno strato di conglomerato bituminoso (binder), granulometria 0-20 mm, confezionato a caldo, con emulsione bituminosa di ancoraggio, stesa e cilindatura con macchina vibro finitrice e a mano, dello spessore di cm.7.
- Tappeto d'usura formato da un conglomerato bituminoso con granulometria 0-4 mm, dello spessore di cm.3 e completamento con spolvero di sabbia bituminosa (filler), da realizzare prima del collaudo definitivo.

I marciapiedi saranno realizzati secondo le indicazioni contenute nei grafici di progetto, contestualmente alla formazione della strada, rialzati e con le seguenti caratteristiche: sottofondazione in sabbia, fondazione in tout-venant dello spessore di cm.20, pavimentazione con massetto in calcestruzzo armato con rete elettrosaldata dello spessore di cm.10, dotato di adeguati giunti di dilatazione e completamento con pavimentazione con masselli in calcestruzzo autobloccanti.

Saranno delimitati dal lato strada con cordonata in calcestruzzo prefabbricata e/o in pietra bianca, con elementi pieni di dimensioni cm.8-10x25 ad incastro posati su sottofondo e rin fianchi in calcestruzzo. In corrispondenza degli accessi carrai verranno posti appositi elementi speciali prefabbricati, carriere, munite dei due volta-testa laterali, ed ispessimento del sottofondo in calcestruzzo.

Sedi stradali e marciapiedi saranno delimitati rispetto alle aree verdi con apposita cordonata.

## **CONDOTTE DI FOGNATURA ACQUE BIANCHE E NERE**

La rete di scarico delle acque bianche verrà realizzata secondo le direttive e prescrizioni del gestore designato dal Comune (Gesesa) e costituita da una condotta primaria, posta in asse alla viabilità, in materiale plastico (PVC o PeAD a parete strutturata) con giunto a bicchiere ed anello di tenuta in gomma, posata in opera su letto di sabbia.

Le caditoie stradali dovranno essere in ghisa sferoidale ad asola larga, sifonate, del tipo antiscippo.

La condotta secondaria, costituita dagli allacciamenti dei lotti, dalla raccolta delle acque meteoriche lungo le strade, nei parcheggi, piazze e spazi di sosta, è prevista con

tubature in PVC, posta su letto di sabbia opportunamente costipata e completa di pozzetti stradali sifonati con caditoie in ghisa e lungo la strada.

La rete di scarico della acque nere verrà realizzata secondo le direttive e prescrizioni della Gesesa e sarà, anch'essa, PVC o PeAD a parete strutturata con giunto a bicchiere ed anello di tenuta in gomma, posata in opera su letto di sabbia.

Nelle intersezioni della tubazione ed in corrispondenza degli allacciamenti sarà posto in opera un pozzetto d'ispezione prefabbricato; il sigillo sarà circolare, tipo Rexel, in ghisa sferoidale (carrabile ove necessario) con cerniera e luce di diametro adeguato e classe D400; il chiusino sarà inoltre dotato di anello insonorizzante.

Lo scavo sarà riempito, di norma, con lo stesso materiale scavato, steso a strati ed adeguatamente costipato.

Tutta la rete del lotto edificato sarà collegata all'esistente rete comunale, previo trattamento delle acque con vasca statica (tipo Imohff).

I riferimenti normativi sono:

- D.LGS 3 Aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" - Parte terza - Titolo IV
- UNI EN 12056-1:2001
- UNI EN 12056-2:2001
- UNI EN 12056-3:2001
- UNI EN 1277:1998
- UNI EN 1329-1:2000
- UNI EN 752-7:2001

## **RETI:**

### **GAS-METANO**

I lavori di allaccio saranno eseguiti in conformità alle prescrizioni dettate dall' Ente gestore della infrastruttura esistente per la distribuzione principale del gas-metano. Saranno predisposti, prima della pavimentazione, tutti gli allacci necessari.

### **IDRICO**

La condotta di derivazione dalla rete di approvvigionamento esistente, gestita dalla Gesesa S.p.A. sarà in PeAD con pressione di esercizio e tenuta sino a 16 atm, in opera su letto di sabbia.

Le apparecchiature di intercettazione e di scarico (saracinesche) nonché gli sfiati, sono previsti in ghisa e in bronzo, come pure i pezzi speciali.

Lo scavo, sarà a sezione obbligata idonea alla rete e verrà riempito con lo stesso materiale scavato (dopo avere effettuato le prove di tenuta e pressione), che sarà steso a strati ed adeguatamente costipato.

## **ENERGIA ELETTRICA**

La rete di distribuzione dell'energia elettrica viene redatta in conformità alle disposizioni fornite dall'ENEL, in particolare dalla "guida per l'esecuzione cavidotti di linee elettriche MT e BT per cavo interrato".

Le tubazioni di protezione saranno in materiale plastico conforme alle norme CEI 23-46 (CEI EN50086-2-4), tipo 450 o 750 in Polietilene rigido liscio o rigido corrugato PE, del diametro di mm 160 (diametro di cm.125 per casi particolari su parere ENEL), interrate ad una profondità di m1,00/1,20, misurata dall'estradosso superiore del tubo e collegate con idonei pozzetti d'ispezione, resistenti ai carichi stradali, muniti di fori sul fondo per il drenaggio e muniti di chiusini in ghisa carrabile del tipo UNI EN 124 – D400, identificabili con la scritta ENEL.

La copertura delle tubazioni sarà con sabbia per i primi 10 cm e la restante trincea sarà utilizzato il materiale di scavo; al di sopra delle tubazioni, ad almeno 20 cm, dovrà essere collocato il nastro monitore con la scritta "ENEL – cavi elettrici".

Particolare attenzione sarà posta negli incroci con le condutture di altri servizi.

La cabina é stata già ubicata in sede di redazione del presente P.U.A., pur riservandosi la committente di ubicarla in altra posizione, in maniera definitiva, nell'ambito della richiesta di Permesso di Costruire.

## **ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

L'impianto di illuminazione pubblica verrà realizzato, a seguito di calcoli illuminotecnici conformi alla normativa EN 13201 – UNI 11248 ed a quanto vigente in materia di inquinamento luminoso e risparmio energetico.

In particolare, l' impianto a servizio della viabilità del lotto e del verde pubblico/uso pubblico sarà dotato di corpi illuminanti a Led, equipaggiati di dimer automatico configurato per ottenere il massimo risparmio energetico durante le ore notturne.

## VERDE PUBBLICO

Le aree a verde pubblico saranno sistemate a prato (tappeto erboso) con la messa a dimora di alberi ed arbusti come da normativa vigente.

Il tappeto erboso sarà monofitico e polifitico, compresa: la fornitura e la stenditura del terreno vegetale e del concime organico, la fresatura per una profondità non inferiore a cm 20, il livellamento, la pulizia e rastrellamento della terra, lo spandimento della semente e del terriccio concimato o di sabbia fine di fiume, la rullatura, il carico dei materiali di risulta su automezzo, diserbo, lavori di manutenzione o di irrorazione fino al terzo sfalcio e la garanzia di attecchimento per un anno.

La composizione dell'impianto vegetale riveste un ruolo prioritario nell'organizzazione urbanistica dell'intervento, specialmente per la componente residenziale.

Infatti é prevista la realizzazione di un giardino pensile, in copertura ai locali commerciali, sì da ridurre al minimo l'impatto con l'ambiente e preservando al massimo, per quanto possibile, le attuali condizioni del lotto.