



Provincia di Benevento
Comune di Benevento

Piano Urbanistico Attuativo - Comparto TU42D2 - via San Leucio

(ai sensi del regolamento n.5/2011 in attuazione alla L.R. n.16/2004 smi, della relazione tecnica degli API e del Ruc
e alla Delibera di Giunta Comunale n. 21 del 04.03.2015 di monetizzazione)

elaborato:

Norme tecniche di attuazione

tavola:

5

elenco elaborati:

- 1 Relazione illustrativa**
- 2 Elaborati di analisi**
 - 2.1 Inquadramento urbanistico - Stralcio delle tavole del PUC vigente
 - 2.2 Rilievo plano-altimetrico
 - 2.3 Documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze
 - 2.4 Stralcio zonizzazione acustica
- 3 Elaborati di progetto**
 - 3.1 Schemi quotati planimetrici ed altimetrici con nuove destinazioni d'uso
 - 3.2 Planimetria generale di progetto e profili altimetrici
- 4 Schemi delle opere di urbanizzazioni**
 - 4.1 Schema smaltimento acque reflue e acquedotto
 - 4.2 Schema impianto rete pubblica illuminazione e rete elettrica
 - 4.3 Schema impianto adduzione rete gas e rete telecom
 - 4.4 Schema regolamentazione traffico veicolare
 - 4.4.1 Schema regolamentazione traffico veicolare, inserimento nella viabilità urbana
- 5 Norme tecniche di attuazione**
- 6 Studio geologico e geognostico**

scala --

data: Marzo 2016

Committente:
LUCIANO GUERRERA

Visti:

Progettista:
Ing. Domenico TOMACIELLO

N.B. Il presente elaborato grafico è protetto per legge e resta di proprietà esclusiva del progettista.

E' fatto divieto cedere altrui il presente documento e/o farne copia senza preventiva autorizzazione da parte del progettista o autore del presente documento.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

(ai sensi del regolamento n.5/2011 in attuazione alla L.R. 16/2004 e del RUEC del Comune di Benevento)

Comparto perequativo di trasformazione urbanistica TU42D2

Norme Tecniche di Attuazione

Art. 1 – Disposizioni normative del P.U.C. Vigente

L'intero territorio del comune di Benevento è sottoposto alle norme di Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), approvato, ai sensi dell'art.24 della L.R. n. 16/2004, con delibera di Consiglio Comunale n.27 del 27.07.2011.

Successivamente con delibera di Consiglio Comunale n.46 del 16.11.2012 sono stati approvati gli Atti di Programmazione degli Interventi, in coerenza alla legge regionale, per la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzarsi nell'arco temporale di tre anni. Con Delibera di Giunta Comunale n. 21 del 04.03.2015 veniva approvato, per il comparto edificatorio TU42D2, la proposta di monetizzazione della Sc e delle aree interne alla Si a Standard, in conformità al cap.21 della relazione tecnica degli API.

Sulla base della strumentazione urbanistica vigente succitata e in conformità della normativa in vigore è stato redatto il presente Piano Urbanistico Attuativo (PUA), classificato come **TU42D2**.

Dalla lettura delle tavole P5 e P8 del Piano Urbanistico Comunale vigente l'area in oggetto è classificata come TU42D2. In particolare l'art.84 delle n.t.a. definisce la classificazione delle aree D2 come: *“zone, destinate alla media o grande distribuzione commerciale, impianti di distribuzione di carburanti e simili”*.

Nello specifico, trattandosi di un comparto perequativo, l'art.98 definisce dette zone a prevalente uso produttivo; in particolare: *“le z.t.o. del tipo D del Decreto 1444/68, individuano parti del territorio destinate alla formazione di complessi insediativi nelle loro componenti produttive, residenziali e servizi, articolata in aree di TU tipo D2 e ZTO tipo D1, D2, D3, D4, D5, D6, caratterizzate da regole di intensità di utilizzazione ed impianto tipo morfologico.*

Le diverse componenti funzionali sono poste in correlazione attuativa, attraverso la disciplina del PUA d'iniziativa pubblica o privata o del comparto edificatorio della legge 16/04 (di cui ai precedenti articoli 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82). Nel presente Capo si specifica la disciplina delle zone elementari e le modalità attraverso PUA, e quella dei comparti”.

Le presenti norme recepiscono le direttive della Delibera di Giunta regionale della Regione Campania n. 834 del 11 maggio 2007, circa la composizione ed i contenuti degli elaborati degli strumenti di pianificazione.

Inoltre si richiamano le seguenti disposizioni normative:

- n. 1150 del 17.08.1942 e ss.mm. e ii.;
- n. 10 del 28.01.1977 e ss.mm. e ii.;
- n. 457 del 05.08.1978;
- L.R. n. 39 del 16.10.1978;
- L.R. n. 14 del 20.03.1982;
- L.R. n. 17 del 20.03.1982;
- n. 80 del 18.04.1984;
- L.R. n. 19 del 29.11.2001;
- L.R. n. 16 del 22.12.2004 e ss.mm. e ii..

Il presente Piano Urbanistico Attuativo è stato redatto in conformità alla disciplina urbanistica comunale vigente, in particolare al:

1. Piano Urbanistico Comunale di Benevento ed alle previsioni in esso contenute;
2. Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale;
3. Relazione tecnica degli Atti di Programmazione degli Interventi
4. Proposta di monetizzazione approvata con Delibera di G.C. n.21 del 04.03.2015

Art. 2 – Elaborati del piano

Il progetto di PUA si compone degli elaborati di seguito riportati:

La disciplina della tutela ed uso del suolo si avvale delle prescrizioni riportate nei quadri normativi cartografici di progetto, nonché del Quadro Normativo di testo. Il progetto di PUA si compone degli elaborati di seguito riportati:

1. Relazione Illustrativa
 - Inquadramento urbanistico dell'area
 - dimensionamento del piano
 - obiettivi, criteri e modalità esecutive degli interventi
 - fabbisogno di aree per servizi e loro soddisfacimento
 - elenchi catastali delle aree per l'esecuzione del piano
 - verifica di conformità del piano rispetto al PUC
2. Elaborati di analisi
 - 2.1 Inquadramento urbanistico - Stralcio delle tavole del PUC vigente
 - 2.2 Rilievo plano-altimetrico
 - 2.3 Documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze
 - 2.4 Stralcio zonizzazione acustica
3. Elaborati di progetto
 - 3.1 Schemi quotati planimetrici ed altimetrici con nuove destinazioni d'uso
 - 3.2 Planimetria generale di progetto e profili altimetrici
4. Schemi delle opere di urbanizzazioni
 - 4.1 Schema smaltimento acque reflue e acquedotto
 - 4.2 Schema impianto rete pubblica illuminazione e rete elettrica
 - 4.3 Schema impianto adduzione rete gas
 - 4.4 Schema regolamentazione traffico veicolare
5. Norme tecniche di attuazione
6. Studio geologico e geognostico

Art. 3 - Tipologia di intervento e destinazioni d'uso

Le particelle catastali 928, 929, 1047, 1048, 1049 del foglio 54, così come riportate negli elaborati grafici di piano, costituiscono perimetro di Comparto edificatorio, come descritto e consentito nelle NTA del PUC e come disciplinato dall'art. 33 della Legge regionale n. 16/2004.

Gli interventi urbanistico-edilizio sono disciplinati in coerenza al capo 24 delle n.t.a. del PUC, in particolare si richiamano gli artt. 98, 99, 100, 102 e 106.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle riportate all'art. 99 comma 2 delle N.T.A. del vigente Piano Urbanistico Comunale.

Art. 4 Attuazione e modalità d'intervento

Le modalità d'attuazione del presente P.U.A. avviene mediante iniziativa diretta da parte dei proprietari singoli o riuniti in consorzio, tramite convenzionamento.

Per effetto della progettazione del presente PUA, e in considerazione della tipologia morfologica delle sagome da progettare, il volume massimo previsto dalla scheda API è di **6.700 mc**. In osservanza ai parametri urbanistici vigenti, vengono riportati e descritti i seguenti indici e superfici di progetto:

Volumetria realizzabile	6.700,00 mc
Superficie territoriale comparto	3.680,00 mq
Superficie compensativa	2.944,00 mq
Superficie integrata	736,00 mq
Superficie coperta edificata	670,00 mq
Aree destinare a standard art.5 D.M.1444/68 in superficie	540,00 mq
Area totale da monetizzare	908,00 mq

Art. 5 - L'utilizzazione edificatoria

L'utilizzazione edificatoria, con la volumetria ammissibile secondo i parametri del precedente art.4, è specificata nella tavola n. 3.1 di progetto, dove è indicata la ripartizione delle aree, la loro destinazione e la ubicazione nella Superficie integrativa.

Il presente piano urbanistico attuativo prevede due fabbricati di progetto; la sagoma massima d'ingombro dell'edificio denominato A (22m x 19m) potrà avere un'altezza fino a 10m sviluppando un volume massimo di 4.180mc, mentre la sagoma massima d'ingombro dell'edificio denominato B (14m x 18m) con un'altezza massima fino a 10m potrà sviluppare un volume massimo di 2.520mc. Per entrambe le strutture (fabbricato A e B), le categorie funzionali di riferimento, in conformità al RUEC vigente sono: la **c2 - servizi privati (sociali, assistenziali, sanitari, cliniche, istruzione, sportelli bancari, agenzie, canili ed altri ricoveri per animali da compagnia)**; la **c3 - diffusivo: uffici, studi professionali, ambulatori medici, artigianato di servizio, laboratori artigianali**

per attività non moleste, mostre ed esposizioni, attività sociali, culturali, ricreative, ecc. la **c4 - direzionale privato** (attività direzionali, sedi di rappresentanza, attività amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative, istituti universitari e di ricerca, sedi d'informatica e telematica, ricettività in uso specializzato), artigianato di servizio; la **c5 - attrezzature collettive private** (sport, spettacolo, congressuali, religiose); la **c6 - stazioni di servizio e distribuzione carburante** (attrezzature, assistenza automobilistica, autolavaggio, attività commerciali di servizio all'utenza con spazi tecnici e ristoro, inoltre sono ammessi bar, pub, pizzerie ed una piccola struttura di vendita nei limiti di 188mq.

La tavola 3.2, con le sezioni regolatori, indica, l'involuppo massimo della costruzione fuori terra come definita dalle quote limite di altezza, all'interno delle quali devono includersi tutti gli elementi costitutivi della costruzione, ad eccezione delle antenne e dei camini.

L'attuazione avviene mediante il rilascio di Permesso di costruire ai sensi del D.P.R. N. 380/2001. Il volume massimo edificabile ad uso specifico (commerciale) è pari a 6.700mc con la possibilità di realizzare alloggi di servizio, fino a un massimo del 10% dello stesso volume, in conformità all'art.99 n.t.a. del PUC. Il presente quadro normativo di testo disciplina l'intervento di trasformazione urbanistica dell'area, secondo le indicazioni e le misure previste dal D.lgs. 4/2008, per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente (punto g, allegato VI, D.lgs. 4/2008). Recepisce inoltre la Delibera della Giunta Regionale della Regione Campania n.659 del 18.04.2007, sui principi di sostenibilità ambientale con tutte le procedure per la progettazione e trasformazione urbana in materia energetico – ambientale.

Art. 6 – Caratteristiche architettoniche e formali

L'obiettivo delle attività edilizie, disciplinate prima dal PUC e successivamente dai PUA, devono essere sviluppate con l'obiettivo di favorire l'inserimento delle opere nel contesto esistente con il minimo impatto nell'ambiente urbano circostante.

Gli interventi attuativi connessi a nuove urbanizzazioni vanno progettati e realizzati secondo criteri improntati a una visione di integrazione con le preesistenze, in modo da conseguire per l'intera area, comprensiva delle nuove opere, una rinnovata qualità architettonica. Questo aspetto non esclude il ricorso a tecniche e tecnologie moderne, in particolare nei riguardi delle prestazioni energetiche di cui si dovranno dotare le nuove costruzioni, ma anche nei confronti di aspetti funzionali visibili (infissi, coperture, materiali di rifinitura), tenendo però ben presente le ricadute delle nuove realizzazioni sul contesto urbano interessato.

Per le indicazioni generali vale quanto previsto dal vigente RUEC, parte IV – Disposizioni per l'efficienza energetica e qualità ambientale.

Art. 7 – Caratteristiche di materiali e finiture

Le nuove costruzioni devono raggiungere l'obiettivo di elevare la qualità architettonica del contesto urbano interessato, attraverso la cura degli elementi di progetto più significativi: le viste prospettiche dei manufatti, le facciate, le coperture, la sistemazione degli spazi interni, gli effetti cromatici dei paramenti a vista, le opere e i materiali di finitura, il posizionamento degli impianti esterni e dei volumi tecnici e quanto altro necessario per la più completa rappresentazione delle caratteristiche architettoniche delle opere.

Le facciate degli edifici, per il loro impatto visivo diretto sugli spazi circostanti vanno curate in modo particolare ai fini degli aspetti architettonici, elaborando liberamente soluzioni progettuali capaci di rispettare le qualità morfologiche dei luoghi dell'intervento, attraverso la configurazione dei paramenti esterni, la dislocazione di finestre, balconi, rientranze e aggetti, il numero di piani, gli eventuali elementi decorativi e particolari costruttivi, gli elementi e i materiali di finitura a vista e per i colori che si vanno a prevedere.

Per i nuovi fabbricati non sussiste alcun limite all'utilizzo di tecniche e di utilizzo di materiali costituenti le facciate, purché durevoli e resistenti agli agenti atmosferici, e tali da conseguire l'effetto di evidenziare le qualità spaziali e l'articolazione plano-volumetrica dell'opera edilizia nel contesto urbano di nuova formazione. *Per le indicazioni generali vale quanto previsto dal vigente RUEC, parte IV – Disposizioni per l'efficienza energetica e qualità ambientale.*

Art. 8 – Disposizioni conclusive

In caso di difformità tra le indicazioni degli elaborati grafici e le prescrizioni delle presenti norme, prevalgono le prescrizioni delle presenti norme. In caso di contrasto tra le NTA del presente PUA e le norme del PUC vigente valgono queste ultime.