

COMUNE DI BENEVENTO

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

Norme Tecniche di Attuazione

TAV. 2

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
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 n. 7 del PUC e dell'API denominato Comparto n. 45-TUD2 ubicato alla Contrada S. Vito.

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 PdC 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 – Modalità d'intervento.

Il PUA contiene precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive e gli interventi di nuova costruzione possono essere eseguiti anche con Denuncia di Inizio Attività (DIA) ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 in conformità a quanto stabilito dalle presenti norme e dagli elaborati grafici del PUA a carattere prescrittivo.

ARTICOLO 3 - Destinazioni d'uso ammesse dal piano attuativo.

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.

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

ARTICOLO 4- 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 5 - 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 piano 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, D; per il lotto E gli interventi saranno realizzati 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.

ARTICOLO 6 - ELABORATI DEL PUA

In relazione alle disposizioni del RUEC, gli elaborati del PUA sono i seguenti:

Tav. 1)	Relazione	
Tav.1.1)	Atti amministrativi	
Tav.1.a)	Relazione acustica	
Tav.1.b)	Relazione integrativa	
Tav. 2)	Norme Tecniche di Attuazione	
Tav. 3.1)	Stralcio del PUC - Tav.P7*	scala 1:4000
Tav. 3.2)	Stralcio degli API - Scheda Norma	scala 1:1000
Tav. 3.3)	Ortofoto - Documentazione fotografica	scala 1:2000
Tav. 4)	Planimetria generale - Stato di fatto	scala 1: 500
Tav. 4a)	Planimetria catastale - Elaborato grafico e descrittivo	scala 1:2000
Tav. 5)	Zonizzazione	scala 1: 500
Tav. 6)	Planivolumetrico	scala 1: 500
Tav. 7)	Urbanizzazioni primarie - Planimetrie reti	scala 1: 500

Tav. 7.1)	Urbanizzazioni primarie - Particolari costruttivi	varie
Tav. 7.2)	Urbanizzazioni primarie - Particolari costruttivi sistemazioni a verde	scala 1: 50
Tav. 7.3)	Computo metrico	
Tav. 8)	Lotto A - Planimetrie, Sezioni e profili	varie
Tav. 9)	Lotto B - Planimetrie, Sezioni e profili	varie
Tav. 10)	Lotto C - Planimetria - Sezione - Prospetti	scala 1:100
Tav. 11)	Lotto D - Planimetria - Sezione - Prospetti	scala 1:100
Tav. 12)	Individuazione vincoli- Localizzazione sistemazioni a verde	scala 1:1000

RELAZIONE GEOLOGICA

ARTICOLO 7 - PARAMETRI URBANISTICI

L'area del PUA corrisponde al comparto edificatorio del tipo ZTO D2 e alla zona elementare TUD2.

Il PUC e L'API per la zona TUD2 stabilisce i seguenti parametri da rispettare:

St = mq 42.220,00

SI = 0,80 di St

SI = mq 33.776,00

SC = mq 8.444,00

SUL= 0,30 mq/mq pari a complessivi mq 12.666,00

Il PUA prevede la realizzazione di una volumetria pari a mc 77.947,00 ed una SUL complessiva pari a mq 11.845,00.

ARTICOLO 8 - UTILIZZAZIONE EDILIZIA

I parametri dimensionali del progetto risultano:

- 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)	<u>mq</u>	<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		29.260,00
- Sagoma C	mc		4.743,00
- Sagoma D	mc		1.160,00
- Sagoma E	mc		769,00
		<u>mc</u>	<u>77.947,00</u>
Tot.	mc		77.947,00

La volumetria commerciale è pari a mc 71.275,00, 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.

ARTICOLO 9 - 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.

ARTICOLO 10 - 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.

ARTICOLO 11 - 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 12 - IMPIANTI A RETE E 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.

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.

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 2121, saranno convogliate nel torrente S. Vito.

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.

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.

ARTICOLO 13 - 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 dovrà corrispondere alle prescrizioni del RUEC.

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

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

Valgono gli incentivi o i bonus volumetrici disciplinati dal RUEC.

ARTICOLO 14 - 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 15 - 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.