



COMUNE DI BENEVENTO

P.U.A.

RIQUALIFICAZIONE AREE URBANE DEGRADATE (EDILIZIA RES.LE E SOCIALE)

Legge Regione Campania n° 19 /2009 e n° 1/2011 art. 7 comma 2
in località Via F. De Sanctis - Via E. Montale

Proponente: SO.CO.GEN. S.r.l. - Benevento

"THE CRESCENT HOUSE"



Elaborato n° 1.1*	Oggetto: <i>Relazione tecnica illustrativa</i>	
Data: <i>Febbraio 2018</i>	Scala:	Progettisti <i>arch. Vincenzo Carbone</i> <i>ing. Giovanni Quarantiello</i>
Elaborato modificato a seguito parere settore OO.PP. Comune di Benevento prot. 7811 del 24.01.2018		
Committente <i>SO.CO.GEN. S.r.l. - Benevento</i>		

THE CRESCENT HOUSE BENEVENTO

BN 2017

RELAZIONE



PREMESSA:

Con nota n. **65072 del 27/07/2017**, il Dirigente del settore Territorio Ambiente del Comune di Benevento, ha trasmesso alla ditta SOCOGEN la relazione istruttoria preliminare relativa alla richiesta di approvazione PUA (presentato il 11-02-2011 protocollo 13598 e 26-07-2011 protocollo 77348) redatto ai sensi dell'articolo 7 comma 2 della LR n. 19 del 2009 (piano casa).

Con la predetta relazione istruttoria preliminare sono state chieste le seguenti integrazioni:

- *Titolo di proprietà delle aree interessate;*
- *Rielaborazione e ricalibrazione del progetto nel rispetto dell'altezza massima consentita pari a m. 13;*
- *Tavola riportante le misure in dettaglio delle piante dei vari livelli.*

INQUADRAMENTO URBANISTICO AREA D'INTERVENTO

L'area oggetto della proposta progettuale ed economica è ubicata in zona urbana a ridosso del Centro Storico della Città in località Santa Maria degli Angeli attestata su via F.De Sanctis e via E. Montale e ricadente su area B2 del vigente PRG e ricadente nella perimetrazione aree di intervento articolo 7 comma 2 della L.R. 19/2009 e L.R. 01/2011 approvata dall'Amministrazione con Delibera di Consiglio Comunale n° 12 del 25/02/2010.

L'area d'intervento è individuata catastalmente secondo la planimetria e visure allegate alla tavola 5.1.

LO STATO DI FATTO DELL' AREA D'INTERVENTO

L'area oggetto di intervento è delimitata a Sud Ovest e Sud Est da due strade pubbliche (Via F. De Sanctis e Via E. Montale) con porzione di suolo di proprietà del Comune di Benevento, a Nord dai fabbricati esistenti e a Ovest da area non edificata.

In generale, l'edificato limitrofo è di tipo estensivo/intensivo, costituito da edifici residenziali mono e bifamiliari a 2/3 piani e edifici alti.

THE CRESCENT HOUSE BENEVENTO

BN 2017

L'inquadramento dell'area riscontra le caratteristiche non regolata urbanisticamente nel suo insieme e la mancanza di ciò ha determinato negli anni un progressivo stato di degrado.

La definizione della proposta di PUA sono volte a valorizzare le caratteristiche dell'area con un edificio che risolve sia il completamento della cortina e sia il rafforzamento dei servizi e la fruibilità dell'area pubblica destinata a verde attrezzato.

ANALISI E OBBLIGHI PIANO CASA

La strategia della Legge Regionale 19 del 2009 è finalizzata al rilancio economico attraverso la riqualificazione e la trasformazione sia urbanistica che edilizia, favorendo l'incremento del patrimonio di edilizia sia pubblica che privata, l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e il miglioramento strutturale del patrimonio edilizio esistente.

La riqualificazione urbanistica ed edilizia di cui all'articolo 7 comma 2 Legge Regionale 19 del 2009 rappresenta la vera innovazione della legge, differenziandola e caratterizzandola rispetto a quelle delle altre Regioni.

La disposizione normativa dell'articolo 7 comma 2 rappresenta in realtà l'occasione per affrontare e risolvere il degrado degli isolati urbani e del patrimonio immobiliare esistente pubblico e privato, e soddisfare le esigenze abitative delle giovani coppie o dei nuclei familiari disagiati.

Il Comune di Benevento, con deliberazione di Consiglio Comunale ha individuato (tavola 3) gli ambiti di riqualificazione delle aree urbane degradate, ai sensi dell'art. 7, comma 2 della legge.

L'attuazione degli interventi di cui al predetto articolo 7 comma 2 prevede, nel rispetto delle esclusioni elencate all'art. 3 della legge (così come modificata dalla legge regionale 1 del 2011), che la proposta progettuale ed economica venga avanzata dai soggetti proponenti (sia pubblici che privati) degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia. Nella proposta vanno comprese sia le tipologie di edilizia residenziale pubblica e privata e sia i servizi pubblici di cui al Decreto Ministeriale 1444 del 1968.

Con Deliberazioni della Giunta Municipale n. 246 del 21/07/2010, n° 33 del 25/02/2011 e n° 44 del 21/03/2011 l'Amministrazione ha approvato le linee guide per l'attuazione degli interventi di cui all'articolo 7 comma 2.

La proposta d'intervento prevede, attraverso l'attuazione del programma costruttivo privato relativo alla riqualificazione secondo la norma della legge 19/09 e legge 1/2011, il raggiungimento dei seguenti obiettivi pubblici:

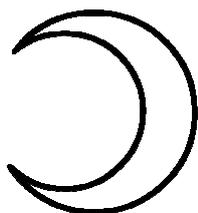
- a- *Rafforzamento dei servizi pubblici attraverso la cessione gratuita al demanio comunale e allestimento di aree per verde attrezzato e parcheggi (secondo i limiti previsti dal PRG).*
- b- *Innalzamento indicatore qualità della vita zona di frangia (e/o interstiziale) del Centro Storico.*
- c- *Cessione gratuita di quota edilizia residenziale finalizzata a rafforzare il patrimonio di edilizia sociale da cedere gratuitamente pari al 5% del volume residenziale di progetto pari*

THE CRESCENT HOUSE BENEVENTO

BN 2017

a circa 82,5 mq lordi oltre a quella non residenziale e quella relativa al posto auto e cantinole..

d- Allestimento e manutenzione dell'area pubblica esterna alla zona di intervento finalizzata a realizzare giardini pubblici.



ARTICOLAZIONE SUPERFICI

Superficie territoriale	MQ 1.310
Superficie fondiaria	MQ 917,00 = inferiore a 70% ST
Abitanti	27
SUL di progetto	MQ 1.249
Superficie a standards verde e parcheggi (da progetto)	MQ 330
Parcheggi pertinenziali minimi	MQ 375
Parcheggi pertinenziali di progetto al netto cantinole	MQ 385
SUL Piano Terra	MQ 272
SUL Piano Terra, 1°piano, 2° piano, 3° piano	MQ 882
SUL Mansarda	MQ 95
AC= Area coperta edificio = 28 x 12	MQ 336

THE CRESCENT HOUSE BENEVENTO

BN 2017

La soluzione progettuale del PUA prevede un unico lotto e un unico edificio multipiano residenziale il piano seminterrato a parcheggi pertinenziali.

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 del manufatto con una viabilità d'ingresso/uscita destinata ai residenti e ai fruitori delle funzioni inserite e incluse nel fabbricato.

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

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

Il manufatto edilizio residenziale sarà dotato 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.

VERIFICHE URBANISTICHE

I riferimenti urbanistici relativamente all'applicazione del piano Casa con i conseguenti parametri sono quelli contenuti nelle Delibere di CC GC approvati dal Comune di Benevento e che di seguito si riportano:

DENSITA' = 300 AB/HA
 IF MAX = 6 MC/MQ
 SF = 70% ST
 IT MAX = 4.2 MC/MQ
 VOL MAX AMMISS. = 140 MC/AB DA INS.
 STANDARD MQ/AB

1. Verifica della densità di popolazione:

La Densità di popolazione è data dal seguente calcolo: $ab/ha = 27/0,1310 = 206,10$ inferiore a densità massima pari a 300 ab/ha.

2. Verifica Indice Fondiario espresso in mc/mq:

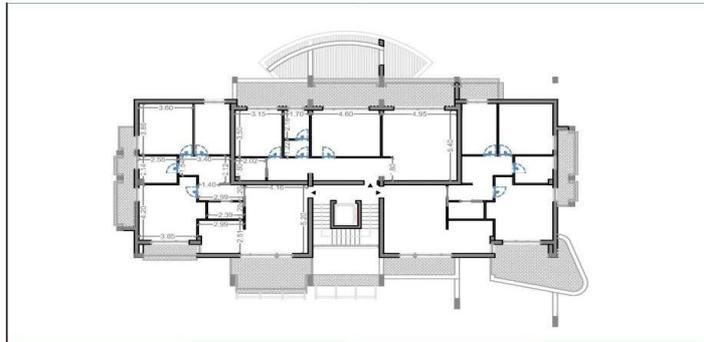
L'indice fondiario è dato dal seguente calcolo: $V/SF = SUL \times 3/SF$; $SF = 0,7 \times 1310 = mq \ 917$. $IF = (1249 \times 3 = 3747) / 917 = 4,08 \ mc/mq$, inferiore a 6 mc/mq

3. Verifica rapporto di copertura:

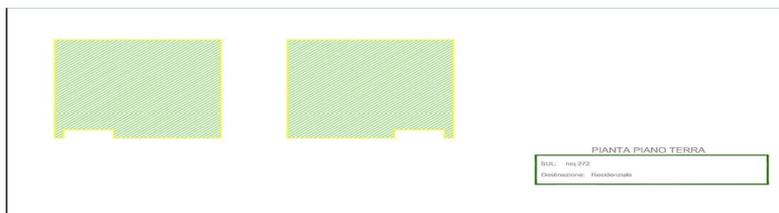
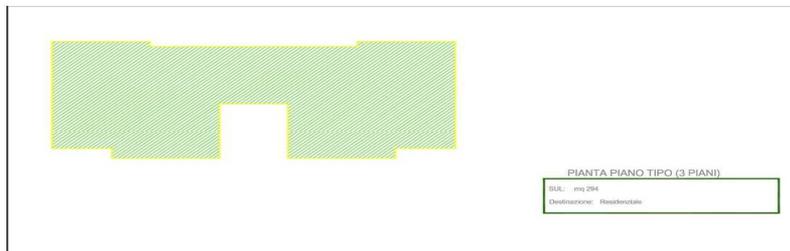
Il calcolo del rapporto di copertura è dato dal seguente calcolo: $RC = AC/ST = 336/1310 = 0,25 =$ inferiore a 0,30.

THE CRESCENT HOUSE BENEVENTO

BN 2017

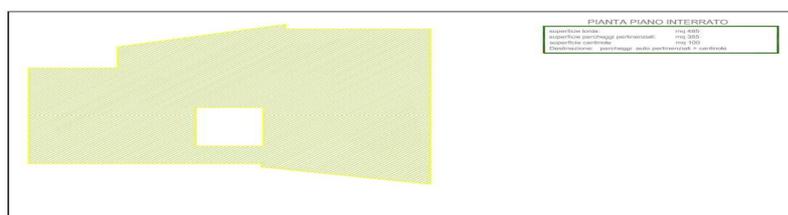
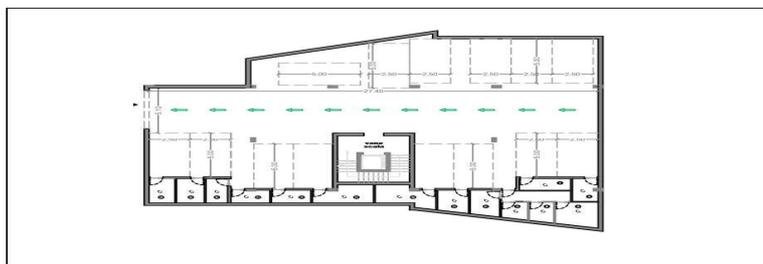


Pianta piano TIPO per n. 3 piani con n .3 alloggi per piano. SUL per piano MQ 294 e SUL complessiva MQ 882



THE CRESCENT HOUSE BENEVENTO

BN 2017



8. Standard:

La verifica standard è riportata nel successivo paragrafo relativo al CARICO URBANISTICO.

CARICO URBANISTICO

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

Il Decreto stabilisce che lo standard pubblico laddove ricorrono condizioni d'impossibilità al reperimento il minimo è pari al 50% di quello previsto dal PRG.

- *Parcheggi pertinenziali residenziali*

Per i nuovi insediamenti residenziali 1 mq per ogni 10 mc di volume costruito. La norma 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 $SUL \times H \times 1,2$.

Non si ravvisano, invece, limiti nel caso i parcheggi pertinenziali residenziali sono a raso e localizzati nell'ambito della superficie scoperta della superficie fondiaria.

STANDARDS PREVISTI

THE CRESCENT HOUSE BENEVENTO

BN 2017

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

Abitanti insediati = $SUL \times h / 140 = 1.249,00 \times 3 / 140 = 27$

Superficie da destinare ad attrezzature = $ab \times dotazione = 27 \times 11 = mq\ 297$ (minimo)

Superficie da destinare ad attrezzature di progetto:

Parcheggi pubblici = $27 \times 6,6 = mq\ 180,00$

Verde pubblico = $27 \times 5,5 = mq\ 150,00$

- *Parcheggi pertinenziali interrati o seminterrati per gli abitanti insediati, non costituenti SUL nel 1° piano interrato:*

PPR = $SUL \times 3 \times 0,1 \times 1,20 = 1.249 \times 3 \times 0,1 \times 1,20 = mq\ 450$, di progetto mq 385

- *Depositi e cantinole residenziali seminterrati per gli abitanti insediati, non costituenti SUL nel piano interrato:*

DC = $PPR \times 0,5 = 385 / 2 = mq\ 192$ (previsti 14 cantinole per 5 mq = circa 100 mq)

IL PROGETTO ARCHITETTONICO

L'area interessata dal progetto, come detto in precedenza, è situata tra le due strade Via F. De Sanctis e Via E. Montale. Il lotto, di forma pressoché triangolare è attualmente sistemato a verde e confina, per la parte che versa su Via F. De Sanctis, con un'area di proprietà Comunale.

Il progetto architettonico, dunque, ha dato ampia rilevanza alla forma urbana soprattutto con l'articolazione delle ampie balconate presenti sul prospetto principale di Via F. De Sanctis. Inoltre la posizione del fabbricato consente alle residenze progettate di avere un affaccio ampio ed uno spazio condominiale su entrambi i fronti principali.

La struttura dell'edificio è di forma rettangolare dalle dimensioni al piano terra di mt 28,00 x mt. 12,00 e si sviluppa in 4 livelli fuori terra + il sottotetto residenziale a forma di crescent + 1 livello interrato a posti auto - cantine pertinenziali.

Al piano rialzato, destinato a residenze e posti auto, sono stati previsti n° 4 appartamenti con annessi terrazzi, mentre negli altri 3 piani, destinati a residenze, sono stati previsti n° 3 alloggi per piano, il piano copertura contiene una mansarda residenziale a forma di crescent.

Tali alloggi sono pressoché identici, alcune variazioni sono determinate dalla diversa articolazione dei balconi e dei terrazzi.

Pertanto, sono stati previsti complessivamente n° 14 appartamenti di diverse metrature, consentendo la possibilità di accorpate più alloggi, ricavando appartamenti più grandi, o di prevedere alloggi di dimensioni ridotte per giovani coppie.

THE CRESCENT HOUSE BENEVENTO

BN 2017

L'esigenza di destinare parte della volumetria totale ad edilizia sociale, così come prevede la LR 19/2009 e LR 01/2011, è stata soddisfatta destinando un alloggio al piano rialzato secondo la planimetria allegata al progetto.

All'edificio si accede da Via E. Montale, e l'ingresso con il relativo vano scala è posto centralmente al fabbricato.

Il piano interrato è destinato a posti auto e cantinole pertinenziali agli alloggi.

Sono previsti 14 posti auto e n° 14 cantinole, con una corsia centrale per consentire le manovre di entrata e di uscita dagli stalli di sosta. L'ingresso avviene attraverso un percorso, di comoda pendenza a cui si accede dalla strada privata di progetto che si collega alla Via E. Montale.

Oltre alla viabilità suddetta è prevista la realizzazione di viabilità pubblica e parcheggio pubblico, la realizzazione di aree a verde e pavimentante e la sistemazione dell'area di proprietà comunale che confina con il lotto di proprietà e la Via F. De Sanctis.

In tale area oltre la sistemazione a verde pubblico è stata prevista la viabilità di collegamento con via F. De Sanctis e la realizzazione di infrastrutture quali la PP.II. e la rete di smaltimento delle acque meteoriche.

La progettazione complessiva ha perseguito l'integrazione urbana e la sobrietà anche nella scelta dei colori: l'ipotesi di utilizzare tonalità naturali e bianco, garantisce un'eleganza urbana ed una neutralità tale da permettere l'inserimento dell'edificio in qualunque contesto.

L'abbinamento dei due colori è opportunamente utilizzato per evidenziare i contrasti dei volumi, per sottolineare le compenetrazioni, per giocare con i pieni ed i vuoti e differenziare gli elementi che compongono la struttura architettonica: travi – pilastri e pareti.

INCREMENTI CONSENTITI E BONUS VOLUMETRICI

- *serra bioclimatica al piano copertura - mansarda.*

Questo sistema completa la caratterizzazione dell'involucro edilizio. Esso è volto a determinare un'adeguata difesa dal surriscaldamento estivo di tutte le chiusure trasparenti verticali.

Il sistema nei vari aspetti è in grado di intercettare quota parte dell'irradiazione solare massima durante il periodo estivo e tale da consentire il completo utilizzo della massima radiazione solare incidente durante il periodo invernale.

VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEL PIANO RISPETTO ALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA

L'area dell'intervento rientra nella zona B2 del vigente P.R.G. ed è compresa nella perimetrazione aree di intervento articolo 7 comma 2 della L.R. 19/2009 e L.R. 01/2011 approvata dall'Amministrazione con Delibera di Consiglio Comunale n° 12 del 25/02/2010.

THE CRESCENT HOUSE BENEVENTO

BN 2017

LA FORMA DELL'INVOLUCRO

Il corpo edilizio a più piani contiene i balconi e si connette sui due lati longitudinali dell'involucro edilizio.

Esso è un rettangolo che configura una croce corta, quasi una croce visigota. Tale croce tende, per le curve finali, a divenire un quadrato.

Il quadrato è la forma cui tende il progetto.

Il quadrato tende, in effetti, a superare visivamente il limite dimensionale dell'edificio in linea rettangolare ma modesto, corto e tozzo risultante dalla rappresentazione della sola SUL ammissibile.

Il quadrato, rappresenta il dato di partenza, la squadratura della materia, la regolarizzazione di quanto sarebbe rimasta informe.

E' simbolo di definizione e di delimitazione. Rappresenta il modello del recinto sacro (Tempio), fondamento della congiunzione dei quattro simbolici punti cardinali e della simmetria dei lati opposti.

Se il cerchio è perfetto, il quadrato è giusto, tanto da essere stato adottato dai pitagorici quale simbolo della giustizia; rappresenta quindi la legge.

E' simbolo della terra, in opposizione al cielo, simboleggiato dal cerchio; ma è anche, simbolo dell'universo creato (terra e cielo), in opposizione al non-creato e al creatore, quindi è l'antitesi del soprannaturale.

Il quadrato è una figura anti dinamica, ancorata sui quattro lati, rappresenta l'arresto o l'istante isolato e implica un'idea di solidificazione e di stabilizzazione.

Mentre il movimento scorrevole è circolare e rotondo (circonferenza) o comunque curvo, l'arresto e la stabilità sono associati a figure angolose, con linee dure.

Quaroni afferma che nella forma della Città, il quadrato, è la forma più usata nell'antichità, non solo nel periodo greco romano, ma anche quello dell'antico Egitto.

Anche nell'architettura l'utilizzo del quadrato è stato importante.

Infatti, i resti degli antichi templi classici evocano ancora un senso di equilibrio e armonia. È il risultato di un'organica concezione estetica che ispirò ogni espressione artistica.

La scuola pitagorica scoprì alcuni principi morfologici di carattere generale, che divennero i principi compositivi di ogni tipo di arte.

THE CRESCENT HOUSE BENEVENTO

BN 2017

Gli antichi architetti adottavano la tecnica dei tracciati regolatori, raffinate costruzioni geometriche che partivano da una forma iniziale, il quadrato, per individuare, con semplici proiezioni e ribaltamenti, tutte le linee principali dell'edificio, nella pianta e negli alzati.

URBANIZZAZIONI E IMPIANTI

L'area e il fabbricato comprendono la realizzazione di tutti gli impianti e urbanizzazioni:

AREA A VERDE

- Formazione di rilevato
- Compattazione del piano di posa della fondazione stradale (sottofondo)
- Stato separazione e di rinforzo per aumentare le capacità portante del terreno e per la ripartizione del carico localizzato, composto da geotessile non tessuto
- Stesa e modellazione di terra di coltivo
- Preparazione del terreno alla semina o al trapianto, consistente in lavorazione meccanica alla profondità di 40 cm, erpicatura ed affinamento meccanico
- Rullatura del terreno manuale
- Formazione di un terreno erboso con preparazione manuale del terreno (pulizia, vangatura, erpicatura)
- N. 15 piante con zolla, circonferenza del fusto 16-18; platanus orientalis
- N.15 piante con zolla, circonferenza del fusto 16-18; cercis siliquastrum
- Messa a dimora di piante comprensiva di fornitura: cedrus atlantica glauca

AREA GIOCHI E VIALETTO

- Vespaio in pietrame calcareo per vialetto e area giochi
- Sotto pavimentazione in cls area giochi
- Cordoni in pietra di tufo romano delimitazione vialetto e area giochi
- Pavimento calandrato e vulcanizzato in gomma sintetica, cariche minerali e pigmenti colorati, superficie liscia antisdrucciolo per area giochi
- Pavimento in klinker ceramico non gelivo per il vialetto
- Giostra rotonda

THE CRESCENT HOUSE BENEVENTO

BN 2017

- Fontanella in cemento
- N.3 Cestino portarifiuti
- Portabiciclette
- Asse di equilibrio in legno
- Altalena in legno
- Scivolo con struttura e scala in legno

STRADA E PARCHEGGIO

- Scavo a sezione obbligata, trasporto a rifiuto e smaltimento
- Formazione di rilevato stradale
- Stato separazione e di rinforzo per aumentare le capacità portante del terreno e per la ripartizione del carico localizzato, composto da geotessile non tessuto
- Stabilizzazione a calce di corpo stradale in rilevato
- Conglomerato bituminoso per strato di collegamento (binder)
- Conglomerato bituminoso per strato di usura (tappetino)
- Cordoni per marciapiedi in conglomerato cementizio vibrocompreso

MARCIAPIEDI

- Demolizione di porzione di marciapiede esistente compreso di massetto sottofondo per apertura nuova strada comprensivo di trasporto a rifiuto e smaltimento
- Pavimentazione con piastrelle in calcestruzzo vibro compresso comprensivo si massetto e sottofondo in cls armato con rete elettrosaldata
- Cordoni per marciapiedi in conglomerato cementizio vibro compresso

IMPIANTO FOGNANTE

- Impianto di smaltimento acque reflue compreso scavo, rinfiacco, rinterro e trasporto a rifiuto e compreso tubazioni, pozzetti, chiusini e caditoie e quant'altro necessario per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte.

THE CRESCENT HOUSE BENEVENTO

BN 2017

IMPIANTO IDRICO

- Fornitura in opera di tubazione in pvc per condotte a pressione fino a 16 atm compreso scavo, rinfiacco con sabbia di fiume, rinterro e collegamento alla tubazione esistente.

IMPIANTO IRRIGAZIONE

- Esecuzione di impianto di irrigazione completo di centralina di comando ed irrigatori a pioggia.

IMPIANTO SMALTIMENTO ACQUE DI PIOGGIA

- Impianto di smaltimento acque bianche di pioggia, compreso scavo, rinfiacco, rinterro e trasporto a rifiuto e compreso di tubazioni in PVC, pozzetti, chiusini, griglie e quant'altro necessario per dare il lavoro compiuto a regola d'arte.

RETE TELEFONICA

- Rete telefonica consistente in posa di cavidotto in tubazione flessibile corrugata in PEAD di D110mm compreso scavo, rinfiacco, rinterro e trasporto a rifiuto, e compreso di pozzetti di raccordo e chiusini e quant'altro necessario per dare il lavoro compiuto a regola d'arte.

RETE GAS METANO

- Rete gas metano consistente nella posa di tubazione in polietilene ad alta densità PE 80 per condotte di gas naturale compreso scavo, rinfiacco, rinterro e trasporto a rifiuto, e compreso di pozzetti di raccordo e chiusini e quant'altro necessario per dare il lavoro compiuto a regola d'arte.

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

- Rete elettrica consistente in posa di cavidotto in tubazione flessibile corrugata in PEAD compreso scavo, rinfiacco, rinterro e trasporto a rifiuto, e compreso di pozzetti di raccordo e chiusini e quant'altro necessario per dare il lavoro compiuto a regola d'arte.
- Fornitura e posa in opera di n. 9 pali di illuminazione stradale h= 5.00 in acciaio Fe42 laminato e zincato a caldo completo di armatura con plafoniera a Led, linea di alimentazione , scavo ecc.

THE CRESCENT HOUSE BENEVENTO

BN 2017

SEGNALETICA

- Segnaletica orizzontale, costituita da scritte a terra eseguite mediante applicazione di vernice rifrangente premiscelata di colore bianca o gialla permanente.
- Segnali vari forniti e posti in opera con staffe bullonate su appositi supporti, conformi al Nuovo Codice della Strada e al Regolamento di Attuazione, rifrangenza classe II In lamiera di ferro da 10/10.