

CITTA' DI BENEVENTO

Originale di deliberazione della Giunta Comunale di Benevento

N. 115

ORIGINALE

Del 24-5-2018

OGGETTO: Adozione del Piano Urbanistico Attuativo P.U.A. di iniziativa privata - Comparto edificatorio TU77C1 - L.R. 16/2004 e relativo Regolamento n.5/2011 - ditta Stecam srl rappresentante legale sig. Campanile Stefano.

L'anno duemiladiciotto il giorno 24 del mese di Maggio alle ore 16.30 nella sala della Giunta di Palazzo Mosti, a seguito di convocazione, si è riunita la Giunta Comunale con la partecipazione dei signori:

		Presente	Assente	
Mario Clemente Mastella	Sindaco	—	—	<u>u</u>
Maria Carmela Serluca	Vice Sindaco	—	—	<u>Maria Carmela Serluca</u>
Luigi Ambrosone	Assessore	—	—	<u>Luigi Ambrosone</u>
Felicita Delcogliano	Assessore	—	—	<u>Felicita Delcogliano</u>
Rosa Del Prete	Assessore	—	—	<u>Rosa Del Prete</u>
Luigi De Nigris	Assessore	—	—	<u>Luigi De Nigris</u>
Anna Orlando	Assessore	—	—	<u>Anna Orlando</u>
Mario Pasquariello	Assessore	—	—	<u>Mario Pasquariello</u>
Oberdan Picucci	Assessore	—	—	<u>Oberdan Picucci</u>
Antonio Reale	Assessore	—	—	<u>Antonio Reale</u>

Totale Presenti 9

Partecipa in qualità di Vice Segretario Generale il Dr. Alessandro Verdicchio con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzante (art. 97 T.U. 267/2000).

Il Presidente Mario Clemente Mastella, nella sua qualità di Sindaco, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta.

La Giunta Comunale, come sopra riunita, ha approvato il provvedimento entro riportato.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Mario Clemente Mastella

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Dr. Alessandro Verdicchio

La GIUNTA, su proposta dell'Assessore all'Urbanistica rag. Antonio Reale,

Premesso che

- Con decreto del Presidente della Provincia di Benevento n 54 del 6.12.2012 veniva approvato il P.U.C. di Benevento, pubblicato sul B.U.R.C. n 78 del 24.12.2012, in vigore dal 8.01.2013;
- Con delibera n. 46 del 16.11.2012, il Consiglio Comunale approvava gli Atti di Programmazione degli Interventi (API);
- L'art. 21, comma 2 delle N.T.A. del P.U.C. prevede che l'intervento indiretto costituisce la modalità attuativa ordinaria nelle aree di TU e MU del tipo zto B, C, D, F;
- Con istanza prot. 68471 del 9.08.2017 il Sig Campanile Stefano, rappresentante legale della ditta Stecam srl proprietario della p.lla 663, ha trasmesso la proposta di P.U.A. iniziativa privata con valore di PdC relativa al comparto edificatorio TU77C1, costituita dai seguenti elaborati:

- 1 Relazione illustrativa - Relazione tecnica-illustrativa opere di urbanizzazione (int. Prot. 11378-18 a seguito parere urb. Prim. Prot. 7898-18),
- 2 Elaborati di analisi
 - 2.1 Inquadramento urbanistico – Stralcio delle tavole del PUC vigente
 - 2.2 Inquadramento nel piano di zonizzazione acustica
 - 2.3 Stralcio aerofotogrammetrici e ortocarta
 - 2.4 Rilievo topografico e plano-altimetrico
 - 2.5 Inquadramento dell'area con destinazioni d'uso preesistenti
 - 2.6 Documentazione fotografica dei luoghi e del contesto attuale
- 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 (sostituita da int. spontanea prot. 2739 del 10.01.18)
 - 6/bis Studio geologico e geognostico (int. spontanea prot. 2739-18)
 - 6/a Carta geologica (int. spontanea prot. 2739-18)
 - 6/b Carta Idrogeologica (int. spontanea prot. 2739-18)
 - 6/c Carta Stabilità (int. spontanea prot. 2739-18)
 - 6/d Carta Zonazione in Prospettiva Sismica (int. spontanea prot. 2739-18)
 - Integrazione alla relazione geotecnica di compatibilità del progettato fabbricato residenziale con la sottostante galleria Avellola (prot 34492/2018)

TAVOLE ARCHITETTONICHE

- 7 Relazione tecnica edilizia
- 8 Pianta piano seminterrato – box auto
- 9 Planimetria generale – pianta piano terra
- 10 Planimetria piani primo e secondo
- 11 Planimetria piano terzo e copertura
- 12 Prospetti
- 13 Sezioni
- 14 Superfici di piano: calcolo volumetrie
- 15 Schema di Convenzione

Preso atto che

- Il comparto perequativo di trasformazione urbanistica in oggetto, composto da parte della p.lla 663 e parte della p.lla 580 del fg 50, denominato TU77C1 nel PUC, è ubicato tra via Aldo Moro - via Mario Cirillo - accesso piazzale Campanile, area già urbanizzata;
- La ditta Stecam srl risulta proprietaria della p.lla 663 del fg 50, atto Notarile del 28.11.2011 rep 3.9359 racc 14917 registrato a Benevento il 12.12.2011 n 9595 serie 1T;
- Per la particella 580 di proprietà del Condominio Palazzo Varricchio ricadente nel comparto edificatorio, la ditta Stecam srl ha attivato la procedura prevista dall' art 12 commi 11 a seguire del Regolamento della Regione Campania n 5/2011;
- La ditta Stecam srl ha comunicato l'inerzia all'attuazione del comparto da parte del Condominio (nota prot 87441/2017) e chiesto che l'ufficio tecnico determinasse il valore del suolo di proprietà dello stesso, art 12 comma 14 del Regolamento n 5/2011. Il valore dei suoli, le quote edificatorie attribuite ai proprietari rientranti nel comparto, le quote della superficie compensativa da cedere al Comune sono state comunicate dall'ufficio con nota prot 95728/2017;

Rilevato che

- I piani attuativi PUA sono strumenti con i quali dare attuazione alle previsioni del PUC;
- Le aree di TU del tipo zto C e CP sono disciplinate dagli artt 94 al 97 delle NTA del PUC, applicando gli articoli 72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82;
- L'art 24 comma 4 delle NTA del PUC stabilisce " ... per i comparti edificatori (di cui agli articoli 77, 78, 79, 80) , e per le zone del tipo C ... il PUA è d'iniziativa privata del tipo PLC (piano di lottizzazione convenzionato) ... " ;
- L'area interessata dalla proposta di PUA, secondo quanto stabilito dal cap. 19 della Relazione tecnica degli Atti di Programmazione degli Interventi, faceva parte del primo elenco attivabile nel primo triennio;
- In data 12.03.2013 prot 22098 l'ufficio ha comunicato alla ditta Stecam srl che la SUL del comparto edificatorio era pari a mq 775,15;
- La superficie totale del Comparto edificatorio TU77C1 ha una estensione St (superficie territoriale) pari a mq 2.453 di cui :
 - la Si (superficie integrata) pari al 50% della superficie territoriale (St) - di mq 1.227;
 - la Sc (superficie compensativa) pari al 50% della superficie territoriale (St) - di mq 1.227;
- La Superficie Integrata consente la realizzazione di una volumetria pari a:- mc 2.330 di cui : 0,20% per quote ad uso specifico (Qs) pari a mc 466
 - 0,80% per quote ad uso residenziale (Qr) pari a mc 1.864;
- La Superficie Compensativa (Sc) da cedere al Comune prevede come tipologia, attrezzatura pubblica F2z con destinazione a verde;
- L'utilizzazione edilizia del suolo fg 50 p.lla 663 (parte) e 580 (parte) , per la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale, deve avvenire in base agli indici indicati nella tabella riportata all'art 97 delle NTA del PUC;
- Il dimensionamento delle aree a standard pubblici (parcheggi e verde pubblico) deve essere effettuato in funzione delle prescrizioni del D.M. n. 1444/68 (artt. 3 e 5) e della L.R. 14/1982;
- Le aree destinate a parcheggi pertinenziali devono essere determinate in base alla volumetria massima ammissibile, come previsto dalla L.1150/1942 e ss.mm.ii e asserviti all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio, art 13 delle N.T.A. del PUC;

Preso atto che

- Gli elaborati presentati rispondono a quanto richiesto dalla normativa regionale in materia di redazione dei piani urbanistici esecutivi (L.R. 14/1982 e ss.mm.ii. e art. 77 del RUEC) per quanto concerne la tipologia di elaborati richiesti, la scala di elaborazione dei grafici ed i loro contenuti;
- Le tavv. 3.1 - Schemi quotati planimetrici ed altimetrici con nuove destinazioni d'uso e 3.2 - Planimetria generale di progetto e profili altimetrici, documentazione grafica allegata all'istanza di approvazione del PUA presentata il 9.05.2017 prot. n. 68471 in sostituzione di quella precedente (prot 73302 del

31.08.2017) , mostrano l'impianto planivolumetrico del lotto e individuano i volumi previsti nella Si , volumi residenziali e non residenziali :

- SUL del comparto edificatorio mq 775,15 (comunicato dall'ufficio prot 22098 del 12.03.2013)

- SUL di progetto mq 758 suddivisa in - SUL residenziale mq 630
- SUL non residenziale mq128

- Volumetria del comparto edificatorio mc 2.330 suddivisa in
- 0,20% ad uso specifico (Qs) mc 466
- 0,80% ad uso residenziale (Qr) mc 1.864

- Volumetria di progetto mc 2.306,50 suddivisa in
- mc 1.858,50 residenziale
- mc 448 non residenziale

- Standard minimi di legge

- legge 1150/42 ex art 41 sexies (L 122/89)

residenziale	mq 186,4
non residenziale	<u>mq 46,60</u>
tot mq	233

- NTA PUC (LR 14/82) - 20,00 mq/ab - 16,95 ab. insediati - mq 339
(mq339/2) parcheggi mq 169,50
(mq339/2) verde mq 169,50
tot mq 339

- art 5 comma 2 DM 1444/68 - 80% SUL (mq 128x80%)
(128 mqx80% /2) parcheggi mq 51,20
(128 mqx80% /2) verde mq 51,20
tot mq 102,4

Standard di progetto

- parcheggi

- legge 1150/42 ex art 41 sexies (L. 122/89) mq 204,00 (collocati al piano interrato)

- NTA del PUC (LR 14/82) mq 169,50

- art 5 comma 2 DM 1444/68 mq 51,20

- verde

- NTA del PUC (LR 16/04) mq 169,50

- art 5 comma 2 DM 1444/68 mq 51,20

- Risultano verificati i parametri imposti dalle normative in vigore per : parcheggi pubblici , verde pubblico , parcheggi pertinenziali ;

- L'individuazione delle Sc e Si , nella proposta di PUA , si conforma alle indicazioni della scheda norma degli API ;

- Il dimensionamento del piano rispetta i parametri riportati nella tabella in calce alla tav P5.1 del PUC e risponde ai parametri imposti dagli artt 94 al 97 delle N.T.A. ; - Sono verificati i dati relativi alle distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici . La destinazione d'uso delle superfici non residenziali , studi professionali, è compatibile con le attività previste nel PUC ;

- Per l'area oggetto di richiesta non sono presenti vincoli di natura paesaggistica , di tutela storico-culturale e archeologica , di tutela ambientale, di tutela ecologica né di tutela funzionale ;

- Il PUA oggetto della presente istruttoria rientra nella fattispecie di cui all'art. 2 , comma 5, lettera a) del Regolamento di attuazione della VAS in Regione Campania di cui al DPGR n. 17/2009 e quindi non assoggettato a VAS;

Atteso che

-Il Piano di zonizzazione acustica del Comune di Benevento, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 20.04.2004, classifica l'area in oggetto come classe III - aree di tipo misto, i cui limiti acustici da rispettare sono : 60 dB diurno e 50 dB notturno. L'aggiornamento/variante al piano di zonizzazione acustica del PUC , adottato con delibera di G.C. n. 105 del 17.07.2014 , lascia inalterata la classe acustica con i relativi limiti da rispettare . L'attività residenziale e studi professionali , prevista nella proposta di PUA , è compatibile sia con la classificazione acustica attualmente vigente che con quella adottata;

Rilevato altresì che

- Gli spazi destinati a verde , a parcheggio , e i sotto-servizi , sono funzionali al solo immobile , pertanto la proposta di PUA non prevede la cessione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria , quindi la loro realizzazione non concorre allo scomputo degli oneri . In sede di adozione del PUA la Giunta Comunale deve esprimersi circa la opportunità di non acquisire le opere di urbanizzazione che devono essere asservite con vincolo di destinazione , art 13 delle NTA del PUC;

Dato atto che

-Sono stati acquisiti tutti i pareri propedeutici all'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi , richiesti dalle specifiche normative di settore e precisamente :

- *parere Urbanizzazioni Primarie - verbale di rettifica/integrazione , prot.11442 del 1.02.2018 , comunicazione prot 7498 del 23.01.2018 ;*
- *parere dello Sportello Unico Edilizio- S.U.E. , prot 4244 del 15.01.2018;*
- *parere Verde Pubblico , prot 101806 del 28.11.2017 ;*
- *parere con prescrizione Mobilità e Traffico , prot 18151 del 21.02.2018 ;*
- *parere Settore Provinciale Genio Civile , prot 39045 del 18.01.2018 ;*
- *parere ASL , prot 113131 del 29.12.2017 ;*
- *parere ANAS pec prot CDG-0183289-P del 6.04.2018 ;*

-Nella seduta del 12.04.2018 è stato acquisito il parere della Commissione Edilizia art 41.1 comma 2 del RUEC ;

Ritenuto che

- per i motivi sopra esposti ed in considerazione dei pareri acquisiti , non sussistano elementi ostativi all'adozione del Piano Attuativo con le seguenti precisazioni :

- *densità arborea - 2 per 100 mq di SUL;*
- *superficie permeabile - 30% ST;*
- *aree destinate a parcheggio - apporre vincolo di destinazione art 13 NTA del PUC comma 1.1;*
- *indicazioni prescrittive del servizio urb primarie – come da verbale di rettifica/integrazione , prot 11442 del 1.02.2018 , comunicazione prot 7498 del 23.01.2018 e relative modifiche apportate sugli elaborati grafici di progetto (elab.ti nn. 1-4.1-4.2-4.3-4.4) ;*
- *dimostrazione di avere acquisito le quote edificatorie attribuite ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa con i relativi immobili (comma 14 e 16 dell'art 12 del Regolamento n 5/2011);*

-La Giunta Comunale , in sede di approvazione del PUA, potrà decidere di conferire alla delibera valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti , subordinando tale permesso all'acquisizione di pareri, autorizzazioni , nulla-osta e altri provvedimenti necessari , mediante lo sportello unico (art 41 LR 16/2004 e ss.mm.ii.) . In tal caso, le varianti al permesso di costruire seguono il procedimento ordinario , senza adozione di atti deliberativi ;

-Il comma 16 dell'art 12 del Regolamento 5/2011 sancisce che le quote edificatorie e dei relativi immobili , previsti dai comma 12 e 13 , avviene mediante procedura espropriativa . L'approvazione degli interventi disciplinati dal suddetto art 12 – perequazione urbanistica ed ambiti di trasformazione urbana–equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza ;

Visti

- Legge Regione Campania n 16 /2004 e ss.mm.ii. ;

- Regolamento di attuazione per il governo del territorio n 5 del 4.08.2011;
- PUC approvato con DPP n 54/2012;
- API approvati con DCC n 46/2012 ;
- DPR 380/2001 e ss.mm.ii. ;
- D. Lgs n 267/2000 e ss.mm.ii. ;
- La relazione istruttoria del RdP, prot 34535 del 11.04.2018 , completa dei pareri acquisiti , che allegati al presente atto, ne costituisce parte integrante;
- Il verbale della C.E. del 12.04.2018 , allegato al presente atto ;

SI PROPONE

- di adottare il Piano Urbanistico Attuativo P.U.A. di iniziativa privata con valore di PdC - Comparto Edificatorio TU77C1 - fg. 50 p.lla 663 (parte) e 580 (parte) - ditta Stecam srl rappresentante legale sig. Campanile Stefano , costituito dai seguenti elaborati che, seppure non materialmente allegati al presente atto , ne costituiscono parte integrante e sostanziale :

- 1 Relazione illustrativa - Relazione tecnica-illustrativa opere di urbanizzazione (int. Prot 11378-18 a seguito parere urb. Prim. Prot. 7898-18),
- 2 Elaborati di analisi
 - 2.1 Inquadramento urbanistico – Stralcio delle tavole del PUC vigente
 - 2.2 Inquadramento nel piano di zonizzazione acustica
 - 2.3 Stralcio aerofotogrammetrici e ortocarta
 - 2.4 Rilievo topografico e plano-altimetrico
 - 2.5 Inquadramento dell'area con destinazioni d'uso preesistenti
 - 2.6 Documentazione fotografica dei luoghi e del contesto attuale
- 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 (sostituita da int. spontanea prot. 2739 del 10.01.18)
 - 6/bis Studio geologico e geognostico (int. spontanea prot. 2739-18)
 - 6/a Carta geologica (int. spontanea prot. 2739-18)
 - 6/b Carta Idrogeologica (int. spontanea prot. 2739-18)
 - 6/c Carta Stabilità (int. spontanea prot. 2739-18)
 - 6/d Carta Zonazione in Prospettiva Sismica (int. spontanea prot. 2739-18)
 - Integrazione alla relazione geotecnica di compatibilità del progettato fabbricato residenziale con la sottostante galleria Avellola (prot 34492/2018)

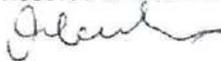
TAVOLE ARCHITETTONICHE

- 7 Relazione tecnica edilizia
- 8 Pianta piano seminterrato – box auto
- 9 Planimetria generale – pianta piano terra
- 10 Planimetria piani primo e secondo
- 11 Planimetria piano terzo e copertura
- 12 Prospetti
- 13 Sezioni
- 14 Superfici di piano: calcolo volumetrie
- 15 Schema di Convenzione

- di prendere atto della conformità del PUA alla disciplina urbanistica , come specificato nella allegata relazione istruttoria (prot 34535/2018) redatta dal RdP ;
- di dichiarare l'esclusione del PUA dalla procedura VAS in quanto rientrante nella fattispecie di cui all'art. 2 , comma 5, lettera a) del Regolamento di attuazione della VAS in Regione Campania di cui al DPGR n. 17/2009 ;
- di stabilire che le opere di urbanizzazione interne al comparto edificatorio , per le ragioni esplicitate precedentemente, non vanno acquisite al patrimonio pubblico ma devono essere asservite con vincolo di destinazione , art 13 delle NTA del PUC ;
- di stabilire che in sede di rilascio del/dei titolo/i abilitativo/i , deve essere versato per intero il contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione ;
- di stabilire che in sede di approvazione del PUA, la Giunta potrà decidere di conferire alla delibera valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione di pareri, autorizzazioni , nulla-osta e altri provvedimenti necessari , mediante lo sportello unico (art 41 LR 16/2004 e ss.mm.ii.) . In tal caso, le varianti al permesso di costruire seguono il procedimento ordinario , senza adozione di atti deliberativi ;
- di dare atto che per l'attuazione del comparto edificatorio da parte del promotore , è necessaria la preliminare acquisizione delle quote edificatorie attribuite ai proprietari che non partecipano all'iniziativa , art 12 commi 11 a seguire del Regolamento della Regione Campania n 5/2011 ;
- di dare atto che il comma 16 dell'art 12 del Regolamento 5/2011 sancisce che le quote edificatorie e dei relativi immobili , previsti dai comma 12 e 13 , avviene mediante procedura espropriativa . L'approvazione degli interventi disciplinati dal suddetto art 12 – perequazione urbanistica ed ambiti di trasformazione urbana – equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza ;
- di dare atto altresì che il presente deliberato non comporta impegno di spesa ;
- di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

li

Il Responsabile del procedimento
Arch. Rosalba Orlacchio



Il Dirigente del Settore
Ing. Maurizio Perlingieri



L'Assessore all'Urbanistica
Rag. Antonio Reale



Pareri sulla proposta

Art 49, comma 1 , art 97 comma 2 , art 151 , comma 4 T.U. 267/2000

Il sottoscritto Dirigente Settore Urbanistica ed Attività Produttiva esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica .

Il Dirigente del Settore
Ing. Maurizio Perlingieri

Il sottoscritto Dirigente del Settore Gestione Economica esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile .

non è vertice oggetto contabile

Il Dirigente Settore

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione che precede;
Visti il parere favorevole espresso dai Dirigenti dei Settori
Con voti unanimi

DELIBERA

- di approvare la suesposta relazione e la relazione istruttoria prot 34535 del 11.04.2018 ;
- di adottare il Piano Urbanistico Attuativo P.U.A. di iniziativa privata - Comparto Edificatorio TU77C1 - tra via Aldo Moro incrocio via Mario Cirillo fg. 50 p.lla 663 (parte) e 580 (parte) - ditta Stecam srl rappresentante legale sig. Campanile Stefano , costituito dai seguenti elaborati che, seppure non materialmente allegati al presente atto , ne costituiscono parte integrante e sostanziale :

- 1 Relazione illustrativa – Relazione tecnica-illustrativa opere di urbanizzazione (int. Prot. 11378-18 a seguito parere urb. Prim. Prot. 7898-18),
- 2 Elaborati di analisi
 - 2.1 Inquadramento urbanistico –Stralcio delle tavole del PUC vigente
 - 2.2 Inquadramento nel piano di zonizzazione acustica
 - 2.3 Stralcio aerofotogrammetrici e ortocarta
 - 2.4 Rilievo topografico e plano-altimetrico
 - 2.5 Inquadramento dell'area con destinazioni d'uso preesistenti
 - 2.6 Documentazione fotografica dei luoghi e del contesto attuale
- 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 (sostituita da int. spontanea prot. 2739 del 10.01.18)
 - 6/bis Studio geologico e geognostico (int. spontanea prot. 2739-18)
 - 6/a Carta geologica (int. spontanea prot. 2739-18)
 - 6/b Carta Idrogeologica (int. spontanea prot. 2739-18)
 - 6/c Carta Stabilità (int. spontanea prot. 2739-18)
 - 6/d Carta Zonazione in Prospettiva Sismica (int. spontanea prot. 2739-18)

- Integrazione alla relazione geotecnica di compatibilità del progettato fabbricato residenziale con la sottostante galleria Avellola (prot 34492/2018)

TAVOLE ARCHITETTONICHE

- 7 Relazione tecnica edilizia
- 8 Pianta piano seminterrato – box auto
- 9 Planimetria generale – pianta piano terra
- 10 Planimetria piani primo e secondo
- 11 Planimetria piano terzo e copertura
- 12 Prospetti
- 13 Sezioni
- 14 Superfici di piano: calcolo volumetrie
- 15 Schema di Convenzione

- **di prendere atto** della conformità del PUA alla disciplina urbanistica , come specificato nella allegata relazione istruttoria (prot 34535/2018) redatta dal RdP ;
- **di dichiarare** l'esclusione del PUA dalla procedura VAS in quanto rientrante nella fattispecie di cui all'art. 2 , comma 5, lettera a) del Regolamento di attuazione della VAS in Regione Campania di cui al DPGR n. 17/2009 ;
- **di stabilire che** le opere di urbanizzazione interne al comparto edificatorio , per le ragioni esplicitate precedentemente, non vanno acquisite al patrimonio pubblico ma devono essere asservite con vincolo di destinazione , art 13 delle NTA del PUC ;
- di stabilire che** in sede di rilascio del/dei titolo/i abilitativo/i , deve essere versato per intero il contributo di costruzione commisurato agli oneri di urbanizzazione ;
- di stabilire che** in sede di approvazione del PUA, la Giunta decide di non conferire alla delibera valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti;
- di dare atto che** per l'attuazione del comparto edificatorio da parte del promotore , è necessaria la preliminare acquisizione delle quote edificatorie attribuite ai proprietari che non partecipano all'iniziativa , art 12 commi 11 a seguire del Regolamento della Regione Campania n 5/2011 ;
- di dare atto che** il comma 16 dell'art 12 del Regolamento 5/2011 sancisce che le quote edificatorie e dei relativi immobili , previsti dai comma 12 e 13 , avviene mediante procedura espropriativa . L'approvazione degli interventi disciplinati dal suddetto art 12 – perequazione urbanistica ed ambiti di trasformazione urbana – equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza ;
- di dare atto altresì che** il presente deliberato non comporta impegno di spesa ;
- di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

li

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio, su conforme attestazione del messo comunale,

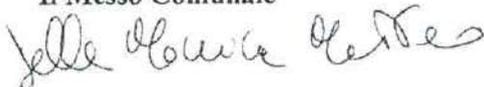
CERTIFICA

che copia della presente deliberazione:

- è stata affissa all'Albo pretorio comunale il giorno 29-5-2018 per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1 del T.U. 267/2000) (N. del Reg. Pubbl.);
- è stata trasmessa in pari data con elenco n. di prot. ai Capigruppo consiliari (art.1254, comma 2 del T.U. 267/2000).

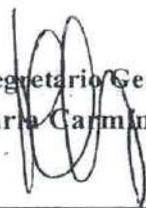
Li 29-5-2018

Il Messo Comunale



Il Segretario Generale

D.ssa Maria Carmina Cotugno



CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno

- perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4°, T.U. 267/2000);
- decorsi dieci giorni dalla pubblicazione all'Albo (art. 134, comma 3°, T.U. 267/2000).

Il Segretario Generale

D.ssa Maria Carmina Cotugno



CITTA' DI BENEVENTO
SETTORE URBANISTICA ED ATTIVITA' PRODUTTIVA
Servizio Pianificazione

Rif.
Prot. 68471/2017
Ist. 370/2017
Prot 95728/2017
Prot 7780/2018
Prot 11378/2018

Prot. 34535
11-04-2018

Dirigente ing. M. Perlingieri

Responsabile del servizio arch S. De Filippo

Oggetto: " *Istanza di attuazione P.U.A. di iniziativa privata - Comparto Edificatorio TU77C1 - per la realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale alla via Aldo Moro incrocio via Mario Cirillo fg. 50 p.lla 663 e 580 - ditta Stecam srl rappresentante legale sig. Campanile Stefano* " .

Relazione istruttoria del PUA con valore di PdC .

L' istanza in oggetto (prot. 68471 del 9.08.2017) prevede l'attuazione del PUA di iniziativa privata con valore di PdC , legge Regionale n. 16/2004 e ss.mm.ii. e relativo Regolamento n 5/2011.

Il comparto perequativo di trasformazione urbanistica in oggetto , fg. 50 p.lle 663 e 580 (in parte) denominato TU77C1 nel PUC, è ubicato tra via Aldo Moro - via Mario Cirillo – accesso piazzale Campanile , area già urbanizzata .

La richiesta è stata formulata dal sig Campanile Stefano rappresentante legale della ditta Stecam srl proprietaria della p.lla 663 .

Per la particella 580 di proprietà del Condominio Palazzo Varricchio ricadente nel comparto edificatorio , la ditta Stecam srl ha attivato la procedura prevista dall' art 12 commi 11 a seguire del Regolamento della Regione Campania n 5/2011 . Con nota prot 77771 del 15.09.2017 è stata consegnata all'ufficio la copia della trasmissione via pec all'Amministratore del suddetto condominio, ing Renato Milicia avente come oggetto " ... attuazione PUA TU77C1 . Procedimento di acquisizione quote edificatorie ex art 12 commi 11 a seguire Regolamento del 04.08.2011 n 5 Regione Campania ... " .

Con nota del 16.10.2017 prot 87441 la ditta Stecam srl ha comunicato l'inerzia all'attuazione del comparto da parte del Condominio "Palazzo Varricchio" via Mario Cirillo n 3 e chiesto che l'ufficio tecnico determinasse il valore del suolo di proprietà dello stesso , come previsto all'art 12 comma 14 del Regolamento n 5/2011.

L'ufficio ha comunicato alla ditta il valore dei suoli , le quote edificatorie attribuite ai proprietari rientranti nel comparto , le quote della superficie compensativa da cedere al Comune , con nota del 10.11.2017 prot 95728 .

VERBALE DELLA SEDUTA DEL
COMMISSIONE EDILIZIA
PARERE FAVOREVOLE

Il/Conferente

Il/Procedente

12 APR. 2018

La ditta Stecam srl dovrà dimostrare di avere acquisito le quote edificatorie attribuite ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa con i relativi immobili (comma 14 e 16 dell'art 12 del Regolamento n 5/2011).

Disciplina urbanistica - N.T.A. del PUC

I piani attuativi PUA sono strumenti con i quali dare attuazione alle previsioni del PUC.

Le aree di TU del tipo zto C e CP sono disciplinate dagli artt 94 al 97 delle NTA del PUC, applicando gli articoli 72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82 .

L'art 24 comma 4 delle NTA del PUC stabilisce "... per i comparti edificatori (di cui agli articoli 77, 78, 79, 80) , e per le zone del tipo C ... il PUA è d'iniziativa privata del tipo PLC (piano di lottizzazione convenzionato) ...” .

L'area interessata dalla proposta di PUA , secondo quanto stabilito dal cap. 19 della Relazione tecnica degli Atti di Programmazione degli Interventi, faceva parte del primo elenco attivabile nel primo triennio .

In data 12.03.2013 prot 22098 l'ufficio ha comunicato alla ditta Stecam srl che la SUL del comparto edificatorio era pari a mq 775,15.

L'utilizzazione edilizia del suolo , fg 50 p.lla 663 e 580 (in parte) , deve avvenire in base ai seguenti indici indicati nella tabella riportata all'art 97 delle NTA del PUC :

TU tipo C1 (alta densità)

SI mq 50% ST

SC mq 50% ST

SC mq CP, F

IT (SF) mq/mq 0,316;

IT (SI) mq/mq 0,632

HE (max) senza limite

DC (distanza dai confini) m 5 od in confine;

DS (distanza degli edifici dalle strade) m 8 (dentro il centro abitato , all'esterno valgono le norme dell'articolo 65 , comma 4)

DE (distanza tra edifici) m 10 (se finestrati)

AP (attrezzature pubbliche) mq/ab 20

Jc (indice capitario) mc/vano 110

DA (densità arborea) n/SUL - 2 per 100 mq di SUL

SP (superficie permeabile) % - 30% ST

IC (indice di copertura) AC(area coperta)/SF - senza limite

Il dimensionamento delle aree a standard pubblici (parcheggi e verde pubblico) deve essere effettuato in funzione delle prescrizioni del D.M. n. 1444/68 (artt. 3 e 5) e della L.R. 14/1982 .

Le aree destinate a parcheggi pertinenziali devono essere determinate in base alla volumetria massima ammissibile, come previsto dalla L.1150/1942 e ss.mm.ii e asserviti all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio , art 13 delle N.T.A. del PUC .

La superficie totale del Comparto edificatorio TU77C1 ha una estensione St (superficie territoriale) pari a mq 2.453 di cui :

- la Si (superficie integrata) pari al 50% della superficie territoriale (St) - mq 1.227 ;
- la Sc (superficie compensativa) pari al 50% della superficie territoriale (St) - mq 1.227.

La Superficie Integrata consente la realizzazione di una volumetria pari a:

- mc 2.330 di cui : 0,20% per quote ad uso specifico (Qs) pari a mc 466
- 0,80% per quote ad uso residenziale (Qr) pari a mc 1.864 .

La Superficie Compensativa (Sc) prevede come tipologia attrezzatura pubblica F2z con destinazione a verde di mq 1.227 posta tra via Cirillo - via Moro - accesso piazzale Campanile .

La tavola P6 del PUC – carta degli standard pubblici indica la Sc come zona F1z - attrezzature collettive di ruolo locale (asili nido , scuole materne, scuole elementari , scuole medie dell'obbligo). Mentre la tabella in calce alla tav. P5.1 – carta degli ambiti, indica la Sc come zona F2z - verde locale .

Tale discrasia era già stata evidenziata su altra pratica (TU06D2) e l'allora Dirigente , con nota prot 6306 del 22.01.2016 , aveva disposto di riferirsi al dato riportato nella tabella posta a pag 156 della Relazione al PUC . Quindi applicando lo stesso criterio , per la Sc del comparto in oggetto si ritiene vada applicata la destinazione F2z - verde locale .

Nella proposta di piano non è indicata una possibile sistemazione della Sc.

La proposta di piano è costituito dai seguenti atti ed elaborati:

- 1 Relazione illustrativa - Relazione tecnica-illustrativa opere di urbanizzazione (int. Prot. 11378-18 a seguito parere urb. Prim. Prot. 7898-18),
- 2 Elaborati di analisi
 - 2.1 Inquadramento urbanistico – Stralcio delle tavole del PUC vigente
 - 2.2 Inquadramento nel piano di zonizzazione acustica
 - 2.3 Stralcio aerofotogrammetrici e ortocarta
 - 2.4 Rilievo topografico e plano-altimetrico
 - 2.5 Inquadramento dell'area con destinazioni d'uso preesistenti
 - 2.6 Documentazione fotografica dei luoghi e del contesto attuale
- 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 (sostituita da int. spontanea prot. 2739 del 10.01.18)
 - 6/bis Studio geologico e geognostico (int. spontanea prot. 2739-18)
 - 6/a Carta geologica (int. spontanea prot. 2739-18)
 - 6/b Carta Idrogeologica (int. spontanea prot. 2739-18)
 - 6/c Carta Stabilità (int. spontanea prot. 2739-18)
 - 6/d Carta Zonazione in Prospettiva Sismica (int. spontanea prot. 2739-18)

TAVOLE ARCHITETTONICHE

- 7 Relazione tecnica edilizia
- 8 Pianta piano seminterrato – box auto
- 9 Planimetria generale – pianta piano terra
- 10 Planimetria piani primo e secondo
- 11 Planimetria piano terzo e copertura
- 12 Prospetti
- 13 Sezioni
- 14 Superfici di piano: calcolo volumetrie
- 15 Schema di Convenzione

Risultano verificati i parametri imposti dalle normative in vigore per : parcheggi pubblici , verde pubblico , parcheggi pertinenziali .

L'individuazione delle Sc e Si , nella proposta di PUA , si conforma alle indicazione della scheda norma degli API .

Il dimensionamento del piano rispetta i parametri riportati nella tabella in calce alla tav P5.1 del PUC e risponde ai parametri imposti dagli artt 94 al 97 delle N.T.A. . Sono verificati i dati relativi alle distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici . La destinazione d'uso delle superfici non residenziali , studi professionali, è compatibile con le attività previste nel PUC.

Per l'area oggetto di richiesta non sono presenti vincoli di natura paesaggistica , di tutela storico-culturale e archeologica , di tutela ambientale, di tutela ecologica né di tutela funzionale .

Il Piano di zonizzazione acustica del Comune di Benevento, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 20.04.2004, classifica l'area in oggetto come classe III - aree di tipo misto, i cui limiti acustici da rispettare sono : 60 dB diurno e 50 dB notturno. L'aggiornamento/variante al piano di zonizzazione acustica del PUC , adottato con delibera di G.C. n. 105 del 17.07.2014 , lascia inalterata la classe acustica con i relativi limiti da rispettare . L'attività residenziale e studi professionali , prevista nella proposta di PUA , è compatibile sia con la classificazione acustica attualmente vigente che con quella adottata.

Il PUA oggetto della presente istruttoria rientra nella fattispecie di cui all'art. 2 , comma 5, lettera a) del Regolamento di attuazione della VAS in Regione Campania di cui al DPGR n. 17/2009 e quindi non assoggettato a VAS.

L' accesso carrabile al comparto edificatorio avviene dalla rampa denominata *rampa di accesso Campanile* . Dal titolo di proprietà , atto notarile rep 39359 racc 14917 registrato a Benevento il 12.12.2011 al n 9595 serie 1T , risulta che la ditta Stecam srl ha acquistato la p.lla 663 del fg 50 dalla soc Edilcam Immobiliare srl . La suddetta particella precedentemente era censita come p.lla 637 sub 4 del fg 50. Allegato all'istanza vi è atto di vendita del 2003 per notaio Caruso rep 50644 racc 13494 registrato a Benevento il 4.12.2003 serie 1 n 3940 . Nell'atto si legge che la strada carrabile di penetrazione è a servizio anche della particella 637 sub 4 (oggi p.lla 663) di proprietà Andromeda srl , e quindi gravata dalla servitù di passaggio . Dal programma Alice dati territoriali risulta che la suddetta particella viene venduta dalla soc Andromeda srl , nel 2005 , alla soc Campanile Immobiliare srl che nel 2008 vende alla soc Edilcam srl (fusione di società per incorporazione) . Nel 2011 la soc Edilcam srl ha venduto la particella alla soc Stecam srl ed è diventata p.lla 663 (variazione catastale) .

La proposta di PUA riporta una quantificazione sommaria dei costi delle opere di urbanizzazione in regime di compensazione e scomputo degli oneri da parte degli operatori privati.

Nella relazione all'art 5 *Opere di urbanizzazioni primarie e sotto servizi* , si legge che il PUA prevede la realizzazione e l'allaccio delle reti e sotto servizi di seguito elencate : rete acque reflue e rete idrica , rete elettrica e pubblica illuminazione , rete gas. Gli allacci alle condotte esistenti su via Aldo Moro, avviene da via M. Cirillo .

Delle aree a standard che dovrebbero essere cedute al Comune non vi è dettaglio con una quantificazione sommaria della spesa .

Gli spazi destinati a verde , a parcheggio , e i sotto-servizi , si ritiene siano funzionali al solo immobile , pertanto risulta inopportuna l' acquisizione al patrimonio indisponibile dell'Ente . Si ritiene inoltre che non debbano concorrere allo scomputo degli oneri e che vada apposto il vincolo all'uso pubblico debitamente registrato , art 13 delle NTA del PUC .

In sede di adozione del PUA la Giunta Comunale dovrà esprimersi circa la opportunità di non acquisire le opere di urbanizzazione da asservire con vincolo di destinazione , art 13 delle NTA del PUC.

Al fine di acquisire i pareri previsti dalla normativa vigente , propedeutici all'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, con note prot. n. 94889 del 8.11.2017, prot n 94887 del 8.11.2017 e prot n 95022 del 9.11.2017 , si è inoltrato il progetto completo di tutti gli elaborati ai seguenti Settori e Enti:

- Settore OO.PP. - Servizio Urbanizzazioni Primarie ;
- Settore Territorio Ambiente - Servizi : Sportello Unico Edilizio , Verde Pubblico;
- Settore Polizia locale gestione traffico P.C. – Servizio Gestione Traffico , Mobilità ;
- Settore Provinciale del Genio Civile;
- ASL;
- ANAS Campania (art 97 NTA del PUC).

I pareri espressi sono :

- *parere favorevole Urbanizzazioni Primarie - verbale di rettifica/integrazione , prot 11442 del 1.02.2018 , comunicazione prot 7498 del 23.01.2018 ;*
- *parere favorevole del Responsabile Sportello Unico Edilizio , prot 4244 del 15.01.2018 ;*
- *parere favorevole Verde Pubblico , prot 101806 del 28.11.2017 ;*
- *parere favorevole con prescrizione Mobilità e Traffico , prot 18151 del 21.02.2018 ;*
- *parere favorevole Settore Provinciale Genio Civile , prot 39045 del 18.01.2018 ;*
- *parere favorevole ASL , prot 113131 del 29.12.2017;*
- *l' ANAS con pec prot CDG-0183289-P del 6.04.2018 evidenzia che " ... dalla documentazione trasmessa si rileva la mancanza di vincoli limitativi al godimento della proprietà , se non quello imposto dall'art 97 delle NTA del PUC vigente , ovvero non risulta essere stata costituita alcuna servitù atta a salvaguardare l'opera pubblica (galleria Avellola) ... " .*

Con nota prot 34492 del 11.04.2018 la ditta ha trasmesso la verifica della compatibilità del realizzando fabbricato con l'opera pubblica Galleria Avellola che dovrà essere inviata anche all'Anas . Il Geologo incaricato dalla ditta dichiara che " ... il franco tra l'estradosso della galleria Avellola e le future fondazioni è pari a mt 38 ... le interferenze dovute al carico del fabbricato in profondità non incidono sulla galleria Avellola ... " .

In conclusione si ritiene per i motivi sopra esposti ed anche in considerazione dei pareri acquisiti , che non sussistano elementi ostativi all'adozione del Piano Attuativo con le seguenti prescrizioni:

- *densità arborea - 2 per 100 mq di SUL;*
- *superficie permeabile - 30% ST;*
- *aree destinate a parcheggio - apporre vincolo di destinazione art 13 NTA del PUC comma 1.1;*
- *indicazioni prescrittive del servizio urb primarie – come da verbale di rettifica/integrazione , prot 11442 del 1.02.2018 , comunicazione prot 7498 del 23.01.2018 e relative modifiche apportate sugli elaborati grafici di progetto (elab.ti nn. 1-4.1-4.2-4.3-4.4) ;*
- *dimostrazione di avere acquisito le quote edificatorie attribuite ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa con i relativi immobili (comma 14 e 16 dell'art 12 del Regolamento n 5/2011).*

La Giunta Comunale , in sede di approvazione del PUA, dovrà decidere di conferire alla delibera valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti , subordinando tale permesso all'acquisizione di pareri, autorizzazioni , nulla-osta e altri provvedimenti necessari , mediante lo

sportello unico (art 41 LR 16/2004 e ss.mm.ii.) . In tal caso, le varianti al permesso di costruire seguono il procedimento ordinario , senza adozione di atti deliberativi .

Il comma 16 dell'art 12 del Regolamento 5/2011 sancisce che le quote edificatorie e dei relativi immobili , previsti dai comma 12 e 13 , avviene mediante procedura espropriativa . L'approvazione degli interventi disciplinati dal suddetto art 12 – perequazione urbanistica ed ambiti di trasformazione urbana – equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza .

Benevento li, 12.04.2018



RdP Arch. R. Orlacchio

Orlacchio