

Provincia di Benevento  
**Comune di Benevento**  
**Piano Urbanistico Attuativo - Comparto TU77C1 - via Aldo Moro**  
 (ai sensi del regolamento n.5/2011 in attuazione alla L.R. n.16/2004 smi, della relazione tecnica degli API e del Ruc)

elaborato:

## Norme tecniche di attuazione

tavola:

# 5

**elenco elaborati:**

### TAVOLE URBANISTICHE

- 1 Relazione illustrativa**
- 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 ortofotocarta
  - 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**

### 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**

data: Luglio 2017

 il Committente:  
 Stecam S.r.l.

Dott. Stefano Campanile



 i Progettisti:  
 Ing. Fabrizio TOSCANO  
 Arch. Pasquale FIORE


visti:

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

(ai sensi del regolamento n.5/2011 in attuazione alla L.R. n.16/2004 smi, della relazione tecnica degli API e del Ruec)

Comparto perequativo di trasformazione urbanistica TU77C1 - Via Aldo Moro

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### **Art. 1 – Quadro normativo e ambito di applicazione**

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. Le presenti norme riguardano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo, di iniziativa privata, del Comparto di trasformazione urbanistica denominato TU77C1 individuato e perimetrato, dal vigente Piano Urbanistico Comunale e degli API, alla Via Aldo Moro. Nelle presenti norme vengono definite le modalità e disciplina di attuazione per la stesura e presentazione del progetto esecutivo e delle opere di urbanizzazione attinenti il PUA e dei manufatti edilizi in esso previsti. In esso, sono riportate le indicazioni progettuali formali e descrittivi, formandone parte integrante, al fine di conferire al presente PUA valore di PdC in conformità all'art.26 comma 5 della L.R. n. 26/2004 a carattere prescrittivo e attuabile ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. n.380/2011 e succ. D.Lgs. n.222/2016.

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. 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:

1. Al Piano Urbanistico Comunale di Benevento ed alle previsioni in esso contenute;
2. Al Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale;
3. Agli Atti di Programmazione degli Interventi vigenti;
4. Al Piano di Zonizzazione acustica.

**Art. 2 – Elaborati del piano**

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:

## TAVOLE URBANISTICHE

1. Relazione Generale

- 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
- Dati tecnici in riferimento ai sistemi costruttivi e agli impianti tecnologici
- Stima del costo di attuazione del PUA e cronoprogramma

2. Elaborati di analisi dello stato di fatto

- 2.1 Inquadramento urbanistico - Stralcio delle tavole del PUC vigente
- 2.2 Inquadramento nel piano di zonizzazione acustica
- 2.3 Stralci aerofotogrammetrici e ortofotocarta
- 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

## 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

**Art. 3 - Destinazioni d'uso e Tipologia di intervento consentite**

Il presente Comparto edificatorio di trasformazione urbanistica, definito dall'art. 33 della Legge Regionale n. 16/2004 è disciplinato dalle N.T.A. del PUC e come disciplinato.

Gli interventi urbanistico-edilizio sono disciplinati in coerenza al capo 23 delle n.t.a. del PUC, in particolare si richiamano gli artt. 94, 95, 96 e 97.

Le destinazioni d'uso consentite, riportate all'art. 10 sono: a1, a2, b1, b2, b3, c1, c2, c3, c4, c5, d, e1, e2, f1 (se compatibile), h1, h2.

Analogamente le categorie d'intervento così come indicate all'art. 14 sono: 14: MO, MS, RC-RES, RC-RIC, RC-RIC-A, RC-RIC-B, RE-RIP-TIP, RE-RIS-PAR, RE-RIP-ED, SOP, NE.

Sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 13, 15, 16 (fino al punto 9), 18.

L'intervento di completamento (anche nei casi 6.2 dell'articolo 14) comporta la dotazione di spazi pubblici conformi al DM 1444/68 integranti la domanda d'uso residenziale generata dall'intera zona normativa elementare parzialmente edificata.

Nelle zone TU C1, dedotte da SC, è sempre ammessa la funzione commerciale o terziaria pari al 20% della volumetria ammissibile (o della SUL) da localizzarsi ai piani terra dei manufatti edilizi residenziali o in manufatti specifici.

**Art. 4 Attuazione e modalità d'intervento, parametri urbanistici**

Le modalità d'attuazione del presente P.U.A. avviene mediante iniziativa diretta da parte del privato. In esso, sono riportate le indicazioni progettuali formali e descrittivi, formandone parte integrante, al fine di conferire al presente PUA valore di PdC in conformità all'art.26 comma 5 della L.R. n. 26/2004 a carattere prescrittivo e attuabile ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. n.380/2011 e succ. D.Lgs. n.222/2016. Per effetto della progettazione del presente PUA il volume massimo previsto dalla scheda API è di **2.330 mc**.

In osservanza ai parametri urbanistici vigenti, vengono riportati e descritti i seguenti indici e dati di progetto:

Volumetria realizzabile	2.330 mc
Superficie territoriale comparto	2.453 mq
Superficie compensativa	1.227 mq
Superficie integrata	1.227 mq
SUL di progetto	758 mq
Volumetria di progetto	2.306,50 mc
Fabbisogno a standard art.5 D.M.1444/68 + N.T.A. del PUC	441,40 mq
Fabbisogno a standard L.1150/42 art.41 sexies (L.122/89)	230,65 mq

**Art. 5 - L'utilizzazione edificatoria, elementi prescrittivi e indicativi**

L'utilizzazione edificatoria, con la volumetria ammissibile secondo i parametri del precedente art.4 è specificata negli elaborati grafici di progetto (tav. 3.1); dove è indicata, all'interno della Superficie Integrativa sia la ripartizione delle aree, sia la loro destinazione d'uso, con le relative quantità. Il presente piano urbanistico attuativo prevede un fabbricato di progetto ad uso residenziale, la cui sagoma massima d'ingombro è pari a 439 mq, con un'altezza massima di 12,85 m. Costituiscono elementi prescrittivi del PUA:

- La SUL massima ad uso residenziale e la SUL massima ad uso non residenziale;
- la massima superficie coperta;
- 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 n.16 del 2004;
- Il presente PUA contiene disposizioni architettoniche, plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza dovrà essere esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione del PUA dando valore di permesso di costruire e attuabile mediante SCIA secondo le disposizioni dell'art. 23 del D.P.R. n.380/2011 e succ. D.Lgs. n.222/2016;

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 del fabbricato, 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 al piano interrato, 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;
- la variazioni di sagoma purché contenute nel planivolumetrico del PUA;
- la 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.

**Art. 6 – 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 saranno convogliati alle rete fognaria comunale esistente nel rispetto delle norme vigenti in materia e delle prescrizioni dettate dall'Ente gestore;
- *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.

**Art. 7 – Aree scoperte parcheggi, verde e percorsi**

Gli spazi destinati 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. Le viabilità di accesso, al parcheggio e i percorsi pubblici o 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 griglie e gli elementi di aerazione, se previsti, dovranno ricadere in aree private o private di uso pubblico, preferibilmente in zone non critiche per il passaggio di pedoni, 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. Le aree private pertinenziali al fabbricato 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. In fase di richiesta di titolo abilitativo per il fabbricato, esso dovrà 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.

#### ***Art. 8 – 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. 9 – Qualificazione ambientale ed energetica del costruito**

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 della normativa vigente e 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 nella misura non inferiore del 20% di materiali naturali certificati. Valgono gli incentivi o i bonus volumetrici disciplinati dal RUEC.

La progettazione sia del fabbricato, sia delle aree scoperte dovrà 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. La nuova costruzione dovrà 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.

La facciata dell'edificio, per il loro impatto visivo diretto sugli spazi circostanti andrà curato 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.

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.

**Art. 10 – 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.