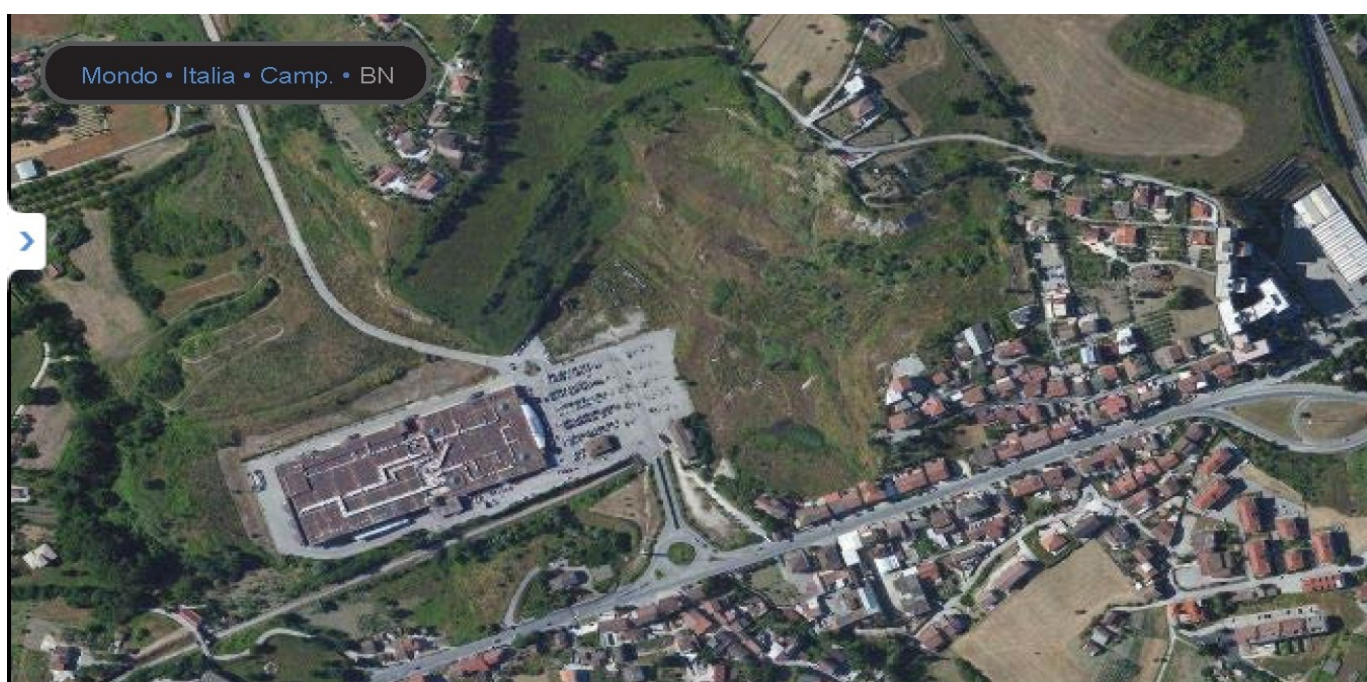


COMUNE DI BENEVENTO

PIANO URBANISTICO COMUNALE AMBITO 7 - COMPARTO TU 45 D2



NUOVA SCHEDA NORMA

In data 27/05/2014 è stato costituito il “Consorzio San Vito” repertoriato al n. 9853, raccolta n. 4544 che si allega in copia.

Hanno aderito al consorzio:

- la società Moccia IRME titolare di complessivi 39.166,00 mq pari al 92,766% dell'estensione dell'intero comparto (distinti con le particelle 36, 43, 245, 343, 462, 1046, 1047, 1099, 1131, 1160, 1161, 1163, 1165, 1167, 1168 e 1190 del foglio 56 e particelle 441 e 553 del foglio 106);
- i signori Annarita PANELLA e Adriano REALE titolari di complessivi 805 mq pari al 1,907% dell'estensione dell'intero comparto (distinti con la particella 30 del foglio 106).

Le aree descritte sono comprese nella ZTO D2 e in particolare nel Comparto n. 45-TUD2 dell'Ambito n. 7 con i seguenti parametri urbanistici e edilizi:

Disciplina generale per le zone elementari D (articolo 99 NTA)

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.

Caratteri dimensionali del comparto:

St = mq 42.220,00 (di cui di proprietà Moccia Irme S.p.A. mq 39.166,00)
SI = 0,80
SI = mq 33.776,00
SC = mq 8.444,00
SUL = 0,30 mq/mq pari a complessivi mq 12.666,00 (e non mq 14.191,00 come da comunicazione del V settore tecnico del Comune di Benevento che si allega)

L'utilizzazione edilizia (Art. 106 NTA):

SUL = mq 12.666,00 (e non mq 14.191,00 come da comunicazione del V settore tecnico del Comune di Benevento che si allega)
DC = m 10,00
DS = m 20,00
DE = m 10,00
HE = m 10,00, NP = 1
AP = 10% ST e secondo i parametri di parcheggio pertinenziale della legge regionale 1/2000. (Ora legge regionale 1/2014)
DA = 5 per 100 mq di SUL
SP = 30% di ST

Norme particolari

La superficie compensativa (SC) deve essere destinata a Sport Territoriale.
E' ammessa la riduzione della superficie compensativa (SC) secondo i limiti prescritti dell'art. 106 in caso d'impossibilità al rispetto della SULV monetizzando il valore delle aree non cedute.
L'API provvederà a definire i criteri di tale monetizzazione.

Cronoprogramma attuazione comparto

I tempi di attuazione sono i seguenti:

- entro giorni 30 : approvazione della scheda norma da parte della Giunta Municipale;
- entro giorni 60 : trasmissione proposta di PUA;
- entro giorni 180 : approvazione e pubblicazione BURC Campania del PUA;
- entro giorni 240 : richiesta permesso di costruire interventi edilizi;
- entro giorni 360 : stipula convenzione e rilascio permesso di costruire;
- entro giorni 390 : inizio lavori;
- entro giorni 800 : fine lavori.

Modalità di utilizzazione

L'intervento edilizio si realizza attraverso la disciplina del comparto edificatorio previo inclusione dello stesso negli Atti di Programmazione degli Interventi (API). Ai sensi del comma 5 del capitolo 12 degli API è possibile la modifica della scheda-norma secondo la procedura del comma 7 dello stesso capitolo.

La nuova scheda-norma è stata redatta per la presenza delle seguenti obiettive condizioni ostative al rispetto delle previsioni originarie:

1. la fascia di rispetto della ferrovia MetroCampania, pari a m 30 dal binario in galleria, impedisce l'utilizzazione di queste aree per la realizzazione di edifici;
2. la Sovrintendenza BAAAS ha in diverse occasioni preteso che nelle immediate vicinanze del fabbricato esistente, vincolato ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, non fossero realizzati edifici di alcuna natura;
3. la superficie compensativa era di fatto accessibile unicamente dalla strada statale Appia attraverso un piccolo varco, peraltro in forte pendio.

Per tali ragioni è stata proposta la nuova scheda-norma tenendo conto delle seguenti prescrizioni:

1. rispetta i parametri del PUC, degli API e del RUEC;
2. è stata localizzata una modesta superficie integrata per consentire alla proprietà di realizzare l'intervento in continuità con gli immobili esistenti; la modestia della diversa articolazione progettuale non comporta sostanziali squilibri alla previsione generale;

3. le superfici compensative sono accessibili dalle strade pubbliche esistenti e di progetto.

I nuovi interventi prevedono l'utilizzazione delle urbanizzazioni primarie già esistenti nell'area che sono funzionali alle strutture commerciali esistenti; nella Superficie Compensativa è prevista la realizzazione di attrezzature sportive di livello territoriale.

Viabilità di progetto ed urbanizzazioni primarie

L'area di intervento risulta localizzata in prossimità dello svincolo di collegamento con l'autostrada A16 ed è servita dalla Strada Statale Via Appia n° 7.

In considerazione della tipologia delle attività localizzate sul sito in questione, occorrerà tenere conto che ai flussi di traffico veicolare dei clienti fruitori del Centro Commerciale si aggiungerà quello degli automezzi che riforniranno l'ipermercato e le altre attività di vendita ivi localizzate delle merci e delle derrate alimentari.

A tal fine è stata prevista una viabilità generale che, tramite uno svincolo a raso sulla Via Appia, permette di accedere alla struttura evitando incroci tra i diversi flussi di traffico.

Una viabilità secondaria interna al lotto consentirà in maniera ordinata il flusso delle auto dirette ai parcheggi degli utenti e quelle in uscita, con tratti riservati ad esclusivo transito degli automezzi che trasportano le merci ai depositi di stoccaggio infrastrutture commerciali. Alla viabilità sopra descritta, che è dettagliatamente indicata nei grafici progettuali, si aggiunge la strada che costituisce un ulteriore collegamento tra le aree commerciali e la strada comunale Serretelle - S.Clementina e quindi con lo svincolo della tangenziale Ponte Leproso -S. Clementina.

Gli edifici contrassegnati con le sigle A e B possono usufruire della linea di acque nere e bianche esistenti nell'area del Centro Commerciale, le sagome contraddistinte con le sigle C, D e E faranno confluire le acque bianche nella rete esistente e le acque nere nella fogna comunale esistente lungo la via Appia. Gli allacci per la fornitura idrica, del gas e dell'energia elettrica sono possibili perché esistono nell'area i relativi recapiti e le rispettive cabine di fornitura.

Parametri dimensionali risultanti dal progetto

St	Superficie territoriale zona D2	mq	42.220,00
SI	Superficie integrata	mq	33.766,00
SC	Superficie compensativa	mq	8.444,00
SUL	Superficie utile lorda (0,30 di St)	mq	12.666,00

• S Lorda - Superficie lorda di pavimento

- Sagoma A (commerciale)	mq	5.602,00
- Sagoma B (commerciale)	mq	4.180,00
- Sagoma C (uffici)	mq	1.170,00
- Sagoma C (residenze)	mq	1.170,00
- Sagoma D (centro sociale)	mq	290,00
- Sagoma E (uffici/commercio)	mq	162,00
- Sagoma E (residenze)	mq	80,00

Tot. mq 12.654,00

• 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	31.350,00
- Sagoma C (uffici)	mc	3.861,00
- Sagoma C (residenze)	mc	3.861,00
- Sagoma D	mc	1.160,00
- Sagoma E (uffici)	mc	535,00
- Sagoma E (uffici)	mc	267,00

Tot. mc 83.049,00

La volumetria commerciale/uffici è pari a mc 78.921,00, la volumetria residenziale è pari a mc 4.128,00.

Verifica superfici destinate a parcheggio D.M. 1444/1968 e legge 122/89

S Pa = spazio destinato a parcheggio e verde (art. 5 D.M. 1444/1968):

- Superfici commerciali. (Sagoma A e B) x 80% della superficie lorda di pavimento = mq 9.782,00 x 0.80 = **mq 7.826,00**
- Superfici direzionali, centro sociale. (Sagoma C, D ed E) x 80% della superficie lorda di pavimento = 1.622,00 mq x 0,80 = **mq 1.298,00**

S Pb = spazio destinato a parcheggio e verde (art. 3 D.M. 1444/1968):

- Superfici residenziali. (Abitanti sagoma C ed E) x 20 mq/ab = mq 600,00

S Pc = spazio destinato a parcheggio richieste dall'art. 2 della legge del 24.3.1989 n°122 (legge Tognoli) in misura di un metro quadrato ogni 10 metri cubi:

- Volumetria totale (mc 83.049,00) x 0,10 mq/mc = mq 8.305,00

Complessivamente le superfici sono:

- S Pa = sup. parc. e verde ex art 5 D.M. 2.4.1968 n°1444 = mq 9.124,00
- S Pb = sup. parc. e verde ex art 3 D.M. 2.4.1968 n°1444 = mq 600,00
- S Pc = sup. parcheggi ex legge 122/89 = mq 8.305,00

Totale mq 18.029,00

Verifica legge regionale n° 1 del 9 gennaio 2014 e Decreto dir. Regione Campania.

L'area oggetto dell'intervento è definita dall'art. 3, comma 1°, lettera n della legge regionale 1/2014 "Parco commerciale" e in quanto tale sono state incrementate le superfici a parcheggio del 25%.

Categoria della struttura di vendita

- **Sagoma A - M AM**

S Pmin = Sup. di parcheggio di progetto = 8.825,00 mq

Aree di uso pubblico e movimentazione = 4.383,00 mq

- **Sagoma B - M AM**

S Pmin = Sup. di parcheggio di progetto = 5.182,00 mq

Aree di uso pubblico e movimentazione = 1.556,00 mq

- **Sagoma E**

S Pmin = Sup. di parcheggio di progetto = 194,00 mq

Totale = 20.140,00 mq

La superficie di progetto è maggiore della superficie prevista dall'articolo 3 e dall'articolo 5 del DM 1444/68.