

REDAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Ambito di trasformazione AT1 - Polo fieristico turistico

ELABORATO

R01 Relazione tecnico-descrittiva del PUA e dei suoi contenuti e finalità

Comune di



Montella

COMMITTENTE:

Nevia Biotech S.r.l.

Sandro Soriano rappresentante legale

Montella alla Via Piedipastini, 14

R.U.P.

SINDACO

Dott. Rizieri Buonopane

Progettisti

Dott. Urb. ~~Sebastiano Conte~~



Arch. Raffaele Picariello



Data Luglio 2023

COMUNE DI MONTELLA

(Provincia di Avellino)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DELLA ZTO AT1

RELAZIONE

Premessa.

Il Comune di Montella è dotato di un Piano Urbanistico Comunale (PUC) debitamente approvato e vigente, la cui approvazione è stata formalizzata con deliberazione del Consiglio Comunale n.2 del 13/02/2017.

Nelle previsioni del PUC sono compresi ambiti territoriali nei quali risultano ubicate le previsioni di nuovi insediamenti, per le diverse tipologie di destinazioni d'uso, con le correlate previsioni per nuovi standards urbanistici, nel rispetto delle dotazioni a tal fine fissate dalla legislazione vigente.

Alcuni di tali nuovi insediamenti sono assoggettati alla necessaria predisposizione ed approvazione di Piani Urbanistici Attuativi. In particolare, il PUC individua una serie di ambiti territoriali classificati come "*aree di trasformazione*" con sigla AT e relativa numerazione progressiva, la cui disciplina è dettata dagli artt.30 e seguenti, fino all'art.41, delle Norme Tecniche di Attuazione.

La utilizzazione ed attuazione delle previsioni di insediamento nelle aree AT, alla luce di quanto stabilito dall'art.30 delle NTA che ne detta la disciplina generale, è subordinata alla predisposizione ed approvazione di singoli PUA per ciascuno degli ambiti in cui tale tipologia di Zona è articolata, con la specificazione, per ciascuno di essi, con le disposizioni degli articoli successivi, delle articolazioni quantitative (in termini percentuali) delle superfici lorde di pavimento consentite per le differenti destinazioni d'uso, fra le tre principali, residenziale, commerciale e direzionale, in linea di massima presenti contestualmente in tutti gli ambiti di zone AT, salvo i pochi casi nei quali ne manca qualcuna di esse, o vengono aggiunte porzioni di destinazione artigianale e turistica, in alcuni casi in sostituzione di quella residenziale.

Appare utile far rilevare come la determinazione della edificabilità consentita ha come suo unico parametro quello dell'indice espresso in termini di superficie lorda di pavimento in quota percentuale rispetto alla superficie dell'intero ambito territoriale, senza alcun riferimento ad un indice volumetrico. Da tale circostanza deriva che, fermo restando il rispetto del parametro relativo al numero massimo di piani fuori terra, indicato nella misura di 3, (escludendo dal computo eventuali piani interrati destinati a parcheggio o a superfici non computabili come superfici utili), nonché quello della altezza massima fissato nella misura di ml.10, nel rispetto dei limiti di superficie lorda di pavimento e dell'altezza massima degli edifici possono essere ritenute ammissibili soluzioni intermedie, che, per alcune destinazioni d'uso, possono comportare la possibilità di altezze utili diversificate. Resta, comunque, il fatto che per la destinazione residenziale l'altezza massima di ciascun piano debba essere contenuta nel limite di ml.3,20, in applicazione di

quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art.3 del D.M. 2/4/1968, n.1444 e dalla L.R.20/3/1982, n.14.

Naturalmente, come ribadito dall'art.13 delle NTA, in ciascuna di tali zone è prescritta la dotazione degli standard urbanistici, nel rispetto di quanto stabilito dal D.M. 1444/1968, che stabilisce la misura minima di mq.18 per abitante/vano da destinarsi a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, che vanno computati a parte, e tenendo conto di quanto stabilito dall'art.5 del medesimo D.M.1444/1968 per la entità degli standards urbanistici da applicare per le destinazioni diverse da quella residenziale, con particolare riferimento agli insediamenti a destinazione commerciale e direzionale, per i quali è prescritto che a fronte di mq.100 di SLP è dovuta una dotazione di standard urbanistici pari a mq.80 (escluse le sedi viarie), di cui almeno la metà destinata a parcheggi, in aggiunta a quelli pertinenziali di cui alla legislazione vigente. Naturalmente, viene sempre fatta salva la facoltà riconosciuta alla Amministrazione Comunale di valutare la convenienza della eventuale proposta alternativa della monetizzazione. Per quanto riguarda la destinazione turistico-ricettiva, va richiamato quanto stabilito dal punto 1.9 delle Direttive e Parametri di Pianificazione stabilite dalla L.R.20/3/1982, n.14, che fissa in almeno mq.8,00 la dotazione minima di superficie per parcheggio per ciascun posto-letto, e una vasta parte destinata a verde attrezzato. (Resta da stabilire se la dotazione di standards urbanistici, nella porzione che non viene monetizzata e viene realizzata effettivamente, debba essere ceduta al Comune in proprietà o lasciata nella proprietà privata ma assoggettata a servitù di uso pubblico, comportante che la manutenzione resti a carico dei privati)

Nonostante siano trascorsi oltre 6 anni dalla approvazione del PUC e dalla sua entrata in vigore, per nessuna delle zone AT prima richiamate è stata attivata una iniziativa finalizzata alla predisposizione ed approvazione del PUA, quale presupposto essenziale per la attuazione delle relative previsioni. È mancata la iniziativa dei proprietari dei suoli finalizzata ad attivare i relativi procedimenti.

Ora, a fronte di tale carenza, il soggetto privato (Nevia Biotech Srl) titolare della proprietà di mq.24.328 pari al 52,52% delle aree comprese nell'ambito AT1 (aventi superficie complessiva di mq.46.338), ha ritenuto di assumere l'iniziativa, in forza di quanto stabilito dall'art.27, comma 5, della L.1/8/2002, n.166, e ss.mm.ii., ma anche di quanto disposto dall'art.34 della L.R.16/2004, di attivare il procedimento finalizzato alla predisposizione, presentazione ed approvazione del piano attuativo necessario, ai sensi del vigente PUC, per la attuazione delle previsioni urbanistiche fissate per lo stesso.

Nel contempo, lo stesso soggetto ha provveduto ad attivare un procedimento di consultazione dei proprietari delle altre aree coinvolte, onde pervenire alla attivazione della iniziativa nella consapevolezza di tutti i soggetti coinvolti, con la predisposizione della documentazione a ciò necessaria.

Le caratteristiche del sito prescelto e la sua disciplina generale.

L'ambito di zona AT1 corrisponde a quello la cui disciplina è dettata dal combinato disposto dell'art.30, contenente la disciplina generale delle AT, e dell'art.31, che detta le disposizioni del predetto singolo ambito, classificandolo come polo fieristico turistico.

L'ambito AT1 ha una superficie territoriale pari a mq. 46.338, costituita da una area prevalentemente pianeggiante, già accessibile da alcuni tratti stradali esistenti lungo alcune parti del suo perimetro, che, opportunamente adeguati, possono costituire, con la aggiunta di tratti di viabilità interna, le adeguate vie di accesso e di uscita dallo stesso e dagli insediamenti che potranno esservi realizzati a seguito della attuazione delle previsioni urbanistiche già definite dal PUC in via generale e precisate dal PUA in maniera particolareggiata.

Secondo quanto stabilito dall'art.30 delle NTA, che detta le disposizioni che regolano i parametri urbanistici da applicare in tutte le zone AT, nonché tenuto conto di quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art.3 del D.M. 2/4/1968, n.1444, e di quanto stabilito dal combinato disposto degli artt.3 e 92 del RUEC vigente, l'edificabilità all'interno dell'ambito deve rispettare i seguenti indici e parametri:

- Lotto Minimo LM, inteso come *“Area minima (territoriale o fondiaria) richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente dalle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi.”* Non inferiore a mq.5.000
- Indice IU, come indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.), fissato nella misura di 0,30 mq/mq determinandosi così un'edificabilità pari a 13.901,40 mq di superficie lorda di pavimento;
- Indice RC, come rapporto di copertura (mq/mq), fissato nella misura di 0,35 mq/mq, inteso come aliquota massima della superficie fondiaria impegnabile dalla superficie coperta, il rapporto percentuale tra superficie coperta riferita a tutte le opere edificate e la superficie fondiaria;
- Indice IP, come indice di piantumazione (30 alberi per ettaro) che rappresenta il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro per ogni zona, con essenze arboree tipiche della zona;
- Indice H, come limite di altezza massima (nella misura di ml.10,00, misurata nel punto medio), ma con la specificazione secondo cui l'elvezza delle fronti dell'edificio, indipendentemente dal tipo di copertura, è data dalla differenza tra la quota del parciapiedi (per fronti a filo strada) o del terreno sistemato (per fronti sui distacchi) e l'intradosso dell'ultimo solaio, nel caso di coperture piane. Nel caso di copertura a tetto, l'altezza va

riferita alla gronda, intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'intradosso della falda, sempreché l'altezza di imposta del tetto (a filo esterno del muro) non sia maggiore di 90 cm.

- Indice NP, come limite del numero di piani, indicato pari a 3, identificati con il piano terra o rialzato + 2
- Indice DC, come misura minima di distanza dai confini, fissata nella misura di ml.5,00, e definita come “Distanza minima tra la proiezione verticale delle pareti di un edificio comunque fuoriterra, (ivi incluse quelle dei locali tecnologici, delle pertinenze e dei seminterrati), misurata perpendicolarmente a questa in orizzontale nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi, pensiline, tettoie, e simili la cui profondità superi la dimensione di 1,20 m, e il confine del lotto di pertinenza.”
- Indice DE, come misura minima di distanza tra edifici, fissata in misura pari all'altezza ($D = H$) con un minimo assoluto di m.10,00, definita come “Distanza minima tra la proiezione verticale delle pareti di più edifici comunque fuoriterra, (ivi incluse quelle dei locali tecnologici, delle pertinenze e dei seminterrati), misurata perpendicolarmente a questa in orizzontale nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi, pensiline, tettoie, e simili la cui profondità superi la dimensione di 1.20 m. Si applica tra edifici con pareti entrambe senza finestra”.
- Indice PP, (parcheggio privato) nella misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione, al netto dei viali di accesso se realizzati all'aperto, ma nella misura di mq.20 per ciascun posto auto se al coperto.

1. Lo sviluppo delle previsioni della zona AT1, secondo il combinato disposto degli artt.30 e 31

Con la applicazione dell'indice territoriale di 0,30 mq/mq alla superficie territoriale pari a mq.46.338, si determina un'edificabilità pari a circa 13.901 mq di superficie lorda di pavimento.

Al fine di individuare i valori quantitativi e funzionali delle edificazioni consentite secondo le destinazioni d'uso ammesse, alla luce di quanto stabilito dall'art.31 delle NTA, esse sono così articolate:

- 20% della SIp pari a mq.2.780, per destinazione residenziale (tenendo presente che, con la articolazione in 3 piani fuori terra, si determina una superficie coperta minima di mq.926,78)

- 40% della SIp pari a mq.5.561, per destinazione mista direzionale e commerciale (tenendo presente che, con la articolazione in 3 piani fuori terra, si determina una superficie coperta minima di mq.1.853.
- 40% della SIp pari a mq.5.561, per destinazione turistica (tenendo presente che, con la articolazione in 3 piani fuori terra, si determina una superficie coperta minima di mq.1.853.

A fronte di tali consistenze e destinazioni della edificabilità consentita, si determinano le seguenti consistenze di aree per standards urbanistici:

- Per la destinazione residenziale si applica il parametro di 18 mq per ab/vano, come prescritto anche dall'art.13, comma 3 delle NTA del PUC. A fronte di mc.8.897 si determina una consistenza di abitanti/vani pari a 111,2 unità, che determina un fabbisogno di aree per standards pari a mq.2.002, di cui 278 mq per parcheggio pubblico;
- Per le destinazioni direzionale e commerciale si applica quanto stabilito dall'art.5 del DM 1444/1968, che dispone una dotazione di aree per standards pari a mq.80 per ogni 100 mq di SIp, di cui almeno il 50% destinato a parcheggio (in aggiunta a quelli pertinenziali privati). Ne deriva che a fronte della SIp complessiva pari a mq.5.561 si determina un fabbisogno di aree per standards pari a mq.4.448 di cui non meno di mq.2.224 per parcheggio di uso pubblico (in aggiunta a quelli pertinenziali privati);
- Per la destinazione turistica si applica il parametro di 18 mq per ab/vano. A fronte di mc.17.795 si determina una consistenza di abitanti/vani pari a 222,4 unità, che determina un fabbisogno di aree per standards pari a mq.4.004, di cui almeno 1.779 mq per parcheggio pubblico, che andrà definitivamente determinato in riferimento al numero dei posti letto della ricettività alberghiera, nella misura di 8 mq./per posto letto.
- In conclusione, per la consistenza prevista per le diverse destinazioni d'uso, si determina un obbligo di previsione e cessione di aree per standards urbanistici pari a mq. 10.454 di cui non meno di mq.4.282 per parcheggio di uso pubblico, salvo più precisa quantificazione finale in relazione ai posti letto.

Appare utile, a questo punto, far rilevare come l'intera consistenza dell'ambito AT1 sia di proprietà privata. Ciò comporta che in sede di predisposizione ed approvazione del PUA debba pervenirsi alla considerazione della scelta in merito alla consistenza effettiva delle aree per standards urbanistici da realizzare, o se vi sia la scelta della loro eventuale parziale monetizzazione.

La rappresentazione dell'intero ambito territoriale AT1 sul catastale è contenuta nella Tavola 03 e Tavola 09.

Individuazione catastale dell'Ambito AT1 articolato per mappali, tutti inclusi nel foglio di mappa n.20 e singole proprietà:

Proprietà	Numero mappale	Superficie mq	Superficie totale mq	Edificabilità di diritto SLP mq
Nevia Biotech Srl	4081	4.834		
Nevia Biotech Srl	4092	402		
Nevia Biotech Srl	4093	7		
Nevia Biotech Srl	4094	365		
Nevia Biotech Srl	4095	2.735		
Nevia Biotech Srl	4083	11.481		
Nevia Biotech Srl	4084	870		
Nevia Biotech Srl	4086	624		
Nevia Biotech Srl	4087	1.281		
Nevia Biotech Srl	4089	114		
Nevia Biotech Srl	740	1.179		
Nevia Biotech Srl	741	136		
Nevia Biotech Srl	480	43		
Nevia Biotech Srl	739	132		
Nevia Biotech Srl	4097	20		
Nevia Biotech Srl	4098	104	24.328	7.298,4
Chiaradonna Arnaldo	3905	820	820	246
Gatta Albina Bianca, Gatta Salvatore e Ianugro Renata Emma	4016	263	263	78,9
Arcidiocesi di S. Angelo dei Lombardi	3977	715	715	214,5
Gramaglia Maria	854	25		
Gramaglia Maria	886	220		
Gramaglia Maria	737	7	252	75,6
De Vito Salvatore (1961)	3899	1.697		
De Vito Salvatore (1961)	3887	1.076		
De Vito Salvatore (1961)	3897	368		
De Vito Salvatore (1961)	3895	41		
De Vito Salvatore (1961)	410	793		
De Vito Salvatore (1961)	769	559		
De Vito Salvatore (1961)	768	30	4.564	1.369,2

De Vito Salvatore (1937)	774	681		
De Vito Salvatore (1937)	411	1.318		
De Vito Salvatore (1937)	773	39	2.038	611,4
De Vito Grazia	3900	1.488		
De Vito Grazia	3888	1.040		
De Vito Grazia	3898	695		
De Vito Grazia	3896	64		
De Vito Grazia	415	26	3.313	993,9
De Vito Grazia, De Vito Salvatore (1961), De Vito Salvatore (1937)	778	197		
De Vito Grazia, De Vito Salvatore (1961), De Vito Salvatore (1937)	777	5	202	60,6
De Vito Grazia, De Vito Salvatore (1961)	776	213		
De Vito Grazia, De Vito Salvatore (1961)	786	13		
De Vito Grazia, De Vito Salvatore (1961)	412	1.795		
De Vito Grazia, De Vito Salvatore (1961)	775	29	2.050	615
Nicastro Domenica, Varallo Giuliana, Varallo Adriana, Varallo Marisa, Varallo Rolando	46	166		
Nicastro Domenica, Varallo Giuliana, Varallo Adriana, Varallo Marisa, Varallo Rolando	736	57		
Nicastro Domenica, Varallo Giuliana, Varallo Adriana, Varallo Marisa, Varallo Rolando	53	168		

Nicastro Varallo Varallo Varallo Varallo Rolando	Domenica, Giuliana, Adriana, Marisa,	735	21	412	123,6
Cappa Ciociola Giuseppe, Silvana e Claudio, Del Giudice Vincenza e Vincenzo, Pennetti 69, Grazia, Mariangela 65 e Franco	Wanda, Gerardo, Nicolina, Teresa,	767	228		
Cappa Ciociola Giuseppe, Silvana e Claudio, Del Giudice Vincenza e Vincenzo, Pennetti 69, Grazia, Mariangela 65 e Franco	Wanda, Gerardo, Nicolina, Teresa,	45	320	548	164,4
Carbone Rocco		308	2.672		
Carbone Rocco		771	49		
Carbone Rocco		772	520		
Carbone Rocco		770	82	3.323	996,9
Bello Carolina, Giancarlo e Luciano	Amalia, Marano	58	806	806	241,8
Natellis Anna Maria		437	239	239	71,7
Coscia Amededo, Dora, Gianluca, Salvatorina	Rosina, Pizza Assunta, Gerardo,	4047	1.563	1.563	468,9
Pizza Assunta		4048	868	868	260,4
Dello Buono Romolo		784	35	35	10,5
Totale				46.339	13.901,7

2. La configurazione urbanistica prescelta.

La articolazione delle singole proprietà private, unitamente alla loro aggregazione, tenuto conto della orografia del sito che si presenta prevalentemente pianeggiante, hanno indotto a ritenere che la scelta urbanistica più adeguata e coerente fosse quella di aggregare i lotti in cinque Unità Minime di Intervento (UMI), all'interno delle quali fossero localizzati gli insediamenti, attribuendo a ciascuna di esse una consistenza planovolumetrica, corrispondente a quella derivante dalla consistenza di superficie territoriale di ciascuna, secondo le quote di destinazione d'uso stabilite dal PUC per il predetto ambito, come specificate e precisate dall'art.31 delle NTA.

Tale scelta, che appare equilibrata perché risultano individuati e perimetrati cinque ambiti abbastanza omogenei in termini territoriali e quantitativi, ha indotto a modificare una indicazione di massima che era presente nelle Tavole del PUC, nelle quali veniva in evidenza un tracciato ipotetico di strada di progetto interna all'ambito AT1, che, ancorché di minore lunghezza e di sviluppo lineare, nel contempo finiva per determinare la articolazione dell'intera zona in due settori non omogenei, e, per giunta, con la configurazione di lotti di forma spaziale di difficile utilizzabilità.

La scelta concreta operata e rappresentata nella proposta di PUA ha reso indispensabile la configurazione di un tracciato stradale interno più articolato, ma idoneo, nel contempo, a configurare 5 UMI aventi adeguata configurazione territoriale e spaziale, ed equilibrio della distribuzione territoriale dell'edificato e delle sue articolazioni funzionali.

In sede progettuale, i cinque ambiti territoriali che configurano le UMI, identificati con numerazione progressiva da 1 a 5, sono così articolati:

UMI 1 – SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.7.833

SLP Res. Mq.	SLP Com-Dir Mq	VOL Com -Dir Mc	SLP Tur. Mq
470	940		940

UMI 2 – SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.8.700

SLP Res. Mq.	SLP Com-Dir Mq	VOL Com -Dir Mc	SLP Tur. Mq
522	1.044		1.044

UMI 3 – SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.9.593

SLP Res. Mq.	SLP Com-Dir Mq	VOL Com -Dir Mc	SLP Tur. Mq
576	1.152		1.152

UMI 4 – SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.7.037

SLP Res. Mq.	SLP Com-Dir Mq	VOL Com -Dir Mc	SLP Tur. Mq
422	844		844

UMI 5 – SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.13.175

SLP Res. Mq.	SLP Com-Dir Mq	VOL Com -Dir Mc	SLP Tur. Mq
791	1.582		1.582

Al fine della determinazione della attribuzione dei diritti edificatori fra le differenti proprietà coinvolte, va ricordato come l'edificabilità del comparto sia disciplinata dal criterio dell'indice di edificabilità territoriale, che consente, differentemente da quello fondiario, di determinare la potenzialità edificatoria attribuita a ciascuna proprietà originaria coinvolta, sulla base della sua consistenza originaria, senza che essa venga in alcun modo modificata o condizionata dalla suddivisione in ambiti di intervento (UMI) e dalle decurtazioni conseguenti alla individuazione delle aree prescelte al fine della realizzazione delle opere di urbanizzazione al servizio dell'intero ambito AT1 e degli standard urbanistici al servizio di ciascuna UMI.

Va, tuttavia, ricordato come la legislazione vigente consenta la commerciabilità dei diritti edificatori, come si evince sia dall'art.12, comma 10, del Reg.Reg. n.5/2011, che la consente, stabilendo, tuttavia, che *“le quote edificatorie, espresse in metri quadrati o in metri cubi, sono liberamente commerciabili, ma non possono essere trasferite in altri comparti edificatori”*, sia dal punto 2-bis) del comma 1 dell'art.2643 del codice civile, secondo cui devono essere resi pubblici col mezzo della trascrizione *“i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale”*.

Le disposizioni appena richiamate vanno intese nel senso che la alienabilità rimane consentita nella misura in cui l'edificazione venga eseguita all'interno del perimetro del medesimo piano attuativo. Ne deriva, altresì, che rimanendo all'interno del PUA del quale si tratta, nulla vieta che siano poste in essere e concretizzate iniziative finalizzate a trasferire parte delle SLP da una UMI ad altra, al fine di incrementare alcune destinazioni d'uso a decremento di altre, purché non ne derivi alterazione dell'equilibrio complessivo delle destinazioni d'uso ammesse e delle dotazioni di standards urbanistici ad esse connesse, nel quadro complessivo del PUA della zona AT1, della quale si tratta.