

# COMUNE DI PUGLIANELLO

## PROVINCIA DI BENEVENTO

# PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

## VARIANTE

### RELAZIONE

LIVELLO DI PROGETTAZIONE:		SCALA DI MISURA	DATA	ELABORATO n°
URBANISTICO	<input checked="" type="checkbox"/>		NOVEMBRE 2016	<i>01</i>
PRELIMINARE	<input type="checkbox"/>			
DEFINITIVA	<input type="checkbox"/>			
ESECUTIVA	<input type="checkbox"/>			
PERIZIA DI VARIANTE	<input type="checkbox"/>			

IL TECNICO <b>studio ingegner abello</b> 	IL COMMITTENTE
--	----------------

CODICE DOCUMENTO:																		
P	U	G	1	0	/	1	6	-	0	0	-	0	0	1	.	D	O	C

00	XI-16	3PI	G.V. BELLO	P.L. BELLO	
REV.	DATA	REDAZIONE	VERIFICA	AUTORIZZAZIONE	MODIFICHE

## **PREMESSA**

Il Comune di Puglianello, in Provincia di Benevento è dotato di Piano per gli insediamenti produttivi.

Infatti l'amministrazione comunale conferì, con delibera di Giunta comunale n° 45 del 19 giugno 2001, l'incarico per la redazione del P.I.P. allo Studio Associato S.I.B. ingg. Bello con sede in Benevento alla via Alfonso De Blasio, 24.

È emersa, successivamente, l'esigenza di apportare al Piano alcune modifiche che, senza mutarne i parametri essenziali – superficie complessiva, delimitazione, dotazioni e standard urbanistici – recepiscano alcune esigenze emerse successivamente all'approvazione del Piano medesimo.

In particolare, con nota acquisita al protocollo generale del Comune in data 19/07/2016 al n.7242 i coniugi Guida Vincenzo e Razzano Vincenza hanno inoltrato proposta di variante al PIP per modificare la conformazione dei lotti 17 e 18 del Comparto 2.

L'amministrazione comunale con verbale di Deliberazione di Consiglio Comunale ha approvato la proposta di variante dei coniugi sopracitati e con nota n°9605 del 04/10/2016 ha invitato la Società SIB ad apportare le modifiche al Piano degli Insediamenti Produttivi con particolare riferimento al Comparto 2.

## **INDIVIDUAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO**

L'area individuata è censita al Catasto terreni del comune di Puglianello ai fogli n. 1-2-3; essa è delimitata a sud dalla Strada Statale Telesina a nord dalla strada provinciale Torrione - Puglianello ed a est ed ovest da due impluvi naturali. L'intera area è attraversata trasversalmente dalla strada Comunale Puglianello. Tale area è classificata come "zona D 2 per Insediamenti Produttivi Industriali oppure a carattere artigianale" dal vigente Piano Regolatore Generale.

L'area oggetto dell'intervento è estesa complessivamente per mq 531.415.

## **PROGETTO DI VARIANTE**

I cambiamenti apportati al Piano riguardano esclusivamente il **COMPARTO 2** e, come già riportato, **non determinano modifiche a superficie totale, delimitazione, dotazioni e standard urbanistici del Piano.**

Le trasformazioni riguardano esclusivamente la distribuzione interna al Comparto 2 nella fattispecie il lotto n°17, lotto n°18 e il parcheggio attiguo.

Il progetto di Variante non modifica le indicazioni del Piano Regolatore Generale vigente.

In particolare l'art. 29 delle Norme di Attuazione prevede che:

*Le zone industriali sono destinate a complessi produttivi per le attività industriali; è consentita inoltre la installazione di laboratori di ricerca e di analisi, silos, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria, uffici e mostre connesse alle attività produttive industriali, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, con un massimo di n. 3 per azienda, e comunque di superficie utile non superiore a mq. 300 per ciascuna azienda.*

*Nelle zone D2 l'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti limiti:*

1) Residenze

2) Impianti

■	<i>indice di fabbricabilità fondiaria</i>	<i>mc/mq 1,75</i>
■	<i>indice di fabbricabilità territoriale</i>	<i>mc/mq 2,00</i>
■	<i>attrezzature</i>	
●	<i>aree per spazi pubblici attrezzati</i>	<i>mq/mq 0,025</i>
●	<i>aree per parcheggi pubblici</i>	<i>mq/mq 0,025</i>
●	<i>aree per l'istruzione</i>	<i>mq/mq ---</i>
●	<i>aree per attrezzature d'interesse comune</i>	<i>mq/mq 0,060</i>
■	<i>Altezza</i>	<i>m. 8.00</i>

- Numero dei piani per le residenze 2\*
- Distacco minimo dagli edifici in rapporto all'altezza m/m 2/1
- Distacco minimo dagli edifici assoluto m 15,00
- Distacco minimo dai confini in rapporto all'altezza m/m 1/1
- Distacco minimo dai confini assoluto m 7,50
- distanza dalle strade art.9 D.M.2/4/68 n.1444
- Strumento di attuazione : Piano particolareggiato o piano di utilizzazione su iniziativa comunale o lottizzazione convenzionata

Pertanto la Variante al Piano per gli Insediamenti Produttivi è progettata in conformità a quanto previsto dallo Strumento Urbanistico Generale e dalle relative Norme di Attuazione oltre che in conformità a quanto previsto nel medesimo P.I.P.

## QUANTIFICAZIONE DEGLI ELEMENTI PROGETTUALI DEL P.I.P.

L'intera superficie del P.I.P. è così suddivisa:

■	viabilità	mq	47.063
■	parcheggi	mq	13.338
■	verde	mq	41.156
■	lotti edificabili	mq	396.920
■	aree per attrezzature d'interesse comune	mq	32.938
	di cui:		
●	Centri Servizi S1 e S2	mq	12.441
●	Aree per attrezzature d'interesse comune (senza volumetria)	mq	19.578
●	Depuratore	mq	919

## RAFFRONTO TRA P.I.P. VIGENTE E P.I.P. DI VARIANTE

TABELLA SUPERFICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE mq.537.415	
SUPERFICIE FONDIARIA	
<b>COMPARTO 1</b>	
Lotto 1	mq. 4.488
Lotto 2	mq. 3.729
Lotto 3	mq. 3.750
Lotto 4	mq. 3.855
Lotto 5	mq. 3.855
Lotto 6	mq. 3.750
Lotto 7	mq. 4.315
Lotto 8	mq. 4.484
Lotto 9	mq. 7.155
Lotto 10	mq. 6.285
Lotto 11	mq. 3.585
Lotto 12	mq. 8.848
Lotto 13	mq. 4.430
Lotto 14	mq. 24.634
Lotto 15	mq. 18.851
Lotto 16	mq. 7.557
Lotto 17	mq. 8.563
Lotto 18	mq. 4.048
Lotto 19	mq. 3.630
Lotto 20	mq. 5.201
Lotto 21	mq. 4.666
Lotto 22	mq. 5.920
Lotto 23	mq. 4.993
Lotto 24	mq. 4.270
Lotto 25	mq. 3.989
Lotto 26	mq. 5.203
Lotto 27	mq. 5.607
Lotto 28	mq. 6.029
Lotto 29	mq. 6.012
Lotto 30	mq. 5.438
Lotto 31	mq. 6.037
Lotto 32	mq. 7.859
Lotto 33	mq. 5.887
<b>COMPARTO 2</b>	
Lotto 1	mq. 5.079
Lotto 2	mq. 3.887
Lotto 3	mq. 1.798
Lotto 4	mq. 1.881
Lotto 5	mq. 4.843
Lotto 6	mq. 13.351
Lotto 7	mq. 6.135
Lotto 8	mq. 10.985
Lotto 9	mq. 7.173
Lotto 10	mq. 7.147
Lotto 11	mq. 6.510
Lotto 12	mq. 2.832
Lotto 13	mq. 8.507
Lotto 14	mq. 3.057
Lotto 15	mq. 12.741
Lotto 16	mq. 5.131
Lotto 17	mq. 6.337
Lotto 18	mq. 6.259
Lotto 19	mq. 5.021
Lotto 20	mq. 2.854
Lotto 21	mq. 3.625
Lotto 22	mq. 3.713
Lotto 23	mq. 2.476
Lotto 24	mq. 3.499
Lotto 25	mq. 4.488
Lotto 26	mq. 4.362
Lotto 27	mq. 2.241
Lotto 28	mq. 3.041
Lotto 29	mq. 3.758
Lotto 30	mq. 3.188
Lotto 31	mq. 6.474
Lotto 32	mq. 12.576
<b>TOTALE</b> mq.396.920	
SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE	
PRIMARIA (S1)	
Viali/Str.	mq. 47.083
Parcheggi	mq. 13.338
Verde	mq. 41.156
<b>TOTALE</b> mq.101.587	
SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE	
SECONDARIA (S2)	
Centro servizi	mq. 12.441
Area per attrezzatura d'interesse comune	mq. 18.578
Area depuratore	mq. 919
<b>TOTALE</b> mq. 32.938	

P.I.P. VIGENTE

TABELLA SUPERFICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE mq.531.415	
SUPERFICIE FONDIARIA	
<b>COMPARTO 1</b>	
Lotto 1	mq. 4.488
Lotto 2	mq. 3.729
Lotto 3	mq. 3.750
Lotto 4	mq. 3.855
Lotto 5	mq. 3.855
Lotto 6	mq. 3.750
Lotto 7	mq. 4.315
Lotto 8	mq. 4.484
Lotto 9	mq. 7.155
Lotto 10	mq. 6.285
Lotto 11	mq. 3.585
Lotto 12	mq. 8.848
Lotto 13	mq. 4.430
Lotto 14	mq. 24.634
Lotto 15	mq. 18.851
Lotto 16	mq. 7.557
Lotto 17	mq. 8.563
Lotto 18	mq. 4.048
Lotto 19	mq. 3.630
Lotto 20	mq. 5.201
Lotto 21	mq. 4.666
Lotto 22	mq. 5.920
Lotto 23	mq. 4.993
Lotto 24	mq. 4.270
Lotto 25	mq. 3.989
Lotto 26	mq. 5.203
Lotto 27	mq. 5.607
Lotto 28	mq. 6.029
Lotto 29	mq. 6.012
Lotto 30	mq. 5.438
Lotto 31	mq. 6.037
Lotto 32	mq. 7.859
Lotto 33	mq. 5.887
<b>COMPARTO 2</b>	
Lotto 1	mq. 5.079
Lotto 2	mq. 3.887
Lotto 3	mq. 1.798
Lotto 4	mq. 1.881
Lotto 5	mq. 4.843
Lotto 6	mq. 13.351
Lotto 7	mq. 6.135
Lotto 8	mq. 10.985
Lotto 9	mq. 7.173
Lotto 10	mq. 7.147
Lotto 11	mq. 6.510
Lotto 12	mq. 2.832
Lotto 13	mq. 8.507
Lotto 14	mq. 3.057
Lotto 15	mq. 12.741
Lotto 16	mq. 5.131
Lotto 17	mq. 6.337
Lotto 18	mq. 6.259
Lotto 19	mq. 5.021
Lotto 20	mq. 2.854
Lotto 21	mq. 3.625
Lotto 22	mq. 3.713
Lotto 23	mq. 2.476
Lotto 24	mq. 3.499
Lotto 25	mq. 4.488
Lotto 26	mq. 4.362
Lotto 27	mq. 2.241
Lotto 28	mq. 3.041
Lotto 29	mq. 3.758
Lotto 30	mq. 3.188
Lotto 31	mq. 6.474
Lotto 32	mq. 12.576
<b>TOTALE</b> mq.398.920	
SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE	
PRIMARIA (S1)	
Viali/Str.	mq. 47.083
Parcheggi	mq. 13.338
Verde	mq. 41.156
<b>TOTALE</b> mq.101.587	
SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE	
SECONDARIA (S2)	
Centro servizi	mq. 12.441
Area per attrezzatura d'interesse comune	mq. 18.578
Area depuratore	mq. 919
<b>TOTALE</b> mq. 32.938	

P.I.P. DI VARIANTE

(\*) superfici modificate

## VERIFICA URBANISTICA

- Superficie minima per verde

$531.415 \text{ mq.} \times 0.025 \text{ mq./mq.} = 13.285 \text{ mq.}$

Il verde progettato è di mq. 41.156 e quindi è maggiore della superficie minima consentita.

- Superficie minima per parcheggi pubblici

$531.415 \text{ mq.} \times 0.025 \text{ mq./mq.} = 13.285 \text{ mq.}$

I parcheggi pubblici progettati hanno una superficie di mq. 13.388 maggiore della superficie minima consentita.

- Superficie minima per attrezzature d'interesse comune

$531.415 \text{ mq.} \times 0.060 \text{ mq./mq.} = 31.885 \text{ mq.}$

La superficie delle attrezzature d'interesse comune progettata è di mq. 32.938 maggiore della superficie minima consentita.

## PREVISIONE DI SPESA

Nei quadri riepilogativi che di seguito si riportano sono riassunte le valutazioni effettuate in materia di costo delle urbanizzazioni. Le valutazioni sono riferite all'anno 2007 e sono state effettuate, per ciascuna opera a rete, in base a stime di costo.

Dalla stima dei costi sono esclusi:

- Le sistemazioni dei singoli lotti e gli allacciamenti;
- Le opere di presa della rete idrica;
- L'eventuale cabina di decompressione del gas;
- Le cabine Enel e spese di allacciamenti;

- L'eventuale sottostazione per l'energia elettrica AT/MT;
- Tutto quanto non espressamente elencato e quantificato di seguito.

Per quanto riguarda la viabilità è stato assunto, come costo a metro quadrato, un valore medio relativo sia alla strada che ai marciapiedi.

Il costo degli impianti a rete è stato calcolato nell'ipotesi che ogni singolo lotto sia occupato da un'azienda.

### **OPERE DI URBANIZZAZIONI**

#### **■ VIABILITA'**

Superficie mq. 47.063

Costo unitario €/ mq. 49,06

**Costo complessivo** € **2.309.071,04**

#### **■ PARCHEGGI**

Superficie mq. 13.338

Costo unitario €/ mq. 46,48

**Costo complessivo** € **619.965,19**

#### **■ VERDE**

Superficie mq. 41.156

Costo unitario €/ mq. 15,49

**Costo complessivo** € **637.659,00**

#### **■ RETE FOGNANTE**

Lunghezza 3.956 ml.

Costo unitario €/ ml. 335,70

**Costo complessivo** € **1.328.017,27**

**Per diramazioni dai lotto**

Lunghezza 1.311. ml.

Costo unitario €/ ml. 180,76

**Costo complessivo** € 236.976,25

**Depuratore** € 232.405,60

**TOTALE** € **1.797.399,12**

■ **PUBBLICA ILLUMINAZIONE**

Punti luce n. 200

Costo unitario €/ cad. 1.807,60

**Costo complessivo** € **361.519,83**

■ **RETE IDRICA**

Lunghezza ml. 3.998

Costo unitario €/ ml. 92,96

**Costo complessivo** € 371.663,04

**Per allacci**

Lunghezza 1.311 ml.

Costo unitario €/ml. 67,14

**Costo complessivo** € 88.019,75

**TOTALE** € **459.682,79**

■ **RETE TELEFONICA - ENEL**

Sviluppo ml. 3.998 + 1.311 (per allacci)

Costo unitario €/ ml. 25,82

**Costo complessivo** € **137.093,48**



■ **RETE GAS**

Sviluppo 3.998 ml.

Costo unitario €/ ml. 92,96

**Costo complessivo** € 371.663,04

**Per allacci**

Lunghezza 1.311 ml.

Costo unitario €/ ml. 61,97

**Costo complessivo** € 81.249,00

**TOTALE** € **452.912,04**

■ **SPOSTAMENTO RETE IDRICA ESISTENTE**

**Costo complessivo** € **100.000,00**

**ESPROPRI**

Superficie territoriale mq. 531.415

Superficie da espropriare mq. 403.453

Gli importi sono indicativi e possono subire variazioni in base al tipo di cessione dell'immobile.

● **TOTALE** € **3.125.491,28**

Le superfici sopra riportate sono esplicitate negli elaborati "08a" e "08b" del progetto, riportanti il piano di esproprio grafico e descrittivo.

### **QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO**

<b>IMPORTO LAVORI</b>	€	6.875.302,49
<b>SPESE GENERALI 12%</b>	€	825.036,30
<b>IMPORTO ESPROPRI</b>	€	<u>3.125.491,28</u>
<b>TOTALE GENERALE</b>	€	<b>10.825.830,07</b>

*Elenco degli elaborati*

- 01 Relazione
- 02 Planimetria particolareggiata
- 03 Lottizzazione: tavola di raffronto
- 04 Lottizzazione su planimetria catastale
- 05 Planimetria rete fognaria
- 06 Planimetria pubblica illuminazione
- 07 Planimetria rete idrica
- 08 a Piano di esproprio grafico
- 08 b Piano di esproprio descrittivo
- 09 Norme di attuazione