



aduestudio

VIA SAN GIOVANNI BATTISTA N. 5 - 84086- ROCCAPIEMONTE (SA) - TEL./FAX 081/0836764



COMUNE DI SALERNO

PROVINCIA DI SALERNO

Piano Attuativo del Comparto 34 Sub 2

Realizzazione di un edificio prevalentemente residenziale
in Via degli Uffici Finanziari

PROGETTO ESECUTIVO

PUA

Norme tecniche di attuazione P.U.A. CR_34 Sub.2



I committenti:

sig. Pio Zoccola

sig. Pietro Zoccola

I progettisti:

dott. arch. Antonio Citro

dott. ing. Alfonso Pecoraro

Tavola

IN.PUA.10

Scala

/

Data

Settembre 2019

Formato	Misure	Revisione	Data	Argomento	Sigla
A4	metri	03	17/09/2019	Integra e sostituisci	/

Questo documento è di proprietà esclusiva. E' proibita la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi senza autorizzazione.

COMUNE DI SALERNO

P.U.A. DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO AL COMPARTO EDIFICATORIO CR_34 sub_2,

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.U.A. CR_34 sub-comparto 2

PREMESSA

I sig.ri Pio Zoccola e Pietro Zoccola hanno redatto il PUA relativo al Comparto edificatorio CR_34 sub-comparto 2, compreso nel nuovo PUC del Comune di Salerno adottato con delibera di C.C. n°56 del 16-11-2006 ed entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul BURC n°2 in data 08-02-2007 del Decreto di approvazione della Provincia di Salerno n.147 del 28-12-2006, avendo facoltà di proporsi quale soggetto attuatore, ha proposto al Comune di Salerno l'attuazione del PUA con riferimento alle aree ricadenti nel Comparto CR_34 sub-comparto 2.

Il Soggetto Attuatore, relativamente alle previsioni di Piano Urbanistico Comunale, intende avvalersi di quanto previsto:

- dall'art.49 delle NTA per quanto concerne la monetizzazione di aree standard;

TITOLO I

CONTENUTI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

ART. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto dell'intervento ricade in Zona Omogenea "B" e rientra nell' Area di Trasformazione AT_R34, individuata e disciplinata dal Piano Urbanistico Comunale, approvato con Decreto della Provincia di Salerno n. 147 del 28.12.2006, pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 del 08.01.2007 ed entrato in vigore il 24.01.2007.

A seguito della variante di revisione decennale del P.U.C., adottato con delibera di Giunta Comunale n. 439 del 13/12/2018, si può osservare come tale variante non vada ad incidere sulla previsione di P.U.A. in quanto tale variante lascia inalterate le componenti strutturali e programmatiche/operative del PUC, del quale non muta gli indici informativi, né incrementa i carichi insediativi dell'area.

ART. 2 PRINCIPI E SCOPI DEL PUA

Nel pieno rispetto dei principi e degli obiettivi del PUC, le presenti norme sottopongono l'area AT_R34 sub-comparto 2 oggetto del presente PUA, a gestione unitaria tale da consentire:

- la corretta trasformazione urbana del territorio;
- l'equilibrio tra i Diritti Edificatori (DEp) prodotti da tutti i suoli compresi nel comparto e le quantità di edificato previsto dal PUC nelle AT attraverso gli indici urbanistici (QST);
- la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nelle AT, secondo le previsioni del PUA. (cfr. art. 155 delle NTA del PUC).

La suddetta Area di trasformazione, con destinazione prevalentemente residenziale, rappresenta uno degli ambiti del territorio comunale per i quali è prevista, su base perequativa la trasformazione edilizia attraverso un insieme sistematico di opere che, definite in un PUA da approvarsi da parte della Giunta Comunale, determinino l'esecuzione:

- dei fabbricati privati con destinazione coerente a quella prevista dal PUC,

- delle opere di urbanizzazione inerenti il nuovo insediamento.
- degli standard conseguenti al carico urbanistico indotto dalla nuova edificazione.

Art. 3 LA DISCIPLINA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Le presenti Norme costituiscono parte integrante degli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo del Comparto Edificatorio CR_34 sub-comparto 2. Esse trovano applicazione all'interno dell'Area di Trasformazione meglio individuate negli elaborati grafici, e si riferiscono al regime di utilizzazione dei suoli, agli aspetti urbanistici ed edilizi alle modalità di attuazione del programma edificatorio.

Il loro scopo è quello di individuare un quadro di prescrizioni ed indirizzi sull'esecuzione del Piano attuativo, per ottenere un risultato coordinato ed unitario anche in presenza di interventi attuativi per stralci, realizzati da parte del soggetto attuatore, con riferimento agli indirizzi per la redazione e l'esame dei PUA (Piano Urbanistici Attuativi), al fine del raggiungimento degli obiettivi del PUC, tra i quali obiettivo primario è quello di garantire la pari dignità urbana dei quartieri di nuova realizzazione, evitando la creazione di quartieri dormitorio, monofunzionali e privi di tutte le funzioni urbane necessarie.

Per quanto non diversamente specificato nelle presenti norme è da applicarsi la disciplina desunta dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC), dagli Atti di Programmazione degli Interventi, approvati con delibera di Consiglio Comunale n.59 del 16.11.2006 e dagli indirizzi per la redazione dei PUA, approvati con delibera di Consiglio Comunale n.5 del 22.01.2007.

Art. 4 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

Il progetto di PUA, così come indicato nei paragrafi precedenti, prevede la realizzazione di un edificio in linea, il quale sarà prevalentemente residenziale, con due piani fuori terra sui quali si svilupperà la SLS residenziale, pari al 66,21% del diritto edificatorio.

Una porzione del piano terra, nella parte rivolta a nord, si realizzerà un'unità immobiliare di tipo produttivo terziario, consentito dalle destinazioni di zona per uffici privati, la quale si svilupperà anche al piano primo.

In base all'orientamento e alla scelta tipologica, tutte le unità avranno un'ottima ventilazione naturale e un'adeguata illuminazione naturale.

Il progetto prevede una zona verde con aiuole e diverse tipologie di piante intorno al fabbricato. Tale caratteristica, oltre a ridurre l'impatto paesaggistico ed ambientale della costruzione, e inserirla nel contesto urbanistico, renderà l'intervento più gradevole e vivibile.

L'opera risulterà pienamente sostenibile dal punto di vista ambientale ed energetico, grazie alle scelte progettuali tese al risparmio di risorse energetiche ed allo sfruttamento di fonti rinnovabili.

Pertanto il presente PUA prevede l'attuazione dei seguenti punti,

- costituzione di un lotto fondiario della consistenza di 1128,00 mq. Tale lotto accoglierà un fabbricato della tipologia in linea costituito da numero due piani

fuori terra e un piano interrato destinato ad autorimessa pertinenziale the soddisfa la dotazione minima di standard prevista dall'art. 2 della L. 122/89;

- costituzione di un lotto fondiario della consistenza di 118,00 mq destinato ad uso pubblico;
- Monetizzazione del deficit di aree standard pari a 308,27 mq come previsto dall'art. 49 delle NTA e per come indicato delta Delibera di G.C. n. 162 del 03/05/2016.

Art. 5 NORME E VINCOLI EDILIZI

Per l'edificazione saranno osservate le norme e prescrizioni specificate nel presente PUA.

Per quanto non diversamente specificato è da applicarsi la disciplina desunta dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC)

I titoli abilitanti (PdC, SCIA, Provvedimento Unico) seguiranno le ordinarie disposizioni vigenti in materia e dovranno, inoltre, rispettare le norme che disciplinano i tempi ed i termini di attuazione contenuti nella Convenzione stipulata tra il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale.

Le possibili destinazioni funzionali sono di seguito riepilogate:

<i>Destinazione Funzionati</i>	
<i>Abitative</i>	<i>70 % DA</i>
<i>Terziarie</i>	<i>30 % DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6,DT/9,DT/10</i>
<i>Produttive</i>	<i>DP1</i>
<i>Turistico Ricettive</i>	<i>DTR/1, DTR/2, DTR/3</i>
<i>Infrastrutture e Servizi</i>	<i>URB/1, URB/2</i>

Le destinazioni funzionali che il PUA imprime agli edifici ed immobili privati, saranno definite nel dettaglio in sede di presentazione dei progetti finalizzati al rilascio dei titoli abilitanti tra quelle consentite e non potranno essere mutate per almeno dieci anni decorrenti dalla data di rilascio dei relativi certificati di agibilità, stabilendo espressamente che i suddetti mutamenti non autorizzati comporteranno l'applicazione delle sanzioni di cui all'artt.31 e seguenti del D.Lgs. n° 380/2001. Non è prevista la realizzazione di edilizia convenzionata.

Per i fabbricati oggetto di conservazione e riqualificazione sarà prevista l'indicazione delle seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria (A);
- manutenzione straordinaria (B);
- restauro (C1);
- risanamento conservativo e ripristino (C2).

Per quanto attiene la legittimità dei fabbricati oggetto di conservazione e riqualificazione, verranno conservati nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dell'approvazione del PUA.

Art. 6 INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO

• Indice Urbanistico (IU)	max 0,60
• Indice di edificabilità propria (Iep)	mq SLS/mq 0,60
• Superficie Lorda di Solaio (SLS) massima	mq 495,20
• Indice massimo di copertura	mq 0,40
• Altezza massima edifici	max m 15,00
• Distanza minima tra fabbricati:	m 10,00
• Superficie Territoriale:	mq. 1246,00
• Superficie fondiaria:	mq. 1128,00
• Superficie Lorda di solaio (SLS)	

Di cui:

- SLS residenziale
mq. 326,93
- SLS terziario-commerciale
mq. 166,84

• Volume vuoto per pieno Totale

Di cui:

- Volume residenziale
mc 980,79
- Volume terziario-commerciale
mc. 500,52

• Parcheggi pertinenziali	mq. 327,80
• Nuovi abitanti	n. 8,74
• Indice di alberatura (Ia)	30/Ha

TITOLO II

OPERE DI URBANIZZAZIONE ED AREE DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE

Art. 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Gli elaborati planimetrici delle opere di urbanizzazione, con relativi schemi delle reti tecnologiche e dei punti di allaccio alle reti pubbliche esistenti, sono riportate nelle tavole di progetto.

Art. 9 MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

E' prevista, a totale carico del proponente, la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessaria alla completa funzionalità del Comparto, nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'esecuzione ed in particolare le norme previste dalla Legge 13/89 e ss.mm.ii. per l'abbattimento delle barriere architettoniche. In relazione alla progettazione dei sotto servizi, si sono individuati i criteri di progettazione, vi è stato un dimensionamento di massima degli impianti a rete da definirsi in dettaglio, anche di concerto con gli Enti gestori dei sotto servizi, all'atto della redazione dei progetti esecutivi.

Art. 10 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di costruzione così come riportato nell' elaborato PUA O6 è stato determinato in via preventiva in conformità alle Tabelle Parametriche regionali definite ai sensi del DPR 6 giugno 2001 n. 380 art. 16 e sarà confermato in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitanti con l'applicazione dei costi in quel momento vigenti.

TITOLO III

MODALITA' COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE

Art. 11 MODALITA' COSTRUTTIVE

L'intervento dovrà avere carattere di unitarietà progettuale da perseguire soprattutto attraverso l'uso di materiali di finitura caratterizzanti le facciate. La progettazione esecutiva e la realizzazione delle opere strutturali dovrà rispettare le disposizioni contenute nella parte II — capo IV (provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche) del DPR 380/2001.

ART. 12 ELEMENTI TECNOLOGICI

In fase esecutiva dovranno essere rispettate le disposizioni relative alle cabine di trasformazione elettrica, quelle delle aziende telefoniche, e di qualunque altro impianto che richieda elementi di controllo, centratine di commutazione, ecc. I relativi particolari degli elementi tecnologici dovranno essere allegati al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o al permesso di costruire dell'edificio. Le componenti tecnologiche e gli impianti degli edifici e dei parcheggi interrati, dovranno rispettare le vigenti norme richiamate nella parte II del DPR 380/2001, per quanto riguarda:

- Norme per la sicurezza degli impianti (capo V)
- Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici (capo VI),
- Prescrizioni ed indicazioni di Enel, Telecom, ARPAC, ASL, ecc.,
- Norme e prescrizioni del RUEC.

ART. 13 VARIANTI AL PUA

L'impostazione planimetrica degli interventi previsti nel progetto di Piano Urbanistico Attuativo è da ritenersi vincolante per quanto concerne:

- la delimitazione della superficie fondiaria.

Non costituiscono variante al PUA le modifiche progettuali che riguardano: le variazioni prospettiche, la distribuzione interna degli edifici e le variazioni del numero e delle pezzature degli alloggi e delle unità immobiliari aventi destinazione terziario-produttiva, degli schemi tipologici di aggregazione delle unità immobiliari che dovessero derivare da approfondimenti progettuali in sede di richiesta dei titoli edilizi o in sede esecutiva, ovvero da prescrizioni da parte di Enti ed Uffici interessati ai procedimenti di attuazione del PUA, fermo restando i limiti massimi di superficie, volume, altezza massima dei fabbricati.

Ove per una diversa aggregazione degli alloggi in fase di progetto esecutivo, si dovesse delineare una differenziazione nella sagoma dei fabbricati, ciò non costituirebbe variante al PUA.

L'impianto distributivo, il livello di piano e l'allocazione delle funzioni terziarie/direzionali non è da ritenersi vincolante, quindi una diversa organizzazione e/o dislocazione plano-altimetrica delle stesse non costituisce variante al PUA.

L'eventuale predisposizione di finestre esterne nei bagni, nei ripostigli e nei locali di servizio e disimpegno, non costituisce variante al PUA, e le pareti cieche in cui queste aperture dovessero essere praticate saranno comunque considerate cieche ai fini dell'applicazione della disciplina regolante le distanze fra fabbricati.

Le superfici utili edificabili possono essere modificate in sede di presentazione del progetto edilizio, ferma restando la SLS complessiva prevista dal PUC ed entro i limiti massimi da esso previsti per quanto attiene la distribuzione funzionale (QSP e QSR) e ferma restando la verifica del rispetto degli standard.

Non comportano variante al PUA le modifiche relative all'assetto tipologico e dimensionale dei parcheggi interrati purché rispettino i minimi di legge. Una diversa suddivisione del lotto fondiario in un numero maggiore o minore di autonomi sub-lotti fondiari, nel rispetto della delimitazione, ubicazione e consistenza della superficie fondiaria prestabilita, non costituisce variante al PUA.

I predetti sub-lotti potranno essere realizzati mediante titoli abilitativi edilizi autonomi anche in fasi temporali diverse. Non costituiscono variante al PUA le modifiche che investono i seguenti elementi:

- il disegno e la sistemazione delle aree libere private dei lotti fondiari;
- modifiche di tracciato e tipologia delle reti tecnologiche concordate con gli Enti e gli uffici comunali preposti. Eventuali modifiche di tali elementi non costituiscono variante allo strumento urbanistico attuativo.

ART. 14 INVARIANTI AL PUA

Con il termine invarianti si intende definire le seguenti parti del progetto che non possono seguire modifiche se non attraverso una revisione generale del Piano Attuativo, costituiscono invarianti:

- l'assetto generale dell'impianto viario;
- le superfici fondiarie, individuate nelle aree di trasformazione, destinate alla nuova edificazione.

ART. 15 CONVENZIONE

L'attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Attuativo sono regolate dalla Convenzione di accompagnamento al progetto, redatta in conformità dello schema di Convenzione Tipo, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 241 del 23.02.2007 e ss.mm.ii., da stipularsi successivamente all'approvazione del PUA e prima della presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi privati.