



COMUNE DI SALERNO

SPORTELLLO UNICO EDILIZIA

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)

Comparto CR 11. PUA approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 719 del 22/8/2011.
Decreto Sindacale n. 10 del 26/8/2011, pubblicato sul BURC n. 59 del 12/9/2011.
Entrato in vigore il 13/9/2011



PROGETTO-LOTTO A

TAV.N.

ELABORATO:

12/rev

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

SOGGETTI ATTUATORI
Consorzio CR 11
via F. Conforti 10 - Salerno

I Progettisti
studio centola&associati ing. giuseppe de pascale

OPERATORE *eb* DATA: 25/02/2015

DIS./FILE:

INDICE REVISIONE R 02

pianta piano terra

elaborato generato con software originali e certificati

AutoCAD Architecture 2011 full s.n. 391-66852021

Autodesk 3ds Max Design 2010 s.n. 391-04221792

Microsoft Office s.b.e. product key: RXJXF-PTQQW-8JMWM-XCGK3-V77JD

Photoshop Elements 2.0 s.n. 1057-4424-8914-2456-9891-3787



via arce, n°10 - 84125 salerno tel.: 089 252469 fax: 089 2022019
email: info@depascaleassociati.it - www.depascaleassociati.com

CENTOLA & ASSOCIATI

Web Site: www.centola.info
E-mail: info@centolaassociati.com

84121 SALERNO - via A. Sabatini n° 6 - tel. 089 237113 - fax. 089 2754357

IL COMMITTENTE, CON LA SOTTOSCRIZIONE DELL'ELABORATO, ACCETTA E CONDIVIDE INCONDIZIONATAMENTE TUTTE LE SCELTE PROGETTUALI, I MATERIALI, I COLORI E QUANTO ALTRO INERENTE IL PROGETTO DELL'OPERA PER CUI HA AFFIDATO L'INCARICO. OGNI MODIFICA AL PROGETTO NON AUTORIZZATA IN FORMA SCRITTA DAL PROGETTISTA COSTITUISCE VIOLAZIONE DEL RAPPORTO CONTRATTUALE CON OGNI CONSEGUENZA DI LEGGE



A norma di legge il presente elaborato non potrà essere riprodotto né consegnato a terzi per usi diversi da quelli di destinazione senza l'autorizzazione scritta del titolare dello studio

**VARIANTE PUA
COMPARTO EDIFICATORIO CR 11**

Norme Tecniche di Attuazione

INDICE

CAPITOLO 1

PARTE GENERALE

<u>Art. 1.1 - CAMPO D'APPLICAZIONE E RINVIO AD ALTRE NORME</u>	<u>pag. 3</u>
<u>Art. 1.2 - MODI D'INTERVENTO</u>	<u>pag. 3</u>
<u>Art. 1.3 - ALTEZZE</u>	<u>pag. 3</u>
<u>Art. 1.4 - DISTANZE</u>	<u>pag. 4</u>
<u>Art. 1.5 - TIPOLOGIE E DESTINAZIONI</u>	<u>pag. 4</u>
<u>Art. 1.6 - RECINZIONI</u>	<u>pag. 4</u>
<u>Art. 1.7 - IMPIANTI A RETE E OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</u>	<u>pag. 4</u>
<u>Art. 1.8 - INTERVENTI CHE NON COSTITUISCONO VARIANTE AL PUA</u>	<u>pag. 5</u>

CAPITOLO 2

DATI DIMENSIONALI DEL PUA

<u>Art. 2.1 - DIRITTO EDIFICATORIO PROPRIO (DEP) ALL'INTERNO DEL PUA</u>	<u>pag. 6</u>
<u>Art. 2.2 - STANDARD DI PIANO</u>	<u>pag. 6</u>

CAPITOLO 3

NORME PARTICOLARI

<u>Art. 3.1 - RISPARMIO ENERGETICO DEGLI EDIFICI</u>	<u>pag. 6</u>
<u>Art. 3.2 - REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALE</u>	<u>pag. 6</u>
<u>Art. 3.3 - AREE SU PARCHEGGI INTERRATI PERTINENZIALI</u>	<u>pag. 6</u>

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

di iniziativa privata per il
COMPARTO EDIFICATORIO CR_11

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

CAPITOLO 1

PARTE GENERALE

Art. 1.1 - CAMPO D'APPLICAZIONE E RINVIO AD ALTRE NORME

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA), redatte in conformità ai contenuti del vigente PUC costituiscono il quadro di riferimento normativo e prescrittivo per l'attuazione del PUA.

Le presenti norme vanno applicate all'interno del perimetro del PUA, previsto sugli elaborati del PUC vigente e come definito in dettaglio nelle tavole del presente PUA. Esse costituiscono approfondimento normativo attuativo delle NTA del PUC; per quanto non disposto dalle presenti norme si rimanda direttamente alle NTA del PUC, al RUEC ed ai restanti Regolamenti Comunali.

Qualora si manifesti discordanza tra le presenti norme e le Norme di Attuazione del PUC, del RUEC e dei restanti Regolamenti Comunali, prevalgono le prescrizioni più restrittive.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, dal PUC e dal RUEC, valgono le disposizioni di leggi statali e regionali vigenti in materia.

Si farà altresì riferimento a quanto previsto dalla convenzione urbanistica stipulata ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/42.

Art. 1.2 – MODI D'INTERVENTO

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

L'attuazione del PUA è prevista mediante il rilascio di uno o più titoli abilitativi edilizi, ai sensi del DPR 380/2001 (T.U. edilizia), sia per le opere di urbanizzazione che gli interventi edilizi.

Il PUA contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive e gli interventi di nuova costruzione possono essere eseguiti ai sensi dell'art. 22 del DPR 380/2001 in conformità a quanto stabilito dalle presenti norme e dagli elaborati grafici del PUA a carattere prescrittivo.

Il rilascio dei singoli titoli abilitativi edilizi è subordinato al versamento dei contributi di costruzione previsti ai sensi delle leggi e normative vigenti e nel rispetto della convenzione sottoscritta tra il soggetto attuatore e il comune.

I titoli abilitativi edilizi seguiranno le ordinarie disposizioni vigenti in materia e dovranno, inoltre, rispettare le norme che disciplinano i tempi ed i termini di attuazione stabiliti in Convenzione.

Art. 1.3 - ALTEZZE

Per le definizioni, il metodo di calcolo e gli altri aspetti prescrittivi si demanda a quanto stabilito dalle NTA del PUC e dal RUEC.

Piani fuori terra (NP)

Il numero massimo dei piani fuori terra dei fabbricati, all'interno del PUA, è così stabilito (art. 48.03 del RUEC):

Lotto A:

9 piani (piano terra + 8 piani in elevazione oltre al piano copertura, torrino e volumi tecnici per centrali termiche)

Lotto B:

9 piani (piano terra + 8 piani in elevazione oltre al piano copertura, torrino e volumi tecnici per centrali termiche)

Altezza dei fabbricati (H)

L'altezza massima dei fabbricati (Hmax), all'interno del PUA, è così stabilita (art. 52.02 del RUEC):

Lotto A:

Hmax edificio = 31,14 metri; Hmax sul torrino= 34,50 metri

Lotto B:

Hmax edificio sulla piazza = 32,00 metri; Hmax sul torrino= 35,50 metri

Hmax edificio sulla strada (lungoirono) = 39,50 metri; Hmax sul torrino= 43,00 metri

Art. 1.4 – DISTANZE

Per le definizioni, il metodo di calcolo e gli altri aspetti prescrittivi si demanda a quanto stabilito dalle NTA del PUC e dal RUEC.

Distanza del fabbricato dal confine di proprietà:

la distanza minima dai confini è fissata in **mt. 5** (art. Art.55 RUEC);

Distanza tra fabbricati:

la distanza minima tra i nuovi fabbricati è fissata in **ml.10** (art. 56 RUEC);

Distanza del fabbricato dalle strade (all'interno del centro abitato):

la distanza minima dei nuovi fabbricati, dalle strade esistenti, è fissata in **ml. 4** (artt. 58-60 RUEC), misura comprensiva del marciapiede.

Riduzione delle Distanze

Le norme sulle distanze minime dai confini e da altri fabbricati, fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile per casi specifici, non si applicano per i seguenti manufatti e impianti (Art.57 RUEC):

- cabine elettriche;
- impianti tecnologici;
- autorimesse o box interrati;
- manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi;
- strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica;
- manufatti per la gestione dei pubblici servizi;
- vani ascensore, cavedi tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili;
- manufatti o impianti derivanti da adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da norme di legge;
- manufatti o impianti derivanti da adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione dei rischi ambientali, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
- volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici, in generale;
- costruzioni temporanee;
- portici (comprese le pensiline con piedritti), solo al piano terra, sia pubblici che gravati da servitù permanente di pubblico passaggio;
- manufatti pubblici di arredo urbano;
- manufatti indispensabili ai fini della protezione civile.

Art. 1.5 – TIPOLOGIE E DESTINAZIONI

Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito del PUA sono:

Destinazioni Funzionali	Progetto
Abitative	DA
Terziarie	DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6, DT/9, DT/10
Produttive	DP/1
Turistico Ricettive	DTR/1 , DTR/2 , DTR/3
Infrastrutture e Servizi	URB 1 e URB 2

Art. 1.6 – RECINZIONI

Le recinzioni delle aree, ove previste, dovranno essere realizzate con opere in ferro, a disegno semplice, integrate da essenze arboree.

Art. 1.7 – IMPIANTI A RETE E 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 di Trasformazione (AT) del Comparto, nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'esecuzione ed in particolare le norme previste dalla Legge 13/89 per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Le opere di urbanizzazione sono sottoposte a progettazione unitaria nel rispetto delle prescrizioni dettate dagli uffici comunali e/o dalle società incaricate della gestione.

Fognatura acque nere

Gli scarichi provenienti dai fabbricati previsti dal PUA dovranno essere convogliati alla rete fognaria comunale esistente nel rispetto delle norme vigenti in materia e delle prescrizioni dettate dall'ente gestore.

Raccolta e convogliamento delle acque pluviali

Le acque meteoriche provenienti sia dalle coperture dei fabbricati sia dalle aree scoperte dovranno essere convogliate nell'esistente fognatura comunale con le stesse modalità già descritte per le acque nere .

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.

Parcheggi pubblici, percorsi pedonali pubblici e aree verdi

Per quanto attiene ai parcheggi pubblici, ai percorsi pedonali pubblici nonché le altre aree pubbliche previste , le caratteristiche dimensionali e qualitative degli interventi sono state definite nei grafici e nelle relazioni tecniche del PUA e saranno ulteriormente precisate nella progettazione esecutiva.

Rete distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonica

Gli allacci alle reti elettrica, di pubblica illuminazione e telefonica dovrà avvenire sulla base di progetto esecutivo nel rispetto delle norme vigenti in materia e delle prescrizioni dettate dall'ente gestore.

Art. 1.8 – INTERVENTI CHE NON COSTITUISCONO VARIANTE AL PUA

A titolo esemplificativo e non esaustivo, non sono considerate varianti al PUA, purché siano conformi al PUC, al RUEC:

- variazione planovolumetrica dei fabbricati, nel rispetto delle sagome planovolumetriche di massimo ingombro così come riportate negli elaborati del PUA;
- variazione planovolumetrica dei fabbricati per agevolare l' attuazione delle norme sul risparmio energetico come disposto dall' art. 239.01 del RUEC;
- variazione di sagoma purché contenute nel planovolumetrico del PUA;
- la formazione di nuovi percorsi o la modifica di quelli previsti;
- lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano di lottizzazione, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- varianti alle opere di urbanizzazione per adeguarle alle specifiche Comunali e/o delle Ditte che ne hanno in gestione le reti, o per semplici valutazioni di opportunità del soggetto attuatore;
- variazioni tecnico-costruttive e dei materiali degli edifici;
- variazioni alla destinazione d'uso purché nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse dal PUA, nel rispetto della delibera di giunta comunale n. 43 del 12/1/2007;
- piccoli spostamenti di aree destinate a standard all' interno dell' ATR, indotte da prescrizioni dei competenti uffici comunali, in ordine a spostamenti di raccordi di strade previste dal PUA con la viabilità esistente, a condizione che vengano comunque soddisfatti gli standard di legge.

CAPITOLO 2

DATI DIMENSIONALI DEL PUA

Art. 2.1 - DIRITTO EDIFICATORIO PROPRIO (DEp) ALL'INTERNO DEL PUA

Il Diritto Edificatorio proprio (DEp) nel Comparto Edificatorio CR_11 è stato calcolato mediante l'applicazione dell'Indice Edificatorio proprio (IEp) del suolo alla sua Superficie Territoriale.

Art. 2.2 – STANDARD DI PIANO

Le aree a standard da cedere al comune sono individuate nella *convenzione* sottoscritta tra il consorzio e il comune e risultano definite nelle loro componenti qualitative e dimensionali negli elaborati grafici del progetto esecutivo.

CAPITOLO 3

NORME PARTICOLARI

Art. 3.1 – RISPARMIO ENERGETICO DEGLI EDIFICI

I fabbricati previsti dal PUA dovranno essere costruiti con materiali finalizzati a garantire i requisiti di contenimento energetico contemplati dalle vigenti norme. Inoltre, ai sensi dell'art. 239.01 del vigente Regolamento Urbanistico edilizio comunale (RUEC) ed in particolare nella costruzione dei suddetti fabbricati si provvederà a quanto segue:

- Gli impianti dovranno essere facilmente ispezionabili al fine di garantire bassi costi di manutenzione ;
- Le murature perimetrali nonché i solai confinanti con l'esterno dovranno essere realizzati con materiali in grado di assicurare un adeguato isolamento termico ;
- Saranno utilizzate schermature o frangisole per il controllo della radiazione solare incidente sulle superfici trasparenti;
- Sarà curata la riduzione delle dispersioni degli impianti di distribuzione dell'acqua calda sanitaria e degli impianti di riscaldamento;
- Saranno impiegate lampade ad alta efficienza energetica;
- Sarà valutata la possibilità dell'impiego di collettori solari termici e/o di sistemi fotovoltaici .

Art. 3.2 – REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALE

Nella progettazione degli interventi si provvederà a quanto segue:

- I locali delle unità immobiliari residenziali (ad eccezione dei servizi igienici, dei corridoi, ecc.) saranno aerati ed illuminati direttamente dall'esterno;
- I locali per servizi igienici privi di finestre saranno dotati d'impianti d'aspirazione meccanica;
- Il posto di cottura, annesso al locale soggiorno, sarà munito d'impianto d'aspirazione forzata;
- Per ciascun locale residenziale la superficie finestrata apribile non sarà inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

SAGOMA FABBRICATO LOTTO A - SCALA 1:200

