

COMUNE DI SALERNO

protocollo

PUA

Ambito di Riqualificazione Urbana
(Quaranta Michele & C. s.r.l.)
in via Irno 205
(delibera di G.M. n° 191 del 27.06.2014)

Proprietà partecipante: Eredi "Soc. Quaranta Michele & C. s.r.l."

Soggetto Proponente: LUMA s.r.l. (delegato dai Sigg. Quaranta)

Progettisti: Arch. Rocco Fasolino e Arch. Angelo Viscido

data: GIUGNO 2022



9NTA
Tav. rev.09



Norme Tecniche di Attuazione

metamorfose

macchina ... per abitare

COMUNE DI SALERNO

P.U.A. DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALL'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA IN VIA IRNO 205

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PREMESSA

La società "LUMA S.R.L." con sede legale in Salerno alla via San Leonardo n° 52 ha redatto il P.U.A. relativo all'Ambito di Riqualificazione Urbana in via Irno 205.

La società "LUMA S.R.L." avendo facoltà di proporsi quale soggetto attuatore, in quanto titolare del 83,22% delle proprietà partecipanti all'intervento, ha proposto al Comune di Salerno l'attuazione del P.U.A. con riferimento alle aree ricadenti nell'Ambito di Riqualificazione Urbana.

I 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'Ambito di Riqualificazione Urbana di via Irno 205 a seguito:

- dell'approvazione della delibera di G.C. n° 300 del 10.10.2014 in cui veniva approvato la variazione di categoria d'intervento dell'immobile sito in via Irno n° 205 da "ristrutturazione edilizia" a "ristrutturazione urbanistica".
- E successivamente della **delibera di G.C. n° 18** del 31.01.2017 con la quale l'Amministrazione Comunale ha approvato il preliminare di Piano Urbanistico Attuativo del proposto ambito di ristrutturazione urbanistica, oltre alla monetizzazione parziale degli standard come previsto dalla delibera di C.C. n° 39 del 30.07.2007.

Dati dimensionali dell'Ambito di Riqualificazione Urbana:

- Superficie Territoriale dell'Ambito di Riqualificazione (ST)** mq. **4.070,23**
di cui:
 - Superficie territoriale magg. Prop. Quaranta mq. **3.387,36**
 - Superficie dell'Ambito di Riqualificazione Urbana mq. **3.387,36**
 - Superficie delle Aree Standard (AS) mq. **1.033,50**
- Superficie Fondiaria** mq. **2.313,86**

ART. 2 PRINCIPI E SCOPI DEL PUA

Nel pieno rispetto dei principi e degli obiettivi del PUC, le presenti norme sottopongono l'area rientrante nell'Ambito di Riqualificazione Urbana di via Irno 205 oggetto del presente PUA, a gestione unitaria tale da consentire:

- la corretta trasformazione urbana del territorio;
- la realizzazione di un edificio a parità di S.L.S. tra stato di fatto e progetto;
- 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).

Art. 3 LA DISCIPLINA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Le presenti Norme costituiscono parte integrante degli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo dell'Ambito di Riqualificazione Urbana **"Via Irno 205"**, avente valore di Piano di Recupero. Esse trovano applicazione all'interno dell'area d'intervento, meglio individuata 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, realizzati da parte del soggetto attuatore, con riferimento agli indirizzi per la redazione e l'esame dei PUA (Piani Urbanistici Attuativi), approvati con delibera di Consiglio Comunale n.5 del 22.01.2007, 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).

Art. 4 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

Il progetto di PUA, così come indicato nei paragrafi precedenti, prevede la realizzazione di un nuovo edificio della tipologia in linea lato via Irno che verrà realizzato nel Lotto Fondiario.

L'edificio avrà due scale e le singole verticali avranno altezze diverse.

Il fabbricato sarà costituito da un piano seminterrato per parcheggi pertinenziali, un piano terra a destinazione commerciale, un piano primo e secondo a destinazione commerciale/direzionale ed i restanti ulteriori piani in elevazione a destinazione residenziale in considerazione della diversa altezza dei blocchi serviti dalle due scale.

Distribuzione per piani:

Piano terra	tre unità commerciali;
Piano Primo	tre unità commerciali e due unità direzionali;
Piano Secondo	nove unità direzionali
Piano Terzo	otto unità residenziali
Piano Quarto	otto unità direzionali:

Piano Quinto	otto unità residenziali;
Piano Sesto	otto unità residenziali;
Piano Settimo	sette unità residenziali;
Piano Ottavo	cinque unità residenziali;
Piano Nono	cinque unità residenziali;
Piano Decimo	cinque unità residenziali;
Piano Undicesimo	due unità residenziali;
Piano Dodicesimo	una unità residenziale.

In totale sono previste:

- 6 unità commerciali;
- 11 unità direzionali;
- 57 unità residenziali

Al piano interrato rispetto alla via Irno sarà realizzata un'autorimessa costituita da n. 67 posti auto.

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

1. Individuazione di un lotto fondiario della consistenza di 2.313,86 mq. Tale lotto accoglierà un fabbricato della tipologia in linea costituito rispettivamente da 9 a 12 piani fuori terra e un piano interrato destinato ad autorimessa pertinenziale che soddisfa la dotazione minima di standard prevista dall'art. 2 della L. 122/89; (Tav. 9P rev. 05)
2. Individuazione di un'area della consistenza di 1.033,50 mq destinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; (Tav. 9P rev. 05)
3. Individuazione di un'area della consistenza di 40,00 mq destinata alla realizzazione della cabina di trasformazione ENEL; (Tav. 9P rev. 05)
4. Monetizzazione di aree standard pari a 1.746,50 mq, come previsto dall'art. 49 delle NTA e per come indicato nella relazione istruttoria prot. 9752 del 20.01.2017 allegata alla delibera di G.C. n° 18 del 31.01.2017.

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, DIA, 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 quelle indicate nell'elaborato PA1 (Relazione illustrativa di progetto) e di seguito riepilogate:

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

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 efficacia 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.L.vo n° 380/2001. Non è prevista la realizzazione di edilizia convenzionata.

Per gli edifici ricompresi nel perimetro dell'ambito e non aderenti all'iniziativa, sono previste le seguenti categoria d'intervento:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria
- risanamento conservativo

Art. 6 INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO

PARAMETRI DELL'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

- **Superficie Territoriale dell'Ambito di Riqualificazione (ST)** mq **4.070,23**
- **Superficie Territoriale maggioritaria (prop. Quaranta)** mq **3.387,36**
- **Superficie Fondiaria** mq **2.313,86**
- **Superficie cabina ENEL** mq **40,00**
- **Superficie STANDARD** mq **1.033,50**
- **Superficie Lorda di Solaio (SLS)** mq **5.806,59**
di cui: SLS residenziale mq 4.531,24
SLS commerciale mq 535,46
SLS direzionale mq 739,89
- **Volume vuoto per pieno Totale** mc **18.863,18**
di cui: Volume residenziale mc 14.353,59
Volume commerciale mc 2.061,52
Volume direzionale mc 2.448,07
- **Parcheggi pertinenziali (L. 122/89)** mq **1.952,35**
- **Altezza massima (rispetto a quota stradale Via Irno)** mt **49,00**
- **Distanza minima tra fabbricati** mt **10,00**
- **Nuovi abitanti** (SLS res.le/32,6 mq) n° ab. **139**
- **Standard a verde attrezzato** (da cedere al Comune) mq **1.033,50**
- **Standard "da monetizzare"** mq **1.746,50**

TITOLO II

OPERE DI URBANIZZAZIONE ED AREE DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE

Art. 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Saranno eseguite solo opere di urbanizzazione primaria con i relativi allacciamenti.

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 dello studio di fattibilità tecnico economico (ex preliminare)..

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

Le modalità operative sono riportate nei grafici di progetto per una sup. di mq 1.033,00.

Art.10 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Non sono previste opere di urbanizzazione secondaria

Ari. 11 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di costruzione così come presuntivamente calcolato (elaborato 7C rev. 08) è stato determinato in conformità alle Tabelle Parametriche regionali definite ai sensi del DPR 6 giugno 2001 n. 380 art. 16 e sarà rideterminato dall'ufficio in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitanti con l'applicazione dei costi in quel momento vigenti.

Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione su autorizzazione del Comune, avverrà a fronte dell'esecuzione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite in progetto.

Ari. 12 AREE DA CEDERE AL COMUNE

Il soggetto attuatore, oltre alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli allacciamenti previsti in progetto, si obbliga, in conformità a quanto stabilito nella Convenzione, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo:

- a. a trasferire o far conseguire il trasferimento al Comune gratuitamente le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno dell'Area di Trasformazione le cui consistenze e destinazioni sono riportate nei grafici allegati ed ai precedenti artt. 9 e 10.

MODALITA' COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE

Art. 13 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. 14 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, centraline 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. 15 VARIANTI AL PUA

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

- le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 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, rientrando nella sagoma di massimo ingombro, ciò non costituisce 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.

Le superfici utili edificabili possono essere modificate in sede di presentazione del progetto edilizio, ferma restando la SLS complessiva prevista dal PUA fermo 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.

Non costituiscono variante al P.U.A. tutte le modifiche anche volumetriche nell'ambito della sagoma di massimo ingombro plano-volumetrica assentita (come da appendici allegate).

Non costituiscono variante al PUA le modifiche che investono i seguenti elementi:

- il disegno degli spazi pubblici (sistemazione delle aree a verde, delle sezioni stradali e delle aree pedonali, ecc.);
- 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. 16 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 s.i.m, da stipularsi successivamente all'approvazione del PUA e prima della presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi privati.

I Tecnici

Arch. Angelo Viscido



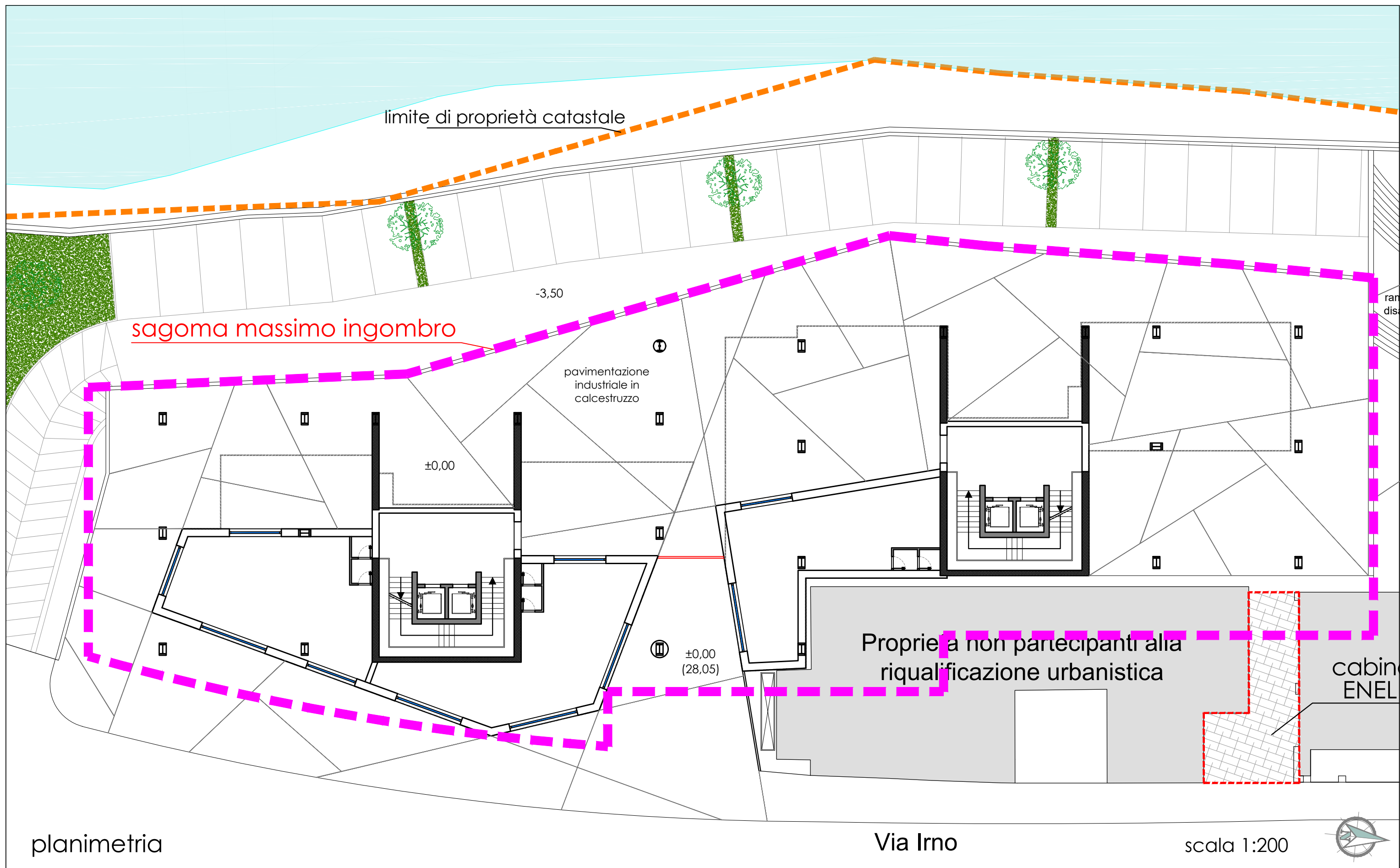
Arch. Rocco Fasolino

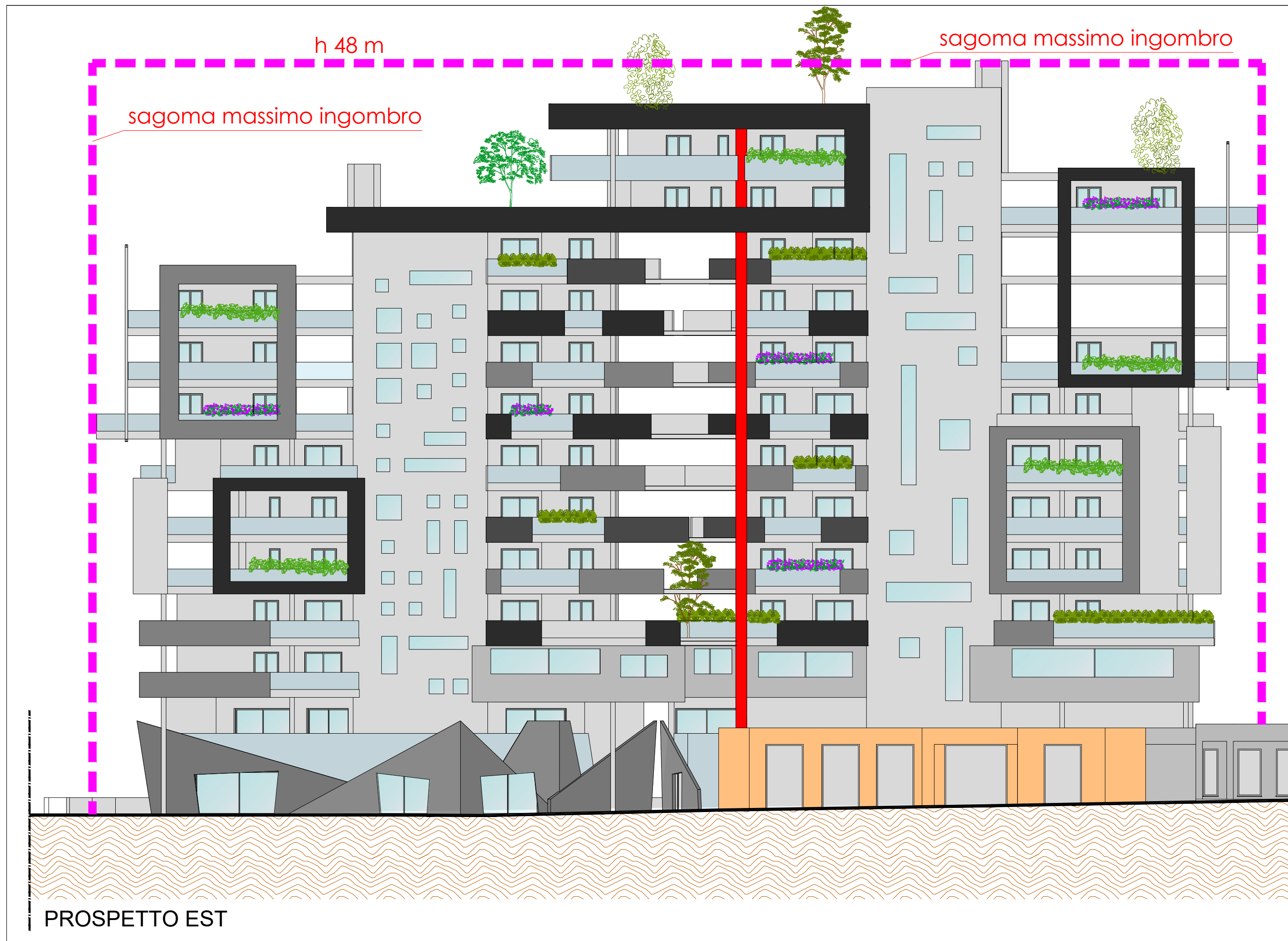


Il Soggetto Attuatore

Sig. Luigi Chianese

.....





sagoma massimo ingombro

h 48 m

sagoma massimo ingombro

44,40

42,35

PROSPETTO OVEST

- 7,91

- 8,13

- 8,19



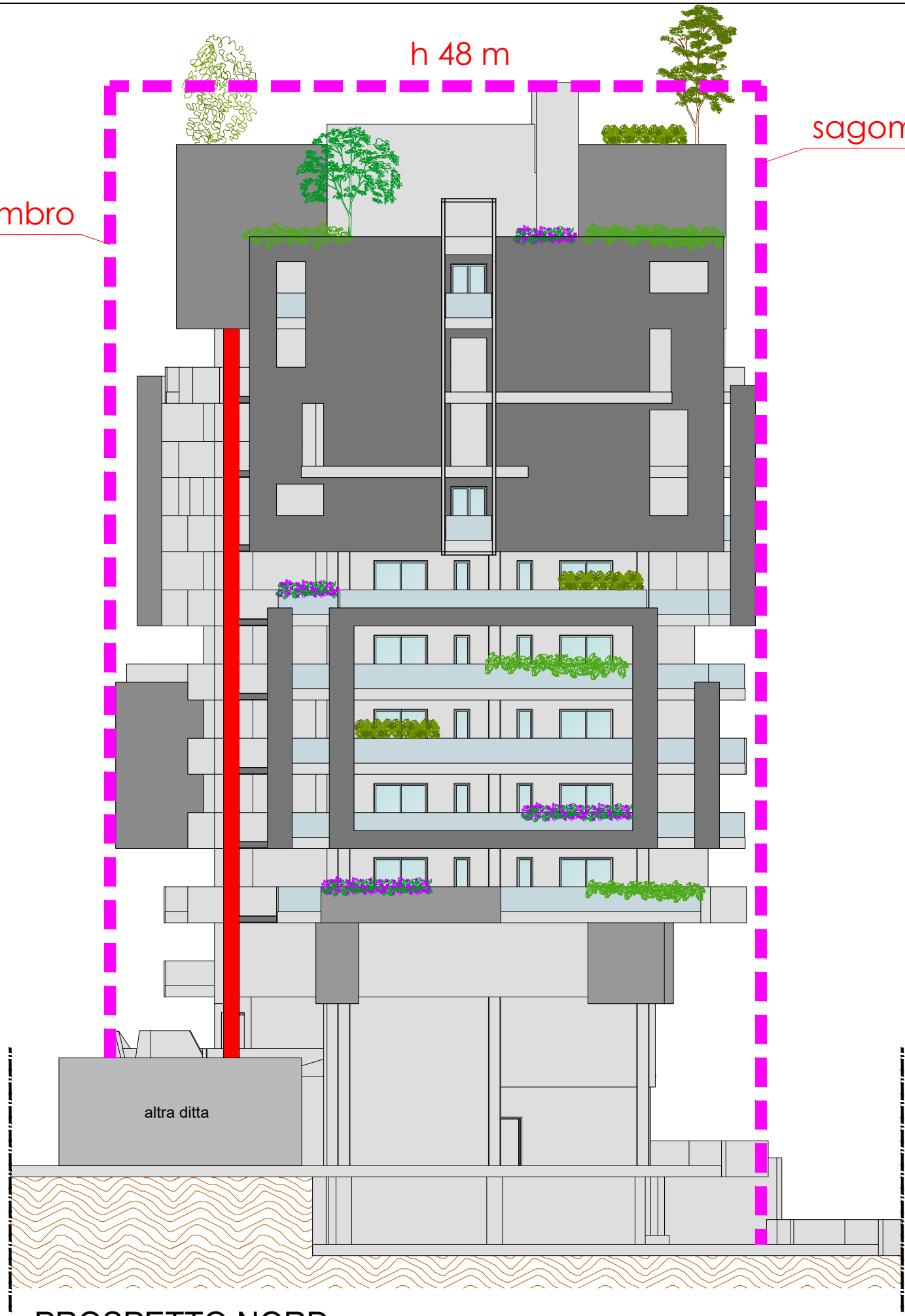
sagoma massimo ingombro

h 48 m

sagoma massimo ingombro

altezza fabbricato
ai fini urbanistici
(artt. 50.03 e 239.01
del RUEC di Salerno)

altezza fabbricato REALE



PROSPETTO NORD

