

regione: CAMPANIA
comune: SALERNO

PUA SUB-COMPARTO CR_29 sub.2 ANGELLARA-FERROVIA-ARBOSTELLA

committenti: Sign.ri VETTORI GUGLIELMO, VETTORI GIOVANNI BATTISTA

guglielmo Vettori
firma

John Battista Vettori
firma

elaborati: **STATO DI PROGETTO**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
P.U.A. CR_29 sub 2

tavola

08b
VAR 01

data

NOVEMBRE 2021

officina **mani**

gruppo di progettazione:

arch. NICOLA MANZO
arch. GIOACCHINO CARPINELLI
per.ind. VINCENZO TROMBETTA

Nicola Manzo
firma



ing. GAETANO D'AMBROSIO



Gaetano D'Ambrosio
firma

progettazioni specialistiche:

COMUNE DI SALERNO

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

CR_29_SUB 2, AVENTE VALORE DI:

Piano di Lottizzazione (PdL) di cui alla legge 17 Agosto 1942, n. 1150 articoli 13 e 28;

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.U.A. CR_29 sub 2

PREMESSA

L'arch. Nicola Manzo e l'ing. Gaetano D'Ambrosio, su incarico dei germani **Vettori Guglielmo e Vettori Giovanni Battista** (quali **Soggetto Attuatore**) hanno redatto il PUA relativo al comparto edificatorio CR_29 sub 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 e della successive varianti.

I germani Vettori, hanno proposto al Comune di Salerno l'attuazione del PUA con riferimento alle aree ricadenti nel comparto CR_29 sub 2, avendone titolo in quanto inizialmente proprietari di una quota pari a circa il 90% e successivamente, avendo essi formalmente inviato gli altri proprietari (secondo quanto previsto dalle NTA art. 167 bis) e avendo, questi ultimi, formalmente rinunciato, sono diventati di fatto titolari dell'intero comparto.

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 ATR_29, individuata e disciplinata dal Piano Urbanistico Comunale approvato con Decreto della Provincia di Salerno n.147 del 28-12-2006, pubblicato sul BURC n°2 in data 08-02-2007 ed entrato in vigore il 24.01.2007 e della successive varianti.

Il Comparto edificatorio CR_29 sub 2 assume una superficie territoriale dettata dalla scheda di comparto pari a 17.564,00 mq. ma rilevata in sito pari a 17.656,69 mq, costituita dalle seguenti aree:

- Area di trasformazione AT_R29 mq. 17.656,69
- Area destinata a standard AS
- Area destinata a standard AV

ART. 2 – PRINCIPI E SCOPI DEL PUA

Nel pieno rispetto dei principi e degli obiettivi del PUC, le presenti norme sottopongono l'area AT_R29 sub 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 previste dal PUC nella AT attraverso gli indici urbanistici (QST);
- La realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nell'AT, secondo le previsioni del PUA (cfr. art. 155 delle NTA del PUC).

La suddetta Area di Trasformazione AT_29 sub 2, con destinazione prevalentemente residenziale, ricadente all'interno del Comparto Edificatorio CR_29 sub 2, rappresenta uno degli

ambiti di territorio comunale per i quali è prevista, sulla base perequativa, la trasformazione edilizia attraverso un insieme sistematico di opere che, definite in 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_29 sub 2 avente valore di Piano di Lottizzazione (PdL) di cui alla legge 17 Agosto 1942, n. 1150 articoli 13 e 28. Esse trovano applicazione all'interno nell'area di trasformazione AT_R29 sub 2, 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 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 (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 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 negli articoli precedenti, prevede la realizzazione di un nuovo edificio che prevede la costruzione di tre diversi fabbricati come meglio di seguito specificato. Pertanto il presente PUA prevede l'attuazione dei seguenti punti:

1. Realizzazione della strada di piano con una leggera traslazione (cfr Tav. 10) al fine di consentire l'allocatione dell' Edificio 1, a prevalente destinazione residenziale, al di fuori della fascia di rispetto di mt 30,00 dal binario più prossimo della linea ferroviaria/metropolitana;
2. Costituzione di un lotto fondiario della consistenza di 2.977,49 mq. con entro stante un fabbricato, individuato planimetricamente come **edificio 1**, con tipologia a torre costituito da n. 16 piano fuori terra; sarà costituito da un piano terra a destinazione commerciale, primo e secondo piano a destinazione uffici direzionali e i soprastanti 13 piani a destinazione residenziale dove si realizzeranno n°29 unità immobiliari. Alla base sarà realizzata un'ampia piazza a servizio dell'edificio 1 e al di sotto della stessa sarà realizzato un piano interrato dove saranno ubicate n°42 cantinole e n°4 2 box pertinenziali che andranno a soddisfare la dotazione minima di parcheggi standard prevista dall'art. 2 della L. 122/89.
3. Costituzione di un secondo lotto fondiario della consistenza di 3.540,26 mq. con entro stante fabbricato a destinazione prevalentemente commerciale, individuato planimetricamente come **edificio 2**, costituito da 3 piani fuori terra di cui piano terra e primo a destinazione commerciale e il piano secondo a destinazione abitativa e da un piano interrato con destinazione deposito.
4. Definizione delle aree standard da cedere gratuitamente al Comune atte a soddisfare le

esigenze degli standard di piano previsti dalla vigente normativa (urbanizzazione primaria), infatti, distribuiti nell'area, in adiacenza alla viabilità sono stati ricavati i parcheggi pubblici e in loro prossimità è stato allocato il verde.

5. Realizzazione di ulteriori arterie viarie, interne all'area del comparto, al fine di disimpegnare e consentire accessi funzionali sia agli edifici che alle aree di uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, ecc.);
6. Definizione di un'area per le opere di Urbanizzazione Secondaria destinata ad attività sportiva, con la realizzazione di un percorso vita di n°8 stazioni, mediante l'installazione di apposite attrezzature per la pratica ginnico-sportiva. Scelta fatta in quanto la zona è già servita da altre strutture di urbanizzazione secondaria quali scuole, edifici di culto etc..

ART. 5 – NORME E VINCOLI EDILIZI

Per l'edificazione saranno osservate 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 e 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 Tav. 08 (Relazione Illustrativa Urbanistica Ed Edilizia) e di seguito riepilogate:

<i>Destinazione Funzionali</i>	<i>Consentite</i>
<i>Abitative</i>	<i>DA</i>
<i>Terziarie</i>	<i>DT/1,DT/2,DT/3,DT/4,DT/5,DT/6,DT/9,DT/10</i>
<i>Produttive</i>	<i>DP/1</i>
<i>Turistico-ricettive</i>	<i>DTR/1,DTR/2,DTR/3</i>
<i>Infrastrutture e Servizi</i>	<i>URB 1 E URB 2</i>

Le destinazioni funzionali che il PUA imprime agli edifici ed immobili privati, da definire nel dettaglio in sede di presentazione dei progetti finalizzati al rilascio dei titoli abilitanti, non potranno essere mutate per almeno dieci anni decorrenti dalla data di rilascio dei relativi certificati di agibilità, stabilendo espressamente che i mutamenti di destinazione funzionale 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 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 del fabbricato oggetto di conservazione e riqualificazione, lo stesso viene conservato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dell'approvazione del PUA.

Per quanto non diversamente specificato 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. 6 – INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO

• Superficie Territoriale Sub Comparto CR_29 sub 2 (lotto celerimetrico)	mq.	17.656,69
• Superficie Territoriale Sub Comparto CR_29 sub 2 (effettiva)	mq.	12.554,05
• Superficie Fondiaria (totale)	mq.	6.517,75
Superficie Fondiaria 1 (edificio 1 a torre commerciale/residenziale)	mq.	2.977,49
Superficie Fondiaria 2 (edificio 2 commerciale/residenziale)	mq.	3.540,26
• Superficie Lorda di Solaio (SLS)	mq.	5.480,42
di cui: SLS residenziale	mq.	3.851,15
SLS terziario-commerciale	mq.	1.629,27
• Volume vuoto per pieno Totale	mc.	18.373,71
di cui: Volume residenziale	mc.	12.095,96
Volume terziario-commerciale	mq.	6.277,75
• Indice Urbanistico (IU)	(mq SLS/mq ST)	0,44
• Indice delle Alberature (IA)	(n./ha S.T.)	50
• Parcheggi pertinenziali	mq.	2.366,03
• Superficie permeabile	mq.	3.060,61
• Altezza massima	mt.	53,75
• Distanza minima tra fabbricati	mt.	10,00
• Nuovi abitanti (SLS res.le/32,6 mq)	n.	118
• Standard a verde attrezzato (da cedere al Comune)	mq.	1.896,84
• Standard a parcheggio (da cedere al Comune)	mq.	965,90
• Standard urb.ne secondaria (da cedere al Comune)	mq.	893,23
• Superficie viabilità interna e marciapiedi (da cedere al Comune)	mq.	1.605,38
• Superficie viabilità strada di piano (da cedere al Comune)	mq.	674,95
• Aree standard esterne alla AT (AS da cedere al Comune al di fuori della AT)	mq.	//////////

TITOLO II

OPERE DI URBANIZZAZIONE ED AREE DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE

Art. 7 - 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. 8 - 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 s.m.i. per l'abbattimento delle barriere architettoniche. In relazione alla progettazione dei sottoservizi, 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 sottoservizi,

all'atto della redazione dei progetti esecutivi.

Art.9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il progetto, a seguito delle indicazioni ricevute dal competente Ufficio Tecnico Comunale, ha previsto per l'area standard destinata ad opere di urbanizzazione secondaria, la seguente destinazione:

- URB 2 Area di Urbanizzazione Secondaria destinata a verde attrezzato con percorso vita mediante l'installazione di n°8/12 stazioni che per mettono ai fruitori una salutare passeggiata abbinata all'esercizio fisico su una superficie di 893,23 mq

Art. 10 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di costruzione 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.

Lo scomputo calcolato, sarà applicato su autorizzazione del Comune a fronte dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria definite in progetto e delle opere di urbanizzazione secondaria.

Art. 11 - 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 cedere gratuitamente al Comune le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, all'interno dell'Area di Trasformazione, come indicate nell'elaborato tav. 09, ed aventi una superficie complessiva di **mq. 5.143,07** ; così distinta:
 - per viabilità mq. 2.280,33
 - per verde attrezzato mq. 1.896,84
 - per parcheggio mq. 965,90
- a cedere gratuitamente al Comune, contestualmente alla stipula della Convenzione, le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria reperite all'interno dell'Area di Trasformazione, come indicate nell'elaborato tav. 09 e 35 ed aventi una superficie complessiva di mq. 893,23;

TITOLO III

MODALITA' COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE

Art. 12 - 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. 13 - 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. 14 - TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

I tempi di realizzazione degli interventi pubblici e di quelli privati sono strettamente connessi e, pertanto quelli di realizzazione degli interventi pubblici dovranno coincidere o essere inferiori a quelli fissati dai rispettivi titoli abilitanti per gli edifici privati.

Il Soggetto attuatore potrà produrre le richieste per il rilascio dei titoli abilitanti per gli interventi privati solo dopo aver prodotto quelle per gli interventi pubblici, in conformità al cronoprogramma degli interventi.

Il Comune non procederà al rilascio del certificato di agibilità relativo agli edifici privati finché non si sarà proceduto al formale trasferimento delle aree e delle opere relative agli interventi pubblici connessi, previsti nella convenzione.

ART. 15 - TERMINI MASSIMI DI ESECUZIONE E CESSIONE

Il Soggetto attuatore assume altresì la obbligazione di completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione con relativa cessione e consegna di opere, impianti ed aree, nel termine massimo di cinque anni a decorrere dalla data di stipula della convenzione, fermo restando la validità del PUA fissata in dieci anni.

Trascorsi i termini e i tempi previsti per la stipula dell'atto di cessione delle opere e delle aree, queste saranno di diritto trasferite nella proprietà e disponibilità del Comune con oneri a carico della parte inadempiente e senza obbligo del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura.

ART. 16 - 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, 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 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. 17 - 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. 18 - 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. Nicola Manzo)






(ing. Gaetano D'Ambrosio)