



# COMUNE DI SALERNO

## P.U.A.

avente valore di Piano di Recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n.457

Ristrutturazione Urbanistica di un'area urbana sita nel Centro Storico di Salerno alla Via S. Benedetto n.30, individuata nel N.C.E.U. di Salerno al foglio 64 part.IIIa 1527, con sostituzione di un edificio dismesso, gravemente degradato, mediante demolizione e ricostruzione, messa in sicurezza sismica ed efficientamento energetico, con realizzazione di autorimessa interrata pertinenziale e sistemazione dell'annessa area privata da destinare ad uso pubblico.

### SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visti / Approvazioni

Protocollo

Comune di Salerno

Prot. E N.0235454 01/10/2024 10:13

Cla: 10.1



20240235454000

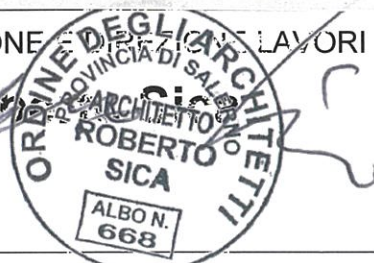
COMMITTENTE

**EDIL CASA 97 S.r.l.**

Via Rocco Cocchia 27 - Salerno

PROGETTAZIONE E DIREZIONE DEI LAVORI

**Arch. Roberto Sica**



TAVOLA

**NTA**

PROGETTO

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

SCALA

REV.	DATA	DESCRIZIONE
0	SETTEMBRE 2024	Revisione
1		
2		



**Roberto Sica architetto**

via Torretta n.4 - 84122 Salerno tel. 089 9849150 - cell 393 9726840 - email: roberto-sica@tiscali.it

## COMUNE DI SALERNO

### P.U.A. DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO AD UN'AREA URBANA DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ "EDILCASA 97 S.r.l." SITA IN VIA SAN BENEDETTO N.30

AVENTE VALORE DI:

*Piano di Recupero (P.d.R.) di cui alla legge 05 agosto 1978, n.457, articolo 30*

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### PREMESSA

La Società "EDILCASA 97 S.r.l.", con sede in Salerno alla via Rocco Cocchia n.27, di cui è Amm.re Unico e Legale Rappresentante il sig. Antonio Napoli, ha redatto il P.U.A, avente valore di Piano di Recupero ai sensi dell'art.30 della Legge n.457 del 05/08/1978, relativo ad un'area urbana di proprietà della suddetta Società sita in Salerno alla Via San Benedetto n.30 distinta nel N.C.E.U. al Fol 64 part.III 1527.

Il Soggetto Attuatore, con delibere di Giunta Comunale n.223 del 03/08/2021 e n.326 del 09/12/2021, ha ottenuto esplicito assenso, ai sensi dell'art.80.02 delle NTA del PUC, relativamente alla perimetrazione del nuovo "ambito di riqualificazione" corrispondente alla suddetta particella catastale su cui insiste il fabbricato e l'annessa area scoperta avente accesso dalla via S.Benedetto, oltretutto, ai sensi dell'art.59 delle NTA del PUC, con cui è stata ammessa la variazione della categoria di intervento per il suddetto complesso immobiliare, con l'introduzione della categoria della "Ristrutturazione Urbanistica" (Catg. E).

La suddetta Società, avendo facoltà di proporsi quale soggetto attuatore, in quanto esclusiva proprietaria dell'intero edificio e della relativa area antistante area scoperta, ha presentato, con nota prot. n.286344 del 15/11/2022, il PUA relativo al suddetto ambito di Ristrutturazione Urbanistica, con cui si sono tra l'altro previste opportune opere di riqualificazione - da eseguirsi a cura del proponente, della viabilità immediatamente circostante l'area d'intervento - che interessano Via S. Alferio e Via San Benedetto.

## TITOLO I

### CONTENUTI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

#### ART. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto dell'intervento è localizzata nel Centro Storico cittadino e ricade in zona omogenea "A" del PUC vigente in ambito di Ristrutturazione Urbanistica, per effetto dell'approvazione della delibera di G.C. n.326 del 09.12.2021. L'attuazione d'interventi di Ristrutturazione Urbanistica "E" è disciplinata dall'art. 56 delle N.T.A. del PUC.

L'area urbana oggetto dell'intervento ha superficie catastale di complessivi mq. 776,00.

#### ART. 2 PRINCIPI E SCOPI DEL PUA

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

- la corretta trasformazione urbana del territorio;
- la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste, secondo le previsioni del PUA. (cfr. art. 155 delle NTA del PUC).

La suddetta area urbana, con destinazione prevalentemente residenziale, rappresenta uno degli

ambiti del territorio comunale per i quali è prevista la trasformazione edilizia attraverso un insieme sistematico di opere che, definite da un PUA da approvarsi da parte della Giunta Comunale, determinino l'esecuzione:

- di un edificio privato con destinazione d'uso coerente con quelle previste dal PUC in sostituzione dell'edificio esistente;
- delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti ai pubblici servizi inerenti il nuovo insediamento;
- degli standard, o della relativa monetizzazione, conseguenti all'incremento del carico urbanistico indotto dalla nuova edificazione.

### **Art. 3 LA DISCIPLINA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

Le presenti Norme costituiscono parte integrante e sostanziale degli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo avente valore di Piano di Recupero di cui alla legge 05 agosto 1978 n.457 articolo 30. Esse trovano applicazione all'interno dell'area urbana oggetto di intervento, meglio individuata negli elaborati grafici, e si riferiscono al regime di utilizzazione dei suoli, agli aspetti urbanistici e 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.

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, avente valore di Piano di Recupero, prevede un intervento di Ristrutturazione Urbanistica attraverso la demolizione e ricostruzione di tutta la consistenza immobiliare di proprietà della Società "Edilcasa 97 S.r.l."

Il nuovo corpo di fabbrica sarà costituito da un piano interrato destinato a parcheggi pertinenziali con accesso meccanizzato tramite una piattaforma elevatrice, un piano seminterrato che nella parte retrostante diventerà interrato ed ospiterà le cantine di pertinenza mentre sul fronte sud-est avrà destinazione uffici privati, mentre gli ulteriori cinque piani in elevazione hanno esclusivamente destinazione residenziale, fatta eccezione per due piccole unità immobiliari da destinare ad uffici privati ubicate al primo piano.

L'edificio avrà struttura portante in c.c.a. e prevede la realizzazione di due corpi scala dotati di ascensore, aventi accesso da distinti androni posti al piano terra, dall'area cortilizia da destinarsi ad uso pubblico.

Elemento caratterizzante del tipo edilizio rappresentato è la presenza di una vanella/pozzo di luce posto nella parte adiacente al condominio di Via San Benedetto n. 26. In detta vanella, le tamponature saranno realizzate con un sistema autoportante con struttura metallica e tutti gli infissi avranno apertura a vasistas e vetro riflettente sul lato esterno in modo da limitare l'affaccio ed evitare ogni possibilità di intervisibilità e/o introspezione tra gli ambienti retrostanti afferenti alle diverse unità immobiliari che compongono l'edificio.

Il nuovo fabbricato confinerà con i fabbricati circostanti già esistenti, mentre la facciata prospiciente lo slargo destinato ad uso pubblico prospettante ad est, presenta una distanza maggiore di dieci metri dalla

parete "cieca" della chiesa di San Benedetto.

L'impostazione progettuale è partita da una ampia e dettagliata verifica delle quote altimetriche dei fabbricati circostanti e prevede che la quota del lastrico solare di copertura si attesti alla stessa quota del condominio adiacente con accesso da Via San Benedetto n. 26. La stessa quota massima di copertura non supera la linea di colmo della copertura preesistente.

Inoltre, il progetto prevede, a cura e spese del proponente, anche la realizzazione di opere di miglioramento della viabilità, ovvero l'adeguamento della sede stradale e pedonale ed in particolare del marciapiede pubblico latitante via S. Benedetto e via S. Alferio, per un'area pari a circa mq. 285,00. Il miglioramento prevede una nuova pavimentazione, delle nuove aiuole che andranno ad "inglobare" gli alberi esistenti e la realizzazione di sedute in pietra lavica. La finalità del progetto, oltre alla sostituzione del fabbricato esistente degradato, è la riqualificazione urbana di tutta l'area prospiciente l'intervento, comprendendo anche l'area antistante la chiesa di San Benedetto.

#### **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, ecc.) 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 destinazioni funzionali ammissibili sono quelle di seguito riepilogate:

<b>Destinazione Funzionali Consentite</b>	
<i>Residenziali</i>	<b>DA</b>
<i>Terziarie/Direzionali</i>	<b>DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6, DT/9, DT/10,</b>
<i>Produttive</i>	<b>DP/1, DP/2</b>
<i>Turistico Ricettive</i>	<b>DTR/1, DTR/2, DTR/3</b>
<i>Infrastrutture e Servizi</i>	<b>URB/1, URB/2</b>

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 cinque anni decorrenti dalla data di efficacia dell'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 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. 6 INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO**

• Superficie Territoriale dell'Ambito Unitario d'Intervento (ST)	mq.	<b>776,00</b>
• Superficie dell'area esterna interessata dagli interventi	mq.	<b>285,00</b>
• Superficie Fondiaria	mq.	<b>776,00</b>
• Superficie Lorda di Solaio (SLS) QS <sub>T</sub>	mq.	<b>1.762,46</b>

di cui:			
Residenziale	QS <sub>R</sub>	mq.	1.486,64
Commerciale-Direzionale	QS <sub>P</sub>	mq.	275,82
• Volume vuoto per pieno Totale			
		mc.	5.287,38
• Verifica Indice di Fabbricabilità ( $IFf = V_{ft}/SF = 5.287,38 \cdot 0,65/776 = 4,43$ mc/mq)			
			< 5,00
• Parcheggi pertinenziali (art. 2 L. 122/1989)			
		mq.	576,20
• Altezza massima f.t.			
		m.	18.00 (+42,05 slm)
• Standard a parcheggio (da cedere al Comune)			
			- da monetizzare -
• Standard a verde attrezzato (da cedere al Comune)			
			- da monetizzare -
• Standard per Urbanizzazione secondaria AIC (da cedere al Comune)			
			- da monetizzare -
• Area da assoggettare a servitù di uso pubblico			
		mq.	235,00

## TITOLO II

### OPERE DI URBANIZZAZIONE ED AREE DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE

#### Art. 7 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Gli elaborati grafici 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 MODALITÀ PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

È prevista, a totale carico del proponente, la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessaria alla completa funzionalità dell'ambito Unitario di Intervento, 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 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 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di costruzione così come riportato nell'elaborato "Tav. C.C." è stato calcolato in via presuntiva 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.

## **Art. 10 AREE DA CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE**

Il soggetto attuatore, oltre alla realizzazione e cessione, senza corrispettivo, delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti previsti nel progetto, si impegnerà, ai sensi dell'art. 18 dello schema di Convenzione Tipo, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 239 del 28.06.2023, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo:

*“ad assoggettare a servitù di uso pubblico gran parte dell'area scoperta del lotto fondiario, come indicata negli elaborati ed avente una superficie complessiva di circa **235,00 mq (duecentotrentacinque/00)**, sottoposte alle relative norme del RUEC”*

## **TITOLO III INTERVENTI EDILIZI PRIVATI**

### **Art. 11 MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE PRIVATE ALL'INTERNO DEL LOTTO FONDIARIO**

Nel pensare al nuovo intervento, si è cercato di inserire lo stesso nell'ambito del tessuto urbano preesistente fornendo a quest'ultimo pregio architettonico e razionalizzando gli spazi di progetto destinati ad uso pubblico in funzione contemporaneamente del nuovo edificio. Il tentativo è stato quello di garantire la riqualificazione dell'ambito urbano complessivo grazie all'unicità della progettazione architettonica propria del nuovo intervento, cercando di ottenere un impianto urbanistico omogeneo ed integrale, riqualificato dalla presenza di un nuovo organismo architettonico e da nuove e più adeguate strutture urbane.

Nel rispetto di quanto stabilito dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 22.01.2007, al fine di favorire la realizzazione di strutture adibite ad uffici, questi ultimi sono stati pienamente integrati ai diversi piani con i locali ad uso abitazione.

In ossequio alla normativa di piano, i locali destinati a parcheggio pertinenziale delle autovetture sono stati ricavati esclusivamente nel sottosuolo del lotto fondiario.

Nessuno spazio destinato ad uso pubblico è stato collocato al di sopra di locali privati fuori terra.

Relativamente alla concezione architettonica dell'intervento si rimanda all'apposita relazione facente parte del PUA.

Il progetto, sia per gli spazi pubblici che per quelli privati, garantirà il rispetto delle vigenti normative relative al superamento delle barriere architettoniche.

### **Accessibilità**

Le scelte progettuali e operative adottate tengono conto dell'intervento come spazio aperto al pubblico e pertanto è stata verificata la conformità alle disposizioni di legge nel rispetto della normativa vigente in materia di accessibilità, visitabilità e adattabilità degli ambienti. In particolare, il progetto risponde a quanto previsto dalla legge 5 febbraio 1992 n.104 art.24, dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 112 art.62 comma 2, dal Decreto Legislativo n. 267 del 2000 artt. 107 e 109, dal D.P.R. 503/96 e dal D.M. L.P. 236/89, allineandosi ad esperienze ormai consolidate; in particolare l'accessibilità e la visibilità degli ambienti deve essere estesa a tutte le categorie di disabilità.

### **Risparmio energetico degli edifici**

In accordo con quanto previsto dal Titolo XI (Norme in Materia Energetico - Ambientale) del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) del Comune di Salerno e dai riferimenti legislativi e normativi vigenti tra cui il DPR 59/09, si assumono quali obiettivi strategici, volti al contenimento del consumo energetico:

• **il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'involucro:**

allo scopo di limitare i flussi termici, quindi ridurre le dispersioni di calore nella stagione invernale e le entrate di calore in quella estiva, si prevede l'impiego di materiali isolanti per le murature esterne nel rispetto dei valori massimi di trasmittanza termica, U, previsti dal DPR 59/09.

• **il miglioramento dell'efficienza degli impianti termici:**

per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria si prevede di utilizzare gruppi termici autonomi caratterizzati da un alto rendimento di produzione del calore. Al fine, inoltre, di ottenere un aumento del rendimento di regolazione dell'impianto di riscaldamento sarà prevista:

- la regolazione automatica della temperatura ambiente mediante cronotermostato;
- la presenza di una valvola termostatica su ciascun corpo scaldante, ai fini di conseguire la necessaria omogeneità della temperatura ambiente e di recuperare gli apporti di calore gratuiti esterni ed interni.

• **l'impiego di fonti rinnovabili:**

In accordo con quanto stabilito al comma 2.1 dell'allegato III del Decreto Legislativo 8 novembre 2021, n.199, gli impianti di produzione di energia termica saranno progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva.

Inoltre, nel rispetto del comma 2.3 dello stesso allegato, la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, sarà calcolata secondo la seguente formula:

$$P = k * S$$

dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, ovvero la proiezione della sagoma dell'edificio, misurata in m<sup>2</sup>, e K è un coefficiente (m<sup>2</sup>/kW) ed è uguale a 0,05 per gli edifici di nuova costruzione.

• **contenimento consumo acqua:**

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, saranno adottati dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette saranno dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua.

**Requisiti di confort ambientale**

Nella progettazione del nuovo edificio dovranno essere garantiti i requisiti confort ambientale, che si esplicano essenzialmente attraverso il controllo dei seguenti fattori:

- qualità dell'aria, ottenuta mediante l'utilizzo di materiali strutturali e per le finiture tali da garantire salubrità degli ambienti;
- aerazione ed illuminazione, garantita mediante il soddisfacimento dei rapporti aereo – illuminanti previsti dalle norme vigenti;
- soleggiamento, il cui controllo, sia con riguardo alla stagione estiva che a quella invernale sarà affidato a infissi di tipo a taglio termico forniti di vetro-camera del tipo basso-emissivo, e la predisposizione di balconi aggettanti, in modo tale assumere funzione schermante nel periodo estivo;
- inquinamento acustico, il cui controllo avverrà utilizzando particolari accorgimenti di isolamento per pareti esterne ed interne, pavimenti, infissi e tubazioni che garantiranno condizioni di benessere acustico a tutti coloro che usufruiranno dell'opera rispetto alle comuni fonti di rumore. Si rimanda all'allegata Relazione previsionale del clima acustico redatta dal dr. Alfredo Amato.

### **Inquinamento luminoso**

La sorgente luminosa connessa all'area destinata ad uso pubblico dovrà essere correttamente progettata per non costruire fonte di inquinamento luminoso e di spreco energetico. Per questo il sistema di pubblica illuminazione sarà dimensionato secondo norme che si basano sull'osservazione di principi di risparmio energetico e uso razionale dell'energia e di lotta all'inquinamento luminoso e diritto al cielo. Le scelte tecniche saranno ispirate a criteri e priorità illuminotecniche orientate a ridurre l'inquinamento luminoso sul territorio, salvaguardare gli equilibri ecologici e non ultimo ridurre i consumi energetici, come previsto dalle leggi nazionali n.9 e 10/91 e dalle più recenti direttive.

### **Ventilazione naturale**

La tipologia edilizia adottata è idonea a garantire ottimali condizioni di areazione degli ambienti e degli appartamenti. Questi ultimi presentano finestre e balconi, o apparecchi di areo ventilazione meccanica con recuperatori di calore, idonei ad assicurare rapidi ricambi d'aria.

### **Illuminazione naturale**

Gli ambienti progettati risultano illuminati con luce naturale grazie alla presenza di adeguate finestre e balconi; in vari punti degli edifici ampie vetrate contribuiscono ad ottenere una quantità di luce idonea a consentire il soddisfacimento degli standard ed il rispetto delle norme regolamentari.

### **Livelli limite di concentrazione di Radon per le nuove costruzioni (art. 3 L.R. N.13/2019)**

Il progetto edilizio è corredato da Relazione tecnica preliminare su Rischio Radon, in cui sono riportati i dati utili a dimostrare la bassa probabilità di accumulo di radon nei locali dell'edificio (indicazioni sulla tipologia di suolo e sottosuolo, etc.), oltreché indicazioni sulle soluzioni tecniche progettuali adeguate alla mitigazione del rischio Radon. Si rimanda all'allegata Relazione redatta dal Geologo Dr. Domenico Sessa.

## **TITOLO IV**

### **MODALITA' COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE**

#### **Art. 12 MODALITÀ 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 dovranno 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:

- la superficie e l'ubicazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria;
- la delimitazione della superficie fondiaria.

A titolo indicativo, non costituiscono variante al PUA le modifiche progettuali che riguardano:  
le variazioni prospettiche, la variazione del numero di piani degli edifici, la distribuzione interna degli edifici e le variazioni del numero e delle pezzature degli alloggi e delle unità immobiliari, 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, le variazioni plano altimetriche e delle quote indicate negli elaborati di PUA, fermo restando i limiti massimi di superficie, volume, altezza massima dei fabbricati fissate dalle presenti norme di attuazione.

L'impianto distributivo, il livello di piano e l'allocazione delle funzioni terziarie/direzionali non sono 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 la dotazione minima di legge.

Non costituiscono varianti al PUA variazioni della SLS che prevedano la realizzazione di una superficie Lorda di Solaio inferiore a quella massima realizzabile indicata al precedente art.6.

Non costituiranno varianti al PUA variazioni della distribuzione plano-volumetrica e della copertura dell'edificio, compreso quelle che dovessero interessare il piano interrato e le modalità di accesso a quest'ultimo, così come tutte le possibili modifiche, che dovessero interessare il progetto nella sua interezza, a seguito di eventuali prescrizioni e/o richieste che dovessero essere formulate dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Salerno ed Avellino in virtù del vincolo archeologico che interessa l'area e della presenza di edifici aventi valore storico-artistico adiacenti all'area d'intervento.

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

- modifiche di tracciato e tipologia delle reti tecnologiche concordate con gli Enti e gli uffici comunali preposti;
- il disegno e la sistemazione dell'area scoperta del lotto fondiario antistante il nuovo fabbricato da assoggettare a servitù di uso pubblico;
- il disegno e la sistemazione degli spazi pubblici (sistemazione delle aree a verde, delle sezioni stradali e delle aree pedonali, ecc.).

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, sempreché non siano conseguenti a possibili prescrizioni e/o richieste che dovessero essere formulate dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Salerno ed Avellino:

- l'assetto generale dell'impianto viario, fatte salve modifiche di dettaglio relative al tracciato stradale ed alle destinazioni funzionali e distributive delle diverse parti formanti la sede stradale (marciapiedi, parcheggi, carreggiate, isole spartitraffico, ecc.);
- la superficie fondiaria individuata nell' Ambito Unitario di Intervento, fatte salvo riduzioni di superficie dello stesso a vantaggio delle aree e spazi pubblici, da cedere gratuitamente al comune, a cui andranno funzionalmente annesse.

## **ART. 18 CONVENZIONE**

L'attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Attuativo è regolata dalla Convenzione di accompagnamento al progetto, redatta in conformità dello schema di Convenzione Tipo, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 174 del 15.05.2024, da stipularsi successivamente all'approvazione del PUA e prima della presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi privati.