COMUNE DI SALERNO

P.U.A. DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO AL COMPARTO EDIFICATORIO CR_17-18

AVENTE VALORE

ai sensi dell'art. 26 comma 2 della L.R. 16/2004 e s.m.i. e delle N.T.A. del P.U.C. di Salerno, di PIANO DI RECUPERO (PDR) DI CUI ALLA LEGGE N. 457 DEL 1978.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PREMESSA

Il dott. ing. Michele Lubritto con sede in Salerno, viale Wagner 28, quale professionista incaricato, ha redatto il PUA relativo al Comparto edificatorio CR_17-18 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 successivamente adeguato con Delibera di Consiglio Comunale 02 del 21.01.2013.

Il Soggetto attuatore, avendo facoltà di proporsi quale soggetto attuatore (in quanto titolare di una quota pari al 100% del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale degli immobili in esso ricadenti, e di una quota pari al 100% dei Diritti Edificatori propri ricadenti nel medesimo compresi), ha proposto al Comune di Salerno l'attuazione del PUA con riferimento alle aree ricadenti di proprietà ricadenti in zona omogenea B1_5

L'ambito individuato ha una superficie territoriale (ST) di mq 8.282 tutti ricadenti in zona B1_5.

Gli immobili rappresentati dal soggetto attuatore, aventi superficie di 8.282mq, sono riportati nel Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Salerno con i seguenti dati:

Proprietà	Catasto	Foglio	destinazione	Particella	Superficie Catastale (mq)	Superficie Rilevata (mq)	Superficie Proponenti (mq)
Sacco Rosa e Gerardo per 1/2 ciascuno	N.C.T.	44	suolo libero	391	984	6735	6735
	N.C.T.	44	suolo libero	408	930		
	N.C.T.	44	suolo libero	463	46		
	N.C.T.	44	suolo libero	388	1800		
	N.C.T.	44	suolo libero	406	702		
	N.C.T.	44	suolo libero	394	1463		
	N.C.T.	44	suolo libero	409	983		
Sacco Rosa	N.C.T.	44	suolo libero	807	25	25	25
	N.C.T.	44	pertinenza abitazione	462	1522	1522	1522
	N.C.E.U.	44	abitazione	462 sub 4	-	-	-
	N.C.E.U.	44	abitazione	462 sub 5	-	-	-
	N.C.E.U.	44	abitazione	462 sub 6	-	-	-
	N.C.E.U.	44	abitazione	462 sub 7	-	-	-
	N.C.E.U.	44	abitazione	462 sub 8	-	-	-
				Tot (mq)	8455	8282	8282

TITOLO I

CONTENUTI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

ART. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto di trasformazione, come detto, rientra nella zona omogenea B1_5 così come individuata dal PUC di Salerno così come adeguato con Delibera di Consiglio Comunale 02 del 21.01.2013.

E' un'area ubicata nella zona orientale del Comune di Salerno in via San Leonardo, all'altezza del civico 140. E' un lotto unico e continuo per il quale si applica la normativa di cui all'art. 93 delle NTA vigenti; ai sensi dell'**art. 93.03** gli interventi in tali area sono attuati con PUA di iniziativa anche privata e sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico ed edilizio con altro diverso, **attraverso *interventi di ristrutturazione urbanistica (cat. E),*** assicurando la dotazione di standard di cui al D.I. n° 1444/68, art. 5.

ART. 2 PRINCIPI E SCOPI DEL PUA

Nel pieno rispetto dei principi e degli obiettivi del PUC, le presenti norme sottopone l'area di intervento, 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 attraverso gli indici urbanistici (QST);
- la cessione gratuita al Comune, delle aree destinate a viabilità di progetto di PUC a ridosso della linea metropolitana di Salerno;
- la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nel lotto di intervento, secondo le previsioni del PUA. (cfr. art. 155 delle NTA del PUC).

L'Area di intervento in zona omogenea B1_5 rappresenta uno degli ambiti del territorio comunale per i quali il PUC ha previsto, su base perequativa, la trasformazione edilizia attraverso un insieme sistematico di opere che, definite nel 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 COMPOSIZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il PUA è articolato in due sezioni:

- Analisi dello stato di fatto;
- Piano Attuativo del Comparto;

accompagnate dalla documentazione amministrativa necessaria per l'attestazione della titolarità delle aree in testa al Soggetto attuatore. In dettaglio il PUA è costituito da:

Analisi dello Stato di Fatto - Elaborati Grafici

- Tav_1. Scheda Ambito zona B1_5
- Tav_2. Stralcio aerofotogrammetrico - scala 1:1.000
- Tav_3 Estratto di Mappa Catastale e Planimetrie Catastali - scala 1:2.000
- Tav_4 Rilievo GPS e piano quotato con sezioni - scala 1:500 / 1:200
- Tav_5 Edificato esistente: concessioni edilizie e grafici – scala 1:100
- Tav_6 Vista ortofoto e vista aerea
- Tav_7 Inquadramento lotto PUC 2013 –sistema viabilità (*Tav. P1_11*) e zonizzazione (*Tav. P2_11*)– scala 1:2.000
- Tav_8 Inquadramento lotto PUC 2013 –fasce di rispetto (*Tav.V1*), beni culturali ed ambientali (Tav.V2), vincoli idrogeologici (Tav.V3) - scala 1:5.000
- Tav_9 Documentazione fotografica – planimetria con punti di scatto foto

Documentazione Amministrativa

"Doc.sub.A"	Titoli di Proprietà e Titoli Edilizi Fabbricati esistenti
"Doc.sub.B"	Estratti di Mappa Catastale e Planimetrie, Certificati e Visure Catastali
"Doc.sub.C"	Tabella dei Diritti Edificatori
"Doc.sub.D"	Tabella Millesimale

Piano Attuativo del Comparto - Relazioni

- Elab_A	Relazione Illustrativa Urbanistica ed Edilizia
- Elab_A.1	Relazione sulla conformità dell'intervento alla vigente normativa in materia di barriere architettoniche
- Elab_B	Pareri preventivi della Siis, della Salerno Sistemi e dell'Ufficio Fogne Comunale
- Elab_C	Relazione Specialistica sugli Impianti
- Elab_D	Cronoprogramma interventi pubblici e privati
- Elab_E	Relazione geologica geotecnica
- Elab_E.1	Stralcio carte tematiche strumento urbanistico comunale con individuazione area di trasformazione
- Elab_E.2	Dichiarazione di compatibilità tra la previsione urbanistica degli interventi a farsi e la caratterizzazione geomorfologica del territorio interessato con sovrapposizione stralcio PUC con carta geomorfologica
- Elab_E.3	Prove di laboratorio
- Elab_E.4	Presa d'atto articoli 8 e 13 PSAI – AdB Destra Sele
- Elab_F	Relazione Acustica
- Elab_G	Prospetto asseverato determinazione contributo di Costruzione
- Elab_H	Schema di Convenzione Totalitaria –D.G.C. 56 del 20.01.2012 e smi-
- Elab_ I	Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione Primaria con Elenco Prezzi
- Elab_L	Richiesta Verifica Preventiva dell'interesse archeologico –art. 95 del D.L.gs 163/2006 e smi – e per la realizzazione di parcheggi interrati pertinenziali
- Elab_M	Norme Tecniche di Attuazione PUA
- Elab. N	Elenco Elaborati

Piano Attuativo del Comparto - Elaborati Grafici Generali

Tav_10.	Planimetria Generale	– scala 1:500;
Tav_11.	Zonizzazione	– scala 1:500;
Tav_12.	Uso Suolo	– scala 1:500;
Tav_13.	Planovolumetrico	
Tav_14.	Tavola delle distanze	– scala 1:500;
Tav_15	Planimetria dell'area di trasformazione disegnata su mappa catastale aggiornata riportante le quote planimetriche del terreno, la delimitazione dell'area interessata, i vincoli di ogni tipo e le opere di urbanizzazione primarie e secondarie – scala 1:500	
Tav_16.	Sezioni di Progetto estese a tutto il lotto	– scala 1:500;

Piano Attuativo del Comparto - Corpi Edilizi di Progetto

Elaborati prodotti per ciascuno dei fabbricati: -Lotto A e Lotto B -

Pianta con arredamenti e destinazioni d'uso piano per piano – scala 1:100
Pianta quotata piano per piano – scala 1:100
Calcolo grafico-analitico delle S.L.S. e dei volumi piano per piano – scala 1:200
Planimetria box interrati – scala 1:250
Sezioni di progetto – scala 1:200
Prospetti di progetto – scala 1:200

Elaborati Grafici opere di urbanizzazione primarie -

Urb 1	Rete Fognaria – Acque Reflue Planimetria di Progetto con Rilievo dello Stato di Fatto – Scala 1:500;
Urb 2	Rete Fognaria – Acque Bianche Planimetria di Progetto con Rilievo dello Stato di Fatto – Scala 1:200;
Urb 3	Rete Idrica Planimetria di Progetto con Rilievo dello Stato di Fatto – Scala 1:500;

Urb 3bis Rete Idrica – Particolari Costruttivi – (varie)
Urb 4 Rete Gas
Planimetria di Progetto con Rilievo dello Stato di Fatto e Particolari Costruttivi – Scala 1:500;
Urb 5 Rete Elettrica
Planimetria di Progetto con Rilievo dello Stato di Fatto e Particolari Costruttivi – Scala 1:500;
Urb 6 Impianto di Fonia/Dati
Planimetria di Progetto con Rilievo dello Stato di Fatto e Particolari Costruttivi – Scala 1:500;
Urb 7 Rete Pubblica Illuminazione
Planimetria di Progetto con Rilievo dello Stato di Fatto e Particolari Costruttivi – Scala 1:500;
Urb 8 Sistema Di Recupero Acque Meteoriche Aree Pubbliche – (varie);
Urb 9 Planimetria Sistemazioni Esterne – Scala 1:500;
Urb 10 Opere Di Contenimento Sui Confini 1:200

Si sottolinea che "La Relazione acustica", di cui alle "Linee guida regionali" approvate con D.P.G.R.C. n. 2436/2003, allegata al progetto, è stata redatta da tecnico competente in acustica ambientale (art. 2, commi 6 e 7 della legge n. 447/95 e DPCM 31.03.1998), come stabilito con delibera della G.R.C. n.1537 nella seduta del 24.04.2003.

Art. 4 LA DISCIPLINA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Le presenti Norme costituiscono parte integrante degli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo del lotto di proprietà Sacco Rosa e Gerardo ricadente in zona omogenea B1_5, avente valore di Piano di Recupero di cui alla Legge 457 del 1978.

Esse trovano applicazione all'interno delle Aree di 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 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 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. 5 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

In progetto si prevede, come detto, la realizzazione di due lotti fondiari distinti:

- ***il lotto "A"*** *con una SLS di progetto pari* ***1.392mq*** *con destinazione prettamente commerciale ed* ***una estensione di 5.356mq****;*
- ***il lotto "B"*** *con una SLS di progetto pari* ***1.603mq*** *con destinazione terziaria (commerciale e turistica) ed* ***una estensione di 1.682mq****.*

Oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie previste dal PUC stesso per il lotto in questione quali, ad esempio, l'allargamento di via San Leonardo e la strada retrostante di PUC, verranno realizzati gli interventi privati suddivisi nei lotti "A" e "B" come nel seguito descritto.

LOTTO "A"

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio monopiano destinato al commercio di prodotti alimentari e non alimentari, con una superficie di vendita superiore ai 250mq ed inferiore ai 2500 metri quadrati

Dovrà essere insediata una Media Struttura di Vendita *("MA/M."- fino a 2.500mq di superficie di vendita*) ai sensi della Legge Regionale n°01 del 09.01.2014 così come modificata dalla Legge Regionale n° 10 del 25.02.2014 con superficie di vendita pari a 1.018mq.

In particolare ai fini della richiesta di autorizzazione dovrà essere prodotta tutta la documentazione di cui all'allegato "B" delle succitate disposizioni normative (*cfr. B.U.R.C. 03 del 10.01.2014*) ed i parametri previsti per le medie strutture MA/M contenute nell'allegato "A":

- superficie minima delle aree destinate a parcheggio: 1,5 X Superficie di Vendita = 1.527mq (Allegato A1);
- superficie minima delle aree ad uso pubblico: 0,03 X Superficie di Vendita = 31mq (Allegato A2);
- superficie minima delle aree per la movimentazione delle merci: 0,03 X Superficie di Vendita = 31mq (Allegato A2).

In particolare, la proposta progettuale consta nella realizzazione delle seguenti superfici e volumetrie:

DESTINAZIONE	SLS (mq)	Volume (mc)
Lotto (A) – Commerciale (MA/M)	1.392,0	6.960,0
TOTALE	1.392,0 mq	6.960,0 mc

L'edificio in questione verrà realizzato con struttura prefabbricata ed altezza sotto trave pari a 3,80m.
Un'altezza utile ai fini urbanistici di 5,00m, a tal proposito va chiarito che per come è pensato il complesso edilizio proposto, esso rientra chiaramente nella fattispecie degli edifici specialistici così come definiti dall'art. 45 del RUEC -*si definisce edificio specialistico qualsiasi edificio la cui configurazione fisica, intesa come l'insieme delle caratteristiche strutturali e distributive, realizzi un complesso di spazi costruiti rispondente alle esigenze di un efficiente esercizio di specifiche utilizzazioni non abitative*- e, pertanto, per esso non si applicano le disposizioni sul calcolo della SLS in funzione delle altezze interne cosi come stabilito dall'art. 194.07 del RUEC -*le disposizioni di cui al precedente comma 5 non si applicano agli edifici specialistici di cui all'art. 45, fermo restante che per tali edifici sarà inclusa nel calcolo della Sls la superficie lorda dei solai intermedi che non sia indispensabile per motivi funzionali e/o a servizio di particolari impianti*-. In virtù di quanto stabilito da detti articoli il suddetto locale commerciale con altezza lorda utile ai fini urbanistici di 5,00m e senza solai intermedi saranno calcolati in termini SLS esclusivamente della loro area in pianta senza incrementi pari a 1.392mq.
Per il lotto "A" è, prevista, quindi una volumetria di 6.960,0mc ed una Superficie di Vendita di 1.018,0mq, pertanto, ai sensi della ex L. 122/89 dovrebbero essere realizzati 696mq tale valore viene, chiaramente, inglobato da quanto, invece, previsto dalla L.R. 01.2014 e smi che per una struttura tipo quella di progetto prevede la realizzazione di 1.527mq di parcheggio.

Ai sensi e nel rispetto dell'art. 141.05 del RUEC ("*per i nuovi insediamenti commerciali da realizzarsi, anche all'interno delle Aree di Trasformazione Residenziali o per Produzione/Servizi, laddove i parcheggi previsti dalla Legge Regione Campania n. 1/2000 connessi alle strutture di vendita vengano realizzati in superficie, dovranno essere adottate idonee soluzioni architettoniche per queste aree, attraverso l'obbligatoria presenza di alberature, pensiline dotate di pannellature solari e/o fotovoltaiche, la naturale permeabilità dei suoli destinati a parcheggio con recupero, depurazione e riuso delle acque di prima pioggia*") e dell'art. 167.06 delle NTA ("*i parcheggi obbligatori da realizzarsi ai sensi della Legge Reg.le Campania n.1/2000 possono essere realizzati in superficie, a condizione che dette aree per parcheggio siano mantenute o rese naturalmente permeabili almeno per il 50% della superficie con l'ulteriore possibilità di adottare accorgimenti per il trattamento e recupero delle acque di prima pioggia e per il loro riuso ai fini irrigui*") i parcheggi pertinenziali verranno realizzati a raso (2.970mq).

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

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

LOTTO "B"

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio pluripiano con un piano terra commerciale –SLS

229mq- (Hnetta=4,00m) e sei piani in elevazione con destinazione turistica o commerciale –SLS 229mq- (Hnetta=3,00m), con le volumetrie di progetto che seguono:

LOTTO	SLS (mq)	Volume (mc)
Lotto (B) – Terziario/Turistico	1.603,0	5.518,9
TOTALE	1.603,0 mq	5.518,9 Mc

Per il lotto "B" è, prevista, quindi una volumetria di 5.518,9mc, ai sensi della ex L. 122/89 dovrebbero essere realizzati almeno 552mq di parcheggio che, in ossequio alla normativa di piano i locali destinati a parcheggio pertinenziale delle autovetture sono stati ricavati esclusivamente nel sottosuolo del lotto fondiario.

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

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

In merito alla progettazione del lotto in esame è importante approfondire la questione relativa alle quote: il lotto come detto ha un andamento degradante da via San Leonardo fino al muro di contenimento della massicciata ferroviaria.

Al fine di definire le quote di progetto del lotto si è tenuto conto anche dei P.U.A. già approvati negli ambiti omogenei circostanti quale ad esempio la zona B1_2 in località Migliaro-via San Leonardo 60.

In particolare nel suddetto PUA, già approvato dalla Giunta Comunale, la strada di progetto di PUC è stata ubicata ad una quota assoluta di +4,60 e cioè 3.40m al di sotto dell'esistente via San Leonardo, per questo in maniera del tutto analoga, considerando anche la prossimità dei due lotti in questione, nel progetto della zona B1_5 si è deciso di ubicare la viabilità di PUC a (-3,40m) rispetto allo (0,00) relativo di via San Leonardo.

Allo stesso modo del PUA già approvato per la zona B1_2 i parcheggi pertinenziali interrati per il lotto "B" della presente proposta sono stati ubicati allo stesso livello del marciapiede della strada di PUC (-3,25) e, pertanto, il calpestio del lotto fondiario "B" si troverà a (-0,25) rispetto a via San Leonardo [*altezza lorda piano parcheggi interrati pari a (2,60+0,40)m]*.

Il lotto "A", invece, sia per caratteristiche funzionali ma anche per rispettare quanto più possibile l'andamento attuale del terreno, almeno in termini di quota media, verrà ubicato a (-1,70) al di sotto di via San Leonardo, 1,45m al di sotto del lotto fondiario "B".

Art. 6 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 nell' articolo 19 dello schema di Convenzione Tipo, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 305 del 13.03.2009, successivamente modificata con D.G.C. 817 del 26.06.2009, successivamente ancora modificata con D.G.C. numero 1339 del 03.12.2010 e successivamente ancora modificata con D.G.C. numero 56 del 20.01.2012 così come indicato nel cronoprogramma dei lavori allegato alla Relazione illustrativa di progetto.

Le destinazioni funzionali sono quelle indicate nell'elaborato "A" (Relazione illustrativa di progetto) e di seguito riportate:

Destinazione Funzionali	***PUC***	***PUA***
Abitative	-	**-**
Terziarie	DT/2 – DT/4 – DT/5 – DT/6 – DT/7 – DT/8	**DT/2 – DT/4 – DT/5 – DT/6 – DT/7 –**

	– DT/9 – DT/10 – DT/11 – DT/12	**DT/8 – DT/9 – DT/10 – DT/11 – DT/12**
Produttive	DP/1 – DP/2 – DP/3	**DP/1 – DP/2 – DP/3**
Turistico Ricettive	*DTR/1, DTR/2, DTR/3*	***DTR/1, DTR/2, DTR/3***
Infrastrutture e Servizi	*URB/1*	**URB/1**

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 come riportate nella scheda PUC di Comparto 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.L.vo n° 380/2001. Non è prevista la realizzazione di edilizia convenzionata.

Art. 7 DATI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO

DATI PUA

- ***Superficie Territoriale del sub ambito in zona B1_5 (proprietà Sacco) (ST)*** ***mq. 8.282,0***

- ***Superficie Fondiaria (n° 2 lotti fondiari)*** **(*tav. 13 del PUA*)** ***mq. 7.038***

  di cui: Lotto A (lato via San Leonardo) *mq.* ***5.356***
  Lotto B (lato metropolitana) *mq.* ***1.682***

- ***Superficie Lorda di Solaio (SLS)*** **(*tav. 13 del PUA*)** ***mq. 2.995,0***
  di cui: SLS commerciale lotto A *mq.* ***1.392,0***
  SLS commerciale-turistico-ricettiva lotto B *mq.* ***1.603,0***

- **Volume vuoto per pieno fuori terra (tav. 13 del PUA) mc. 12.478,9**

  di cui: Volume commerciale lotto A *mc.* ***6.960,0***
  Volume commerciale-turistico-ricettiva lotto B *mc.* ***5.518,9***

- ***Superficie parcheggi pertinenziali interrate*** **(lotto A)** ***mq 615,0***
- ***Volume vuoto per pieno pertinenze interrate*** **(*h=2.60+0.40*)** ***mc. 1.845,0***
- ***Volume vuoto per pieno Totale*** ***mc. 14.323,9***
- ***Indice Urbanistico (IU)*** **(*tav. 10 del PUA*)** ***(mq SLS/mq ST) 0,36***

- ***Indice delle Alberature (IA)*** **(*tav. 10 del PUA*)** ***(n./ha S.T.) 50/0,8282= 60***

- ***Altezza fisica massima*** **(*tav 13 del PUA*)** ***[4,00+0,45+(3,00+0,45)x6] mt. 25,15***

- ***Altezza fisica edificio più alto*** **(tav. 13 del PUA)** ***mt. 25,15***

- ***Altezza massima urbanistica*** **(tav. 13 del PUA)** ***[4,00+0,30+(3,00+0,30)x6] mt. 24,10***

- ***Distanza urbanistica minima tra fabbricati*** *(**tav. 14 del PUA**)* ***mt. 10,00***

- ***Nuovi abitanti*** *(SLS res.le/32,6 mq)* **(*tav. 11 del PUA*)** ***n. 0***

- ***Standard a verde attrezzato*** *(da cedere al Comune nella AT -* ***tav. 10 e 11)*** ***mq. 0,0***

- ***Standard a parcheggio*** *(da cedere al Comune nella AT -* ***tav. 10 e 11****)* ***mq. 449,0***

- ***Standard da monetizzare*** ***mq. 1.636,0***

- ***Standard urb.ne secondaria*** *(da cedere al Comune nella AT -* ***tav. 10 e 11****)* ***mq. 0,0***
- ***Aree standard esterne alla AT*** *(AS da cedere al Comune al di fuori della AT)* ***mq. 0,0***
- ***Aree standard esterne alla AT*** *(AV da cedere al Comune al di fuori della AT)* ***mq. 0,0***
- ***Viabilità di PUC*** (da cedere al Comune nella AT) ***mq. 672,0***

- ***Allargamento via San Leonardo*** (da cedere al Comune nella AT) ***mq.*** ***123,0***

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO

- ***Indice Urbanistico (IU)*** ***max 0,40***
- ***Indice di edificabilità proprio (Iep)*** ***0,30***
- **Superficie Lorda di Solaio REALIZZABILE (SLS)** ***max mq.*** ***2.997,0***
- **Superficie Lorda di Solaio (SLS) massima realizzabile per Lotto fondiario**
  di cui: *SLS commerciale lotto A* *mq.* ***1.392,0***
- *SLS commerciale-turistico-ricettiva lotto B* *mq.* ***1.605,0***
- ***Indice massimo di copertura per il generico Lotto fondiario (Ic):*** ***mq/mq.*** ***1***
- ***Altezza massima edificio per il generico Lotto fondiario:*** ***m*** ***50,0***
- ***Distanza minima tra fabbricati:*** ***m*** ***10,0***

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 seguenti tavole di progetto:

Opere di Urbanizzazione Primarie - Elaborati Grafici

Urb 1 Rete Fognaria – Acque Reflue
Planimetria di Progetto con Rilievo dello Stato di Fatto – Scala 1:500;
Urb 2 Rete Fognaria – Acque Bianche
Planimetria di Progetto con Rilievo dello Stato di Fatto – Scala 1:200;
Urb 3 Rete Idrica
Planimetria di Progetto con Rilievo dello Stato di Fatto – Scala 1:500;
Urb 3bis Rete Idrica – Particolari Costruttivi – (varie)
Urb 4 Rete Gas
Planimetria di Progetto con Rilievo dello Stato di Fatto e Particolari Costruttivi – Scala 1:500;
Urb 5 Rete Elettrica
Planimetria di Progetto con Rilievo dello Stato di Fatto e Particolari Costruttivi – Scala 1:500;
Urb 6 Impianto di Fonia/Dati
Planimetria di Progetto con Rilievo dello Stato di Fatto e Particolari Costruttivi – Scala 1:500;
Urb 7 Rete Pubblica Illuminazione
Planimetria di Progetto con Rilievo dello Stato di Fatto e Particolari Costruttivi – Scala 1:500;
Urb 8 Sistema Di Recupero Acque Meteoriche Aree Pubbliche – (varie);
Urb 9 Planimetria Sistemazioni Esterne – Scala 1:500;
Urb 10 Opere Di Contenimento Sui Confini 1:200

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 necessarie 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. 10 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di costruzione così come riportato nell'elaborato G e richiamato nella relazione illustrativa, 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 che il soggetto attuatore si è dichiarato disponibile a prevedere e ad eseguire.

Art. 11 AREE DA CEDERE AL COMUNE

Il soggetto attuatore, oltre alla realizzazione e cessione, senza corrispettivo, delle opere di urbanizzazione ed allacciamenti previsti nel progetto, si impegnerà, ai sensi dello schema di Convenzione Tipo, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 56 del 20.01.2012 e smi, 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 del lotto di proprietà dei germani Sacco ricadente in zona omogenea B1_5 come indicate nelle Tavole 11 (*Zonizzazione*) ed 11 (*Uso suolo*), aventi una superficie complessiva di **mq 1.244,0**; così distinta:

  - **per Standard a parcheggio** **mq. 449,0**
  - **per viabilità pubblica di progetto di PUC** **mq. 672,0**
  - **per viabilità pubblica –allargamento via San Leonardo-** **mq. 123,0**

- Ad assoggettare a servitù di uso pubblico le aree facenti parte dei lotti fondiari), come indicate nell'elaborato **Tav_12 ("*Uso Suolo*")**, destinate a verde di collegamento tra via San Leonardo e il lotto "A" con le condizioni di decoro conformi alle norme di cui al titolo VII, Capo I del RUEC, aventi una superficie complessiva di **206,0 mq**.

- a monetizzare, in conformità a quanto previsto dall'art. 49 delle NTA, le aree in parte necessarie per le opere di urbanizzazione primarie derivanti dall'incremento di carico urbanistico indotto dall'intervento nella zona B1_5 di proprietà Sacco Rosa e Gerardo, pari a mq. 1.636,0 (milleseicentotrentasei). La monetizzazione viene quantificata secondo quanto previsto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 30/07/2007 relativamente all'ambito di Equivalenza "PERIFERIA" ove il valore a mq delle aree è fissato in euro 90,00 (novanta/00) - comparti **in ambito di equivalenza 4** (***comparti edificatori con IEp pari a 0,3mq/mq***)- ed il relativo ammontare è pari in c.t. ad euro 147.240,00 (centoquarantasettemiladuencentoquaranta) che saranno versati all'atto del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere private e contestualmente al pagamento del Contributo di Costruzione ex art. 16 DPR 380/2001.

TITOLO III
INTERVENTI EDILIZI PRIVATI

Art. 12 MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE PRIVATE ALL'INTERNO DEI LOTTI FONDIARI

Nel pensare al nuovo insediamento si è cercato di inserire lo stesso nell'ambito del tessuto urbano preesistente fornendo a quest'ultimo pregio architettonico (nuovi edifici che spiccano nell'ambito del contesto esistente) e razionalizzando gli spazi di progetto destinati ad uso pubblico in funzione contemporaneamente del nuovo edificato. 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 nuovi organismi architettonici e da nuove e più adeguate strutture urbane., tenendo presente, la particolare vastità dell'intervento di progetto.

L'intervento prevede la realizzazione di due nuovi lotti fondiari in un contesto già sviluppato lungo via San Leonardo l'uno –lotto"A"- destinato esclusivamente ad attività commerciale –Media Struttura di vendita ai sensi della LR 01/2014 e smi- l'altro-lotto "B"- caratterizzato da un edificio polifunzionale con destinazione terziaria (turistica, commerciale e direzionale)

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, a tal fine si rimanda all'apposita relazione facente parte del PUA.

Il parcheggio pertinenziale del lotto "A", trattandosi di una media struttura di vendita commerciale ai sensi della L.R. 01/2014 e smi, verrà realizzato a raso utilizzando il **combinato disposto dell'art. 141.05 del RUEC e dell'art. 167.06 delle NTA.**

Questi ultimi prevedono che per i nuovi insediamenti commerciali da realizzarsi, anche all'interno delle Aree di Trasformazione Residenziali o per Produzione/Servizi, laddove i parcheggi previsti dalla Legge Regione Campania n. 1/2000 e smi (L.R. 01/2014) connessi alle strutture di vendita vengano realizzati in superficie, dovranno essere adottate idonee soluzioni architettoniche per queste aree atte a garantire la naturale permeabilità dei suoli destinati a parcheggio con recupero, depurazione e riuso delle acque di prima pioggia.

In particolare i parcheggi obbligatori da realizzarsi ai sensi della Legge Reg.le Campania n.1/2000 e smi (L.R. 01/2014) possono essere realizzati in superficie, a condizione che dette aree per parcheggio siano mantenute o rese naturalmente permeabili almeno per il 50% della superficie.
Come dimostrato nel paragrafo 15 della Relazione di progetto –cfr. Elab. A- le aree di parcheggio pertinenziale del lotto "A" hanno una permeabilità pari al 51,10%.

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 ed adattabilità degli ambienti.

In particolare il progetto risponde a quanto previsto dalla legge 5 febbraio 1992; n. 104, art. 24; decreto legislativo 31 marzo 1998, n.112, art.62, comma2; decreto legislativo n. 267 del 2000, articoli 107 e 109; D.P.R. 503/96; D.M. L. P. 236/89; allineandosi ad esperienze ormai consolidate, in particolare l'accessibilità e la visitabilità degli ambienti viene estesa a tutte le categorie di disabilità.

Risparmio energetico degli edifici

Tale obiettivo è stato perseguito prevedendo l'utilizzo di tecniche e materiali con caratteristiche biocompatibili, riciclabili e riutilizzabili. Le principali soluzioni tecniche adottate volte al risparmio energetico ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili sono le seguenti:

1. utilizzo di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica
2. utilizzo degli impianti di riscaldamento ad alta efficienza con gruppo termico centralizzato
3. spessore delle invetriate superiore a 3mm;
4. utilizzo di blocchi ad alto isolamento termico per le tompagnature aventi una trasmittanza termica superiore di 0.29 W/mq*K.
5. I solai strutturali saranno completati con un massetto alleggerito termoisolante di polietilene

espanso (EPS) annegato in calcestruzzo non armato, fino ad arrivare ad un pacchetto di 45cm per i solai di interpiano e di 50cm per il solaio dell'ultimo livello;

Pertanto ai sensi dell'art. 224 del RUEC verranno rispettate le dimensioni minime di 30cm per i solai strutturali, le dimensioni massime delle tompagnature e dei solai stessi rispettivamente di 45 e 40cm.

I suddetti accorgimenti consentiranno un miglioramento dell'indice di prestazione energetica dell'edificio ben superiore al 10%.

Gli oneri di manutenzione, inoltre, sono stati minimizzati attraverso l'introduzione di appositi locali e vani tecnici esclusivamente dedicati all'ubicazione degli impianti principali.

Sarà prevista, salvo impossibilità tecnica da accertare in fase esecutiva, **la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili,** in particolare, ai sensi del Decreto legislativo 3 marzo 2011 n. 28 e smi, avremo una Potenza espressa in kW ottenuta **dividendo per 65** la superficie in pianta dei singoli corpi di fabbrica.

Ai fini del risparmio idrico sarà presente, nelle unità di progetto, un accorgimento anche se non espressamente prescritto dal RUEC del PUC di Salerno: verranno installati dei *frangigetto areati e dei riduttori di flusso* per i rubinetti di lavabi e docce. Questi ultimi consentono di miscelare una maggiore quantità di aria all'acqua in uscita con un risparmio di 1.000-2.000 litri di acqua all'anno per persona.
Le **acque di pioggia** ai sensi della vigente normativa in materia e tra l'altro dell'art. 230 del RUEC **verranno in buona parte riutilizzate** al fine di irrigare la aree verdi di progetto, alimentare gli scarichi dei WC, lavaggio etc.; solo in caso di eventi di eccezionale intensità le acque meteoriche in eccesso verranno recapitate nell'esistente fognatura bianca. E' stato, quindi, previsto per ciascun lotto fondiario un sistema di captazione, filtro ed accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto degli edifici così come da spazi chiusi ed aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili. La progettazione di tale sistema è stata condotta nel rispetto delle norme UNI EN 12056- 3:2001 ed E DIN 1989-1:2000-12.
A tal fine si è proceduto alla progettazione funzionale degli impianti distinguendo a monte dei punti di convogliamento le seguenti linee di raccolta separate sempre classificabili nell'ambito degli "scarichi domestici":

- *Linea di raccolta delle acque meteoriche provenienti dagli edifici*
  per le quali è previsto il riutilizzo mediante un sistema duale di adduzione a servizio:
    1. *scarichi dei W.C.;*
    2. *rete idrica parcheggi interrati;*
    3. *lavaggio aree private;*

- *Linea di raccolta delle acque meteoriche provenienti dagli spazi pubblici (strade, parcheggi, piazze)*
  per le quali è previsto il riutilizzo mediante un sistema duale di adduzione a servizio:
    1. *impianto di irrigazione verde pubblico;*
    2. *punti di presa per lavaggio aree pubbliche;*

Requisiti di comfort ambientale

La progettazione è stata eseguita nel rispetto di tutto quanto prescritto dalla vigente normativa in materia di contenimento dei consumi energetici relativamente alle nuove costruzioni. Saranno rispettati i parametri di comfort ambientale riguardo alla temperatura operante e alle temperature superficiali interne delle tompagnature esterne valutate in funzione delle attività svolte nei diversi ambienti: al fine di minimizzare i costi di climatizzazione è stata privilegiata nella progettazione impiantistica il maggior isolamento dell'involucro esterno.

Riguardo alla vicinanza degli edifici con fonti di inquinamento legate a specifici livelli di rumorosità ambientale, sono state definite le condizioni di comfort acustico relativamente alle quali si rimanda

all'allegata relazione acustica e alle misurazioni fonometriche effettuate sui luoghi.

La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato è stata valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi stessi di confine. Le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo degli spazi fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria. La valutazione della qualità dell'aria, dovendo essere commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, e con la consapevolezza di significative differenza tra le diverse zone dei contesti urbani, è da ritenersi più che soddisfacente dato le caratteristiche specifiche della zona di via San Leonardo del comune di Salerno.

- ***Ventilazione naturale:***

Date le caratteristiche della zona e le modalità con cui sono stati pensati i diversi manufatti, l'utilizzo della ventilazione naturale è di per sé ampiamente sufficiente al fine di garantire, in tutte le stagioni dell'anno, idonee condizioni di qualità dell'aria. L'ottenimento di tali risultati è possibile anche in virtù del collegamento diretto, in termini di circolazione dell'aria, di almeno due facciate previsto per ognuna delle unità in progetto. La ventilazione potrà essere anche utilizzata ai fini del raffreddamento delle superfici durante il periodo estivo, ciò sarà possibile sia attraverso l'utilizzo di intercapedini sia attraverso la diretta circolazione dell'aria all'interno dei singoli ambienti.

- ***Ventilazione attivata:***

Le Norme prescrivono per l'edilizia commerciale (supermercati) che debbano essere comunque garantiti ricambi d'aria per un media giornaliera di 7.5 vol/h come minimo fabbisogno al fine di un controllo dell'inquinamento interno e limitazione dei consumi energetici. Le attuali tecniche costruttive e l'innovazione dei materiali di finitura nell'edilizia hanno ridotto sensibilmente i valori relativi alle infiltrazioni attraverso i serramenti (chiusi) che risultano inefficaci per assicurare la ventilazione minima prevista dalle Norme. Pertanto al fine di ottenere nei vari ambienti un corretto ricambio d'aria se necessario verranno installati sistemi di estrazione ad hoc.

Verranno installate dispositivi costituiti da griglie di ripresa dotate di alette di chiusura con apertura a depressione, filtro antipolline e rete anti-insetto, le dimensioni delle griglie e la sensibilità di apertura delle alette verranno calcolate in base ai volumi dei vari ambienti, inoltre gli estrattori verranno collegati ad un controllore programmabile dotato di sonda di rilevazione della concentrazione di CO2 e/o di sonda igrometrica per i controllo dell'umidità all'interno dell'unità, in questo modo l'estrazione ed il trattamento dell'aria sarà controllata in base alle effettive condizioni climatiche e di qualità dell'aria interna rilevata dalle sonde.

- ***Illuminazione naturale:***

Le caratteristiche sia qualitative che quantitative della luce naturale sono idonee allo svolgimento di tutte le funzioni che potranno essere normalmente presenti nel tessuto insediativo di progetto, tutto questo a conferma dell'alto livello di comfort ambientale e di risparmio energetico caratterizzanti l'intervento proposto. Tra le diverse soluzioni potranno essere considerati anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici ed impiantistici. La quantità di illuminazione naturale necessaria ad ogni attività sarà valutata in relazione al dimensionamento delle aperture e al calcolo del fattore luce diurna secondo il metodo specificato dalle norme vigenti.

- ***Controllo del soleggiamento:***

Per ognuna delle attività da svolgere all'interno dei nuovi edifici dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente. Il controllo del soleggiamento potrà in alternativa essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o con arretramento di queste ultime rispetto al filo della facciata.

TITOLO IV

MODALITA' COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE

Art. 13 MODALITA' COSTRUTTIVE

L'intervento dovrà avere carattere di unitarietà progettuale dei diversi lotti 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 degli edifici.

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 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 previsti nella convenzione.

ART. 16 TERMINI MASSIMI DI ESECUZIONE E CESSIONE

Il Soggetto attuatore assume altresì la obbligazione di completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione di cui all'art. 10 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. 17 VARIANTI AL PUA

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

- la somma minima delle superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria;
- la somma totale delle superfici da destinare ai lotti fondiari.

Non costituiscono variante al PUA le modifiche progettuali che riguardano: le variazioni agli edifici nell'ambito dei lotti fondiari, ivi compreso l'incremento dei corpi di fabbrica presenti in un singolo lotto fondiario, le variazioni prospettiche, la distribuzione interna degli edifici e le variazioni della pezzatura degli alloggi, degli schemi tipologici di aggregazione delle unità immobiliari che dovessero derivare da approfondimenti o scelte 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 restante i limiti massimi di superficie, volume, altezza massima dei fabbricati.

Ove si dovesse delineare una differenziazione nella sagoma dei fabbricati ciò non costituirebbe variante al PUA, purchè resti inalterata la forma e la totalità della superficie fondiaria totale originariamente individuata nel PUA per il generico lotto.

Il livello di piano e l'allocazione delle funzioni terziarie/direzionali/turistiche/commerciali, non è da ritenersi vincolante, quindi una diversa dislocazione delle stesse non costituisce variante al PUA.

Qualsiasi variazione dei prospetti non costituisce variante al PUA purchè la definizione del lotto fondiario resti invariata.

Qualsiasi variazione della sagoma non costituisce variante al PUA purchè la definizione del lotto fondiario resti invariata.

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.

Non comportano variante al PUA qualsiasi modifica alla sagoma, all'altezza, al volume dei fabbricati, ivi compresa la variazione di SLS ricadente in ciascuno dei lotti fondiari, fermo restando la superficie di questi ultimi ed il rispetto dei parametri edilizi minimi del RUEC.

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. 18 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;
- gli ambiti in cui realizzare la nuova edificazione: l'individuazione dei lotti fondiari;

ART. 19 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 successivamente modificato con DGC 305 del 13.03.2009 e s.m.i., e dalla DGC 817 del 26.06.2009 ed infine dalla DGC 1339 del 03.12.2010 e e successivamente ancora modificata con D.G.C. numero 56 del 20.01.2012 da stipularsi successivamente all'approvazione del PUA e prima della presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi privati.