



COMUNE DI SALERNO

P.U.A. - CR_26

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visti / Approvazioni

Protocollo

Comune di Salerno
Prot E N.0240230 26/10/2023 16:45
Cia: 10.1



20230240230000

COMMITTENTE

Intesa Immobiliare S.r.l.

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Ing. Gerardo Cancellario

Via G.Centola 6 - 84127 Salerno
Tel 089 754858 - email: cancellariog@tiscali.it

Arch. Giuseppe Giordano

Via G.Centola 6 - 84127 Salerno
Tel 089 9432126 - email: arch.g.giordano@gmail.com



PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

Arch. Annarita Aversa

Via Venini, 68 - Milano
Tel. 0236601256 - email: studio@architettiartigiananonimi.com

PROGETTAZIONE PAESAGGISTICA

Arch. Vera Scaccabarozzi

Via A. Fava, 25 - Missaglia (LC)
Tel. 3313174215 - email: vera.scaccabarozzi@gmail.com

Tavola

NTA
REV3

Elaborato

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Scala

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
1	Aprile 2021	Revisione per parere negativo RFI
2	Febbraio 2023	Revisione per agglomeramento SLS
3	Ottobre 2023	Revisione per aggiornamento schema di convenzione 2023

COMUNE DI SALERNO
P.U.A. DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO AL COMPARTO EDIFICATORIO
CR_26
AVENTE VALORE DI:

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.) – OTT 2023

PREMESSA

Le presenti NTA sono relative al PUA di cui al Comparto edificatorio CR_26 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.

Il soggetto attuatore, avendo facoltà di proporsi in quanto proprietario della maggioranza dei diritti edificatori in esame, ha proposto al Comune di Salerno la valutazione di una proposta preliminare di PUA giusta istanza prot. n. 48885 del 15/03/2018. L'istanza, più volte integrata, ha ricevuto parere istruttorio favorevole prot. n.212980 del 29/11/2018.

TITOLO I

CONTENUTI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

ART. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto dell'intervento rientra nell' Area di Trasformazione AT_R26, individuata e disciplinata dal Piano Urbanistico Comunale, approvato con Decreto della Provincia di Salerno n. 147 del 28.12.2006, pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 del 08.01.2007 ed entrato in vigore il 24.01.2007.

Le aree di perequazione, così come articolate nella proposta preliminare di PUA su citata e confermata nel presente PUA, costituiscono la ST di seguito riportata:

SUBCOMPARTO CR 26

(ST) Area di trasformazione di edilizia libera	AT_R26.....	mq 17.418,00
<u>Porzione di marciapiede esistente su via Parmenide</u>		<u>mq 190,00</u>

TOTALE MQ 17.608,00

ART. 2 PRINCIPI E SCOPI DEL PUA

Nel pieno rispetto dei principi e degli obiettivi del PUC, le presenti norme sottopongono l'area AT_R26, 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 di proprietà dei proponenti e le quantità di edificato previsto dal PUC nella rispettiva AT attraverso gli indici urbanistici (QST);
- la cessione gratuita al Comune delle aree interne all'area di trasformazione di edilizia libera in proprietà dei proponenti da destinare a standard;
- la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste all'interno dell'area di trasformazione di edilizia privata, secondo le previsioni del PUA (cfr. art. 155 delle NTA del PUC);
- fatte salve le superfici fondiari di progetto, per le quali la scheda di PUC ne prevede comunque l'uso pubblico sulle superfici di piano terra non interessate dall'edificazione, la realizzazione e la cessione gratuita al Comune della viabilità di sottopasso e, più in generale, quella interna all'area di trasformazione ivi compreso l'adeguamento dei tratti di marciapiedi su via Pienza e via Parmenide.

La suddetta Area di trasformazione di edilizia libera rappresenta uno degli ambiti del territorio comunale per i quali è prevista, su base perequativa, la trasformazione edilizia attraverso un insieme sistematico di opere

che, definite in un 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_26, avente valore di Piano di Lottizzazione di cui alla legge 17 Agosto 1942 n.1150, articoli 13 e 28. Esse trovano applicazione all'interno dell'Area di Trasformazione di edilizia libera, 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 così come illustrati nella "Scheda di Comparto" vigente di cui agli Allegati Analitici del PUC e nel rispetto delle integrazioni di cui al Preliminare di PUA prot. 142761 del 01/10/2015 e successive integrazioni.

Il loro scopo è quello di individuare un quadro normativo relativo alla esecuzione del Piano attuativo, per ottenere un risultato coordinato ed unitario anche in presenza di interventi attuativi per stralci funzionali 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. 4 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

La proposta di PUA, così come indicato nei grafici di progetto, prevede:

- una lieve modifica della viabilità interna all'ATR sottoposta a via Parmenide e collegata alla Viabilità dell'ATR_29 Sub1 che collega la suddetta area di trasformazione con via Pidenza ed il quartiere Mariconda;
- la demolizione completa del complesso immobiliare definito "mulino" utilizzato nella produzione dell'ex pastificio Antonio Amato;
- la conferma della demolizione della palazzina uffici, allo stato ancora presente nell'ATR;
- l'utilizzo, in superficie, di tutto lo standard destinato a verde, rimandando ai piani interrati e/o complanari a via Pidenza per le aree destinate a parcheggio pertinenziale e di standard;
- resta confermato l'uso pubblico del sovrassuolo fondiario non edificato nel rispetto della scheda per l'intero comparto con eventuale inibizione d'uso dell'area F2c a ridosso della linea ferroviaria;
- l'accesso all'intera area di trasformazione sia da Via Parmenide, solo nella direzione nord da Arbostella verso Piazza Mons. Grasso, (definita in modo speculare a quella assentita all'ATR_29 sub1), che da via Pidenza
- l'articolazione dell'intervento in due lotti funzionali di opere pubbliche e private da attuare in coerenza al cronoprogramma

Sotto il profilo urbanistico la proposta di PUA richiama quella già approvata in precedenza a firma dell'arch. Jean Nouvel confermando una continuità visiva che rievoca il vecchio mulino integrandosi nella nuova edificazione e privilegiando un'ampia zona centrale di verde attrezzato verso via Pidenza.

La scelta progettuale intende ricordare il manufatto "Molino" demolito, non potendosi superare i motivi ostativi di RFI che, contrariamente al nulla osta rilasciato nel 2009 su analoga soluzione progettuale, ho ritenuto impossibile qualsiasi cambio di destinazione d'uso e, quindi, utilizzo del Molino.

E' stata approfondita la progettazione volumetrica relativa all'intero lotto proponendosi una organizzazione del fondiario e una continuità architettonica e di forme con la struttura preesistente, richiamandone anche i caratteri tipologici e i rapporti tra pieni e vuoti, fatta eccezione per una torre che rappresenta l'unico accento di attualità che consente e compensa il diritto edificatorio contratto dalla scelta

architettonica imposta nel rispetto delle forme dell'edificio esistente oggetto di riuso.

La tavola PA2 studia anche il rapporto del costruito con il lotto confinante sul fronte sud est, risolto con collegamenti pedonali tra via Pidenza e Via Parmenide, atti a superare il dislivello in modo dolce e progressivo. E' stata approfondita anche la differenza di quota tra il fondiario di nuova costruzione e via Pidenza, proponendosi verde degradante attrezzato che, di fatto, attutisce e rammaglia le inevitabili differenze di quota imposte sostanzialmente dalla viabilità principale costituita dalla Nazionale via Parmenide.

Art. 5 NORME E VINCOLI EDILIZI

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

Per quanto non diversamente specificato è da applicarsi la disciplina desunta dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC).

I titoli abilitanti (PdC, DIA, SCIA; Provvedimento Unico) seguiranno le ordinarie disposizioni vigenti in materia e dovranno, inoltre, rispettare le norme che disciplinano i tempi ed i termini di attuazione contenuti nella Convenzione stipulata tra il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale.

Le possibili destinazioni funzionali sono quelle indicate nell'elaborato RG (Relazione illustrativa di progetto) e di seguito riepilogate:

Destinazione Funzionali	Consentite
Abitative	DA 70%
Produttive	DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6, DT/9, DT/10, DP/1, DTR/1, DTR/2, DTR/3 30%
Op.urbanizzazione	URB/1, URB/2

Le destinazioni funzionali degli edifici ed immobili privati possono essere quelli previsti dall'art. 62.02 del vigente RUEC, ivi compreso le destinazioni dei manufatti ad attività di tipo ricettivo (alberghiero ed extralberghiero) purché in equilibrio con gli standard indotti dall'edificazione e progettati nel PUA.

Art. 6 PRINCIPALI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO COMPARTO

- Indice Urbanistico (IU) (14.500,00 mq SLS/ 17.608mq ST ATR)** **0,82**
- Superficie Lorda di Solaio (SLS) realizzabile nei lotti fondiari (DEP PUA)** **mq 14.500,18**
- Superficie Lorda di Solaio (SLS) QST progetto PUA** **mq 14.500,00**

Di cui: QSR LOTTO 1	mq 8.278,41
QSR LOTTO 2	mq 2.596,59
Tot. QSR (75% QST)	mq 10.875,00
Di cui: QSP LOTTO 1	mq 2.759,47
QSP LOTTO 2	mq 865,53
Tot. QSP (25% QST)	mq 3.625,00
- H max ammissibile in Lotti fondiari (rispetto allo 0,00 di progetto = +10,75m s.l.m. cfr tav.PA7.1) :** **max m 75,15**
- Distanza minima tra fabbricati:** **m 10,00**
- Distanza minima dai confini:** **in zona B come da R.U.E.C.** **m 5,00**
- Distanza minima dalle strade:** **m 4,00**
(con le prescrizioni e nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 60 del vigente R.U.E.C.)
- Riduzione delle distanze: ammessa nel limite ed ambito dell'art. 57 del R.U.E.C.**

•	Abitanti equivalenti edilizia libera	n.334
	Di cui - LOTTO 1	n.254
	Di cui - LOTTO 2	n.80
•	Standard da cedere all'Amministrazione di progetto PUA e su più livelli:	mq 9.526
	Di cui - LOTTO 1	
	A verde attrezzato	mq 3.383
	A parcheggio (interrato)	mq 2.010
	Di cui - LOTTO 2	
	A verde attrezzato	mq 1.077
	A parcheggio	mq 550
	Ad urbanizzazione secondaria	mq 2.506
•	Ricorso alla monetizzazione per Standard Verde Attrezzato Secondo Lotto Funzionale	mq 60
•	Copertura strada pubblica da cedere all'Amministrazione di progetto PUA:	mq 652
•	Viabilità di progetto PUA su più livelli:	mq 2.450
	Di cui - LOTTO 1	
	Di progetto in superficie in ATR	mq 1.163
	Per adeguamento Via Parmenide in ATR	mq 148
	Per adeguamento Via Pienza	mq 289
	Viabilità interrata in ATR	mq 652
	Di cui - LOTTO 2	
	Per adeguamento Via Parmenide in ATR	mq 42
	Per adeguamento Via Pienza	mq 156
•	Indice delle aberature (Ia)	n° 133 /1,7608 ettari
		76/ettaro
•	Indice permeabilità (Ip)	5308mq/17608mq AREE VERDI
		0,301>0,30
		9156mq/17608mq AREE VERDI + DRENANTI
		0,520>0,30

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 dell'AT_R26, 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

Le opere di urbanizzazione secondaria previste dalla scheda di PUC per il Comparto CR_26 riguardavano la realizzazione di una scuola elementare. La prima ipotesi progettuale di collocare in parte del fabbricato "mulino" esistente l'edificio scolastico dimensionato nel rispetto del DM. 18 dicembre 1975 e ss.mm.ii. prevedendosi cinque classi per 125 alunni complete degli spazi per attività libere, risulta inibita dalla demolizione del Molino, per i motivi illustrati in relazione (mancato rilascio del N.O. di RFI).

Pertanto la soluzione progettuale definitiva del PUA prevede un parco attrezzato con verde naturale di dimensioni pari a 2506mq da realizzarsi interamente nel secondo lotto funzionale.

LOTTO 2	Area di Urbanizzazione Secondaria a parco urbano	2.506,00mq
---------	--	------------

Art. 10 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di costruzione verrà 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 e secondaria definite in progetto.

Art. 11 AREE DA CEDERE AL COMUNE

Il soggetto attuatore, oltre alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria 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 di proprietà per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, all'interno dell'Area di Trasformazione AT_R26, come indicate negli elaborati di progetto, ed aventi una superficie complessiva di **mq. 5.112,00**, così distinta:

(A) per verde attrezzato	mq.	4.460
<i>sottostanti parcheggi pubblici interrati</i>	mq.	2.560
<u>(B) per copertura strada pubblica</u>	<u>mq.</u>	<u>652</u>
Tot. (A) + (B)	mq.	5.112

- a cedere gratuitamente al Comune, secondo quanto stabilito nella Convenzione, le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria reperite all'interno dell'Area di Trasformazione AT_R26, come indicate negli elaborati grafici ed aventi una superficie complessiva di **mq. 2.506** nella consistenza e qualità indicata nello Studio di Fattibilità Tecnica ed Economica delle OO.UU. allegato al PUA;
- a cedere gratuitamente al Comune, secondo quanto stabilito nella Convenzione, le aree di proprietà per la realizzazione della viabilità e marciapiedi reperite all'interno dell'Area di Trasformazione AT_R26, come indicate negli elaborati grafici ed aventi una superficie complessiva di **mq. 1.163,00**;

Art. 12 REALIZZAZIONE DI TRATTI DI VIABILITA' INTERNI ED ESTERNI AL COMPARTO

Non è prevista a carico del soggetto attuatore la realizzazione di tratti di viabilità esterni al comparto. Tuttavia esso si obbliga, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo ad adeguare i tratti di marciapiede esistenti lungo via Parmenide (190mq interni all'AT) e lungo via Pidenza (445mq esterni all'AT) così come indicati nelle tavole di progetto, secondo le modalità ed i tempi previsti dalla convenzione urbanistica.

Resta altresì a carico del soggetto attuatore la realizzazione di tutta la viabilità pubblica interrata, interna all'area di trasformazione, sia essa sottostante la copertura della strada pubblica (CSP, 652mq) che di accesso ed uscita ai parcheggi pubblici interrati P1 così come indicato negli elaborati grafici.

Il soggetto attuatore si impegna, per sé e per i suoi aventi causa, a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche relative alla sola "copertura strada pubblica (T)" di 652mq restando a carico della P.A. qualsiasi manutenzione di tutte le altre aree a standard cedute nei modi e nei termini previsti dalla convenzione.

TITOLO III INTERVENTI EDILIZI PRIVATI

Art. 13 INTERVENTI EDILIZI PRIVATI

Accessibilità

Le scelte progettuali e operative devono tenere conto dell'intervento come spazio aperto al pubblico, in conformità alle disposizioni di legge nel rispetto della normativa vigente in materia di accessibilità, visibilità ed adattabilità degli ambienti. In particolare il progetto deve rispondere 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. Eventuali murature eccedenti i 30 centimetri saranno computate nel rispetto dell' art. 239 del RUEC.

• 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 1 dell'allegato 3, del Decreto Legislativo 3 Marzo 2011, n.28, 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 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e del 35% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento (richiesta del pertinente titolo edilizio presentata dal 1 Gennaio 2014 al 31 Dicembre 2016).

Inoltre, nel rispetto del comma 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:

$$P[kW] = \frac{S}{K}$$

dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in m², e K è un coefficiente (m²/kW) ed è uguale ad 65 quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1 Gennaio 2014 al 31 Dicembre 2016.

• ***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.

Allo scopo di razionalizzare l'impiego delle risorse idriche, in accordo al regolamento comunale, si prevede la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell' acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo.

Requisiti di confort ambientale

Nella progettazione dei nuovi edifici 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 schermature di tipo naturale (alberi) o ad aggetti sovrastanti le superfici vetrate o mediante arretramento di queste ultime rispetto al filo esterno dei fabbricati;
- 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.

Inquinamento luminoso

La sorgente luminosa connessa alle aree urbane 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 illuminotecnici 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

Le tipologie edilizie adottate dovranno essere idonee a garantire ottimali condizioni di areazione degli ambienti e degli appartamenti. Questi ultimi presentano ampie finestre e balconi sui lati opposti idonei ad assicurare rapidi ricambi d'aria.

Illuminazione naturale

Gli ambienti progettati dovranno risultare illuminati con luce naturale grazie alla presenza di adeguate finestre e balconi; in vari punti degli edifici ampie vetrate dovranno contribuire 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 per le nuove costruzioni dovrà contenere i dati necessari a dimostrare la bassa probabilità di accumulo di radon nei locali dell'edificio ed in particolare una relazione tecnica dettagliata contenente:

- a) indicazioni sulla tipologia di suolo e sottosuolo;
- b) indicazioni sui materiali impiegati per la costruzione;
- c) soluzioni tecniche adeguate, in relazione alle tipologie di suolo e di materiali impiegati per la costruzione, idonee ad evitare l'accumulo di gas radon nei diversi locali.

TITOLO IV MODALITA' COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE

Art. 14 MODALITA' COSTRUTTIVE

L'intervento dovrà avere carattere di unitarietà progettuale dei due lotti da perseguire soprattutto attraverso un uso omogeneo 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. 15 ELEMENTI TECNOLOGICI

In fase esecutiva dovranno essere rispettate le disposizioni relative alla cabina di trasformazione elettrica, quelle, eventuali, 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. 16 VARIANTI AL PUA

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

- varianti planovolumetriche che incidono sulle distanze (tra fabbricati, dai confini, dalle strade, ecc.) rispetto ai minimi previsti dalle norme in generale), sull'altezza massima dei fabbricati del Piano e, in caso di suddivisioni attuative del piano in lotti funzionali, in relazione agli standard minimi delle sole opere di urbanizzazione primarie;
- la superficie e l'ubicazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la superficie e l'ubicazione dei lotti di edilizia privata.

A titolo indicativo non costituiscono variante al PUA, purché siano conformi al PUC :

- le variazioni alle quote percentuali delle destinazioni d'uso (abitativo/produttivo) previste nel PUA ed ammesse dal PUC, nel rispetto dell'equilibrio degli standard indotti dalla relativa edificazione;

- gli adeguamenti altimetrici e/o le modifiche delle livellette necessarie per rendere la rete viaria compatibile alla conformazione dei luoghi, alle strade esistenti ed a quelle connesse alla progettazione dei PUA limitrofi;
- lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del PUA, ferma restando la disciplina del codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- le modifiche alle opere di urbanizzazione previste per eventuali prescrizioni imposte da Ditte/Società concessionarie e/o Gestori delle reti e sottoservizi;
- le variazioni morfologiche e dei materiali costruttivi degli edifici;
- il progetto architettonico degli spazi pubblici (sistemazione delle aree a verde, delle sezioni stradali e delle aree pedonali, ecc.);
- il progetto architettonico e la sistemazione delle aree libere private;

Il soggetto attuatore, nel limite e nel rispetto della normativa vigente del PUC, può attuare il PUA attraverso i lotti funzionali delle opere pubbliche e private così come articolati negli elaborati di PUA, purchè nel rispetto del cronoprogramma e delle modalità indicate nella convenzione.

ART. 17 CONVENZIONE

L'attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Attuativo è regolata dalla Convenzione accompagnata al progetto, redatta in conformità dello schema di Convenzione Tipo, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 239 del 28.06.2023 da stipularsi successivamente all'approvazione del PUA e prima della presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi privati.

Salerno OTT 2023