

			IL RICHIEDENTE	IL PROGETTISTA
REV	DATA / DATE:	DESCRIZIONE / DESCRIPTION:	RCS Immobiliare S.r.l. Elio Rainone	

**R.C.S. Immobiliare S.r.l.**

**Piazza del Popolo, 18**

**00187 Roma (RM)**

**C.F. e P. IVA 0427683052**

Committente

RCS IMMOBILIARE S.R.L.  
Piazza del Popolo, 18  
00187 - Roma  
T 081 5137104  
PEC: rcsimmobiliare@pec.it

**DE.TALES**



Progettazione Architettonica

DE.TALES  
Via Giacomo Watt 32  
20143 Milano, Italia  
T +39 02 4537 1150  
info@detales.it  
PEC: de.tales@legalmail.it

Progettazione Strutturale

FEA TECNICA SRL  
Via Giovanni De Amicis 20 - 86079  
Venafro, Italia  
T +39 0865 904357 - 0865 902405  
PEC: featecnica@pec.it

Progettazione MEP,  
Antincendio e Acustica

RILO DIGITAL PLANNING SRL  
Via Abruzzi 3 - 00187 Roma, Italia  
T +39 06 80075658  
www.rilodp.it PEC:  
rilodigitalplanningsrl@legalmail.it

COMMITTENTE / CLIENT:

RCS Immobiliare S.r.l.

PROGETTO / PROJECT:

Horizon Building  
Via Rafastia 55, Salerno

PROGETTISTA / DESIGNER:

Arch. Igor Rebosio  
Ordine Architetti di Milano n. 13861

OGGETTO / OBJECT:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) ex art.26 L.R.16/2004 ss.mm.ii. avente valore di P.d.R. ex L.5 agosto 1978 n. 457 ALL' INTERNO DELL' AMBITO DI R.U. (D.G.C n°226 del 12.06.2024 - Prot. N. 2024/241) RELATIVO AL PROGETTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO SITO ALLA VIA RAFASTIA N.55

TITOLO / DESCRIPTION:

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

DATA/ DATE:

14/07/2025

SCALA / SCALE:

-

DATA REV.:

FORMAT:

A4

NOME FILE / FILE NAME:

0010-AA-OREL\_0002

COMMESSA / JOB:

0010

TAVOLA / DRAWING:

0010-AA-OREL\_0002

REV.:

a

## **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)**

*ai sensi dell'art.26 della L.R. n.16/2004*

### **PROGETTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO SITO ALLA VIA RAFASTIA N.55**

## **NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

### **INDICE**

#### **CAPITOLO 1**

##### **PARTE GENERALE**

Art. 1.1 - CAMPO D'APPLICAZIONE E RINVIO AD ALTRE NORME

Art. 1.2 - MODI D'INTERVENTO

Art. 1.3 - ALTEZZE

Art. 1.4 - DISTANZE

Art. 1.5 - TIPOLOGIE E DESTINAZIONI

Art. 1.6 – RECINZIONI

Art. 1.7 - IMPIANTI A RETE E OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Art. 1.8 - INTERVENTI CHE NON COSTITUISCONO VARIANTE AL P.U.A.

#### **CAPITOLO 2**

##### **DATI DIMENSIONALI DEL P.U.A.**

Art. 2.1 - QST (QSR/QSP) ALL'INTERNO DEL AMBITO DI RU

Art. 2.2 - STANDARD DI PIANO

## **CAPITOLO 3**

### **NORME PARTICOLARI**

Art. 3.1 - RISPARMIO ENERGETICO DEGLI EDIFICI

Art. 3.2 - REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALE

## **CAPITOLO 1**

### **PARTE GENERALE**

Art. 1.1 - CAMPO D'APPLICAZIONE E RINVIO AD ALTRE NORME

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA), redatte in conformità ai contenuti del vigente PUC, del RUEC e delle NTA vigenti, costituiscono il quadro di riferimento normativo e prescrittivo per la costruzione dell'edificio oggetto del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) all'interno del nuovo ambito di rigenerazione urbana individuato ed approvato con deliberazione della Giunta Comunale n°226 del 12.06.2024 (Prot. N. 2024/241).

Le presenti norme vanno applicate all'interno del perimetro dell'ambito di ristrutturazione urbanistica nel quale ricade l'edificio esistente oggetto dal presente PUA e come definito in dettaglio nelle tavole allegate all'istanza.

Le presenti norme costituiscono approfondimento normativo attuativo delle NTA del PUC. Per quanto non previsto dalle presenti norme, si rinvia alla L.R. n. 16/2004, alle NTA del PUC ed al RUEC.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, dal PUC e dal RUEC valgono le disposizioni di leggi statali e regionali vigenti in materia.

Si farà, altresì, riferimento a quanto previsto dalla convenzione urbanistica da stipularsi giusto schema allegato alla presente richiesta di PUA.

### **Art. 1.2 – MODI D'INTERVENTO**

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) ai sensi dell'art. 26 della L.R. n.16/2004 - progetto di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d' uso del complesso edilizio sito alla via Rafastia n. 55.

Si richiede espressamente che alla delibera di approvazione del P.U.A. sia conferito valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, ai sensi dell'art.26 - comma 5 della L.R.C. n.16/2004.

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

Il presente PUA è corredato da:

- relazione illustrativa;
- elaborati di analisi dello stato dei luoghi;
- elaborati di progetto, comprensivo di planovolumetrico (tav. AA-1GEN\_0002);

- indagini geologiche-tecniche e geognostiche;
  - schema di convenzione,
- conformemente a quanto disposto dall'art.56.03 del vigente RUEC 2024.

Il rilascio del/dei titolo/i abilitativo/i edilizio è subordinato al versamento del contributo di costruzione ove previsto ai sensi delle leggi e normative vigenti e nel rispetto della convenzione sottoscritta con il Comune.

### **Art. 1.3 - ALTEZZE**

#### *Altezza del fabbricato (H)*

L'altezza massima del fabbricato (Hmax), all'interno del PUA, è così stabilita: 42,00 metri.

L'altezza massima di un fabbricato è quella corrispondente al fronte più alto.

### **Art. 1.4 – DISTANZE**

#### Distanza tra fabbricati:

la distanza minima con fabbricati esistenti (pareti finestrate) è fissata in ml.10;

#### Distanza del fabbricato dalle strade (all'interno del centro abitato):

il presente PUA, relativo ad immobili compresi in ambiti di Ristrutturazione Urbanistica (RU), avrà distanze dalle strade così come disposto dal 60.2 del RUEC, fermo restante, comunque, il rispetto delle vigenti norme sismiche e quelle dettate dal Codice della Strada.

#### Riduzione delle Distanze

Le norme sulle distanze minime dai confini e da altri fabbricati, fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile per casi specifici, non si applicano per i seguenti manufatti e impianti:

- cabine elettriche;
- impianti tecnologici;
- autorimesse interrato o seminterrato esistenti e di progetto, inclusi i locali fuori terra strettamente connessi all'utilizzo della stessa;
- manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi;
- strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica;
- manufatti per la gestione dei pubblici servizi;
- vani ascensore, cavedi tecnologici, canne fumarie e di ventilazione e simili;
- manufatti o impianti derivanti da adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da norme di legge;
- manufatti o impianti derivanti da adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione dei rischi ambientali, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;

- volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici, in generale;
- costruzioni temporanee;
- portici (comprese le pensiline con piedritti), solo al piano terra, sia pubblici che gravati da servitù permanente di pubblico passaggio;
- manufatti pubblici di arredo urbano.

#### Art. 1.5 – TIPOLOGIE E DESTINAZIONI

Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito del P.U.A. sono:

<b>Destinazione Funzionali</b>	<b>Consentite</b>	<b>Progetto</b>
Abitative	DA	DA
Terziarie	DT/1 DT/2 DT/3 DT/4; DT/5,DT/6, DT/9;DT/10;DT/11	DT/1; DT/2; DT/3; DT/4; DT/5; DT/6;DT/9;
Produttive	DP/1; DP/2	DP/1; DP/2
Turistico Ricettive	DTR/1; DTR/2;	DTR/1; DTR/2;
Infrastrutture e Servizi	URB/1 e URB/2	URB/1 e URB/2

Le destinazioni funzionali che il PUA imprime all'edificio potranno essere liberamente mutate nel rispetto della normativa edilizia ed urbanistica vigente.

#### Art. 1.6 – RECINZIONI

Le recinzioni delle aree, ove previste, dovranno essere realizzate con opere in ferro, a disegno semplice, integrate da essenze arboree.

#### Art. 1.7 – IMPIANTI A RETE E OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

E' prevista la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie alla completa funzionalità dell'Edificio di progetto, nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'esecuzione.

##### **Fognatura acque nere**

Gli scarichi provenienti dal fabbricato previsto dal PUA dovranno essere convogliati alla rete fognaria comunale esistente nel rispetto delle norme vigenti in materia e delle prescrizioni dettate dall'ente gestore.

##### **Raccolta e convogliamento delle acque pluviali**

Le acque meteoriche provenienti sia dalla copertura del fabbricato sia dalle aree scoperte dovranno essere convogliate nell'esistente fognatura comunale con le stesse modalità già descritte per le acque nere .

##### **Rete idrica**

La rete idrica a servizio dell'edificio di progetto previsto dal PUA dovrà essere progettata nel rispetto delle norme vigenti in materia e delle prescrizioni dettate dall'ente gestore.

##### **Parcheggi pubblici, percorsi pedonali pubblici e aree verdi**

Per quanto attiene i parcheggi pubblici, i percorsi pedonali pubblici nonché le altre aree pubbliche previste, le caratteristiche dimensionali e qualitative degli interventi sono state definite nei grafici e nelle relazioni tecniche del PUA.

#### **Rete distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonica**

Gli allacci alle reti elettrica, di pubblica illuminazione e telefonica dovranno essere realizzati sulla base di progetto esecutivo, nel rispetto delle norme vigenti in materia e delle prescrizioni dettate dall'ente gestore.

#### **Art. 1.8 – INTERVENTI CHE NON COSTITUISCONO VARIANTE AL PUA**

A titolo esemplificativo e non esaustivo, non sono considerate varianti al PUA:

- variazione planovolumetrica del fabbricato, nel rispetto della sagoma planovolumetrica di massimo ingombro, così come riportata negli elaborati di PUA;
- variazione planovolumetrica del fabbricato per agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico;
- variazione di sagoma purché contenute nel planovolumetrico di PUA;
- variazione del numero di piani dell'edificio purché contenute nel planovolumetrico di P.U.A.;
- variazione del disegno e delle consistenze delle aree fondiarie da assoggettare ad uso pubblico e/o a cessione;
- variazione del disegno e delle consistenze delle aree da assoggettare ad uso pubblico e/o a cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per l'adeguamento viario;
- variazione di destinazione d'uso della SLS, potendosi quindi liberamente modificare le percentuali di QSR e QSP nel rispetto della QST massima realizzabile;
- variazione della SLS nel rispetto della volumetria massima consentita;
- la formazione di nuovi percorsi privati pedonali o la modifica di quelli previsti;
- lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del PUA, ferma restando la disciplina del codice della strada;
- varianti alle opere di urbanizzazione ed agli adeguamenti viari.

## CAPITOLO 2

### DATI DIMENSIONALI DEL PUA

Art. 2.1 - QST (QSR/QSP) ALL'INTERNO DELL'AMBITO DI RU.

La QST (quantità lorda di solaio massimo edificabile) è stata calcolata con rilievo dello stato di fatto dell'immobile oggetto della trasformazione.

Art. 2.2 – STANDARD

Le aree a standard da realizzare al Comune sono individuate nella *convenzione* che sarà sottoscritta con il Comune e risultano definite nelle loro componenti qualitative e dimensionali negli elaborati grafici allegati alla richiesta di PUA.

Si riporta di seguito il quadro riepilogativo della presente istanza di PUA

### INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI P.U.A.

<b>Superficie Territoriale dell'ambito di R.U.</b>	<b>mq.</b>	<b>2.412</b>
<b>Superficie Fondiaria</b>	<b>mq.</b>	<b>1.424</b>
<b><u>Superficie Lorda di Solaio (SLS= QST)</u></b>	<b><u>mq</u></b>	<b><u>5.165</u></b>
di cui: SLS residenziale (QSR)	mq.	4.912
SLS produzione e servizi ( QSP)	mq.	253
<b><u>VolumeTotale</u></b>	<b><u>mc</u></b>	<b><u>18.076,40 &lt; mc18.165,70 Vmax</u></b>
di cui: Volume residenziale	mc.	17.192
Volume produzione e servizi	mc.	884
<b>Parcheggi pertinenziali</b>	<b>mq.</b>	<b>1.817,30</b>
<b>Altezza massima</b>	<b>m.</b>	<b>42</b>
<b>Distanza minima tra fabbricati</b>	<b>m.</b>	<b>10</b>
<b>Verde a Parco</b>	<b>mq.</b>	<b>905</b>
<b>Adeguamento viabilità comprensiva di marciapiede</b>	<b>mq.</b>	<b>83</b>

## **CAPITOLO 3**

### **NORME PARTICOLARI**

#### **Art. 3.1 – RISPARMIO ENERGETICO DELL' EDIFICIO**

Il fabbricato previsto dal presente PUA dovrà essere costruito con materiali finalizzati a garantire i requisiti di contenimento energetico contemplati dalle vigenti norme.

In particolare nella costruzione si provvederà a quanto segue:

- Gli impianti dovranno essere, per quanto possibile, facilmente ispezionabili al fine di garantire bassi costi di manutenzione;
- Le murature perimetrali nonché i solai confinanti con l'esterno dovranno essere realizzati con materiali in grado di assicurare un adeguato isolamento termico;
- Sarà curata la riduzione delle dispersioni degli impianti di distribuzione dell'acqua calda sanitaria e degli impianti di riscaldamento;
- Saranno impiegate lampade ad alta efficienza energetica;
- Saranno impiegati collettori solari termici e sistemi fotovoltaici.

#### **Art. 3.2 – REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALE**

Nella progettazione degli interventi si provvederà a quanto segue:

- I locali delle unità immobiliari residenziali (ad eccezione dei servizi igienici, dei corridoi, ecc.) saranno aerati ed illuminati direttamente dall'esterno;
- I locali per servizi igienici privi di finestre saranno dotati d'impianti d'aspirazione meccanica;
- Per ciascun locale residenziale la superficie finestrata apribile non sarà inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.