

## **COMUNE DI SALERNO**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO ad iniziativa privata, relativo al Comparto Edificatorio CR\_28 avente valore di Piano di lottizzazione di cui agli articoli 13 e 28 della Legge n°1150 del 17.08.1942**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

#### **TITOLO I**

#### **CONTENUTI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO**

##### **ART. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Le presenti Norme Tecniche d'Attuazione regolamentano la attuazione di quanto previsto dal Piano Urbanistico Attuativo della Area di Trasformazione prevalentemente Residenziale ATR\_28 del Comparto edificatorio CR\_28.

Nelle tavole grafiche del predetto PUA sono contenute tutte le indicazioni localizzative e planimetriche degli interventi pubblici e privati da realizzarsi nella ATR\_28.

Ulteriori indicazioni descrittive sono contenute nella Relazione del P.U.A., elaborato R1, relazione illustrativa.

Per tutto quanto non specificato nelle presenti Norme, si fa rinvio esplicito:

al vigente P.U.C. del Comune di Salerno

al vigente R.U.E.C. del Comune di Salerno

alla normativa urbanistica regionale e nazionale

alle vigenti norme di settore, se di interesse e qualora applicabili.

Le aree ricadenti nel Comparto dell'area di trasformazione ATR\_28, oggetto delle presenti norme e avente superficie complessiva di 45.259,00 mq., sono sottoposte a normativa e gestione unitaria, da attuare con il PUA per consentire:

- Una corretta trasformazione urbana del territorio;
- L'equilibrio tra i Diritti Edificatori prodotti da tutti i suoli nel comparto CR\_28 e le relative quantità di edificato previste dal PUC attraverso gli indici urbanistici (QST);

- La cessione gratuita al Comune, delle aree destinate a standard (AS), delle aree destinate a viabilità (AV) e delle aree destinate ad edilizia residenziale pubblica (ERP) dal PUC;
- La realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nella AT, secondo le previsioni del PUA.

I parametri delle Aree di Trasformazione e delle Aree Standard, sono desumibili dalle tabelle allegate alla normativa di attuazione del Piano Urbanistico Comunale e disciplinati dalla scheda del Comparto CR\_28.

L'area di Trasformazione ricadente nel comparto dell'ATR\_28 riguarda 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 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 il carico urbanistico indotto dalla nuova edificazione.

Si riporta di seguito la tabella indicante i parametri urbanistici e perequativi così come è allegata alla scheda del Comparto CR\_28.

Parametri urbanistici e di perequazione								
Usi Consentiti		70% DA	30% DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6, DT/9, DT/10 - DP/1 - DTR/1, DTR/2, DTR/3				URB/1 -URB/2	
aree della perequazione	ST mq	Località	IU mq/mq	QST mq	QSP mq	QSR mq	Ambito di Equivalenza	IEp mq/mq
AT_R28	38.524	Torrente Mariconda	0,6	23.114	6.934	16.180	3	0,5
AV_31	545	Mariconda - Via Pienza	0,0				3	0,5
AV_30	158	Mariconda - Via San Leonardo	0,0				3	0,5
AV_28	248	Mariconda - via delle Tofane	0,0				3	0,5
AV_29	107	Mariconda - via delle Tofane	0,0				3	0,5
AS_201	1.383	Mariconda - Via delle Tofane	0,0				3	0,5
AT_exERP_12a	2.441	Via S. Leonardo	0,0				3	0,5
AT_exERP_12b	1.853	Mariconda	-				3	0,5
	45.259							

La Superficie Territoriale riportata nella scheda si intende al lordo della fascia di rispetto fluviale e della occupazione del letto fluviale del Torrente Mariconda nel Comparto CR\_28, inoltre la AV29 è stata già realizzata dal Comune fuori dal Comparto lungo il confine del Comparto, lato chiesa.

## ART. 2 Dati dimensionali del PUA

L'intervento di progetto, così come è descritto nella relazione illustrativa, prevede di realizzare un complesso di edilizia residenziale e produttiva, caratterizzato da otto distinti edifici su una superficie fondiaria di mq. 16.819,63.

I dati dimensionali contenuti nel PUA sono redatti in conformità a quanto previsto dalle NTA e dal RUEC del Comune di Salerno.

Facendo riferimento:

1. a quanto contenuto nella **scheda di comparto CR\_28 B**;
2. al disposto della **Deliberazione di Giunta Comunale n° 128 del 14.04.2016**;

si assumono come dati dimensionali nel PUA del Comparto CR\_28 quelli di seguito riportati che tengono conto:

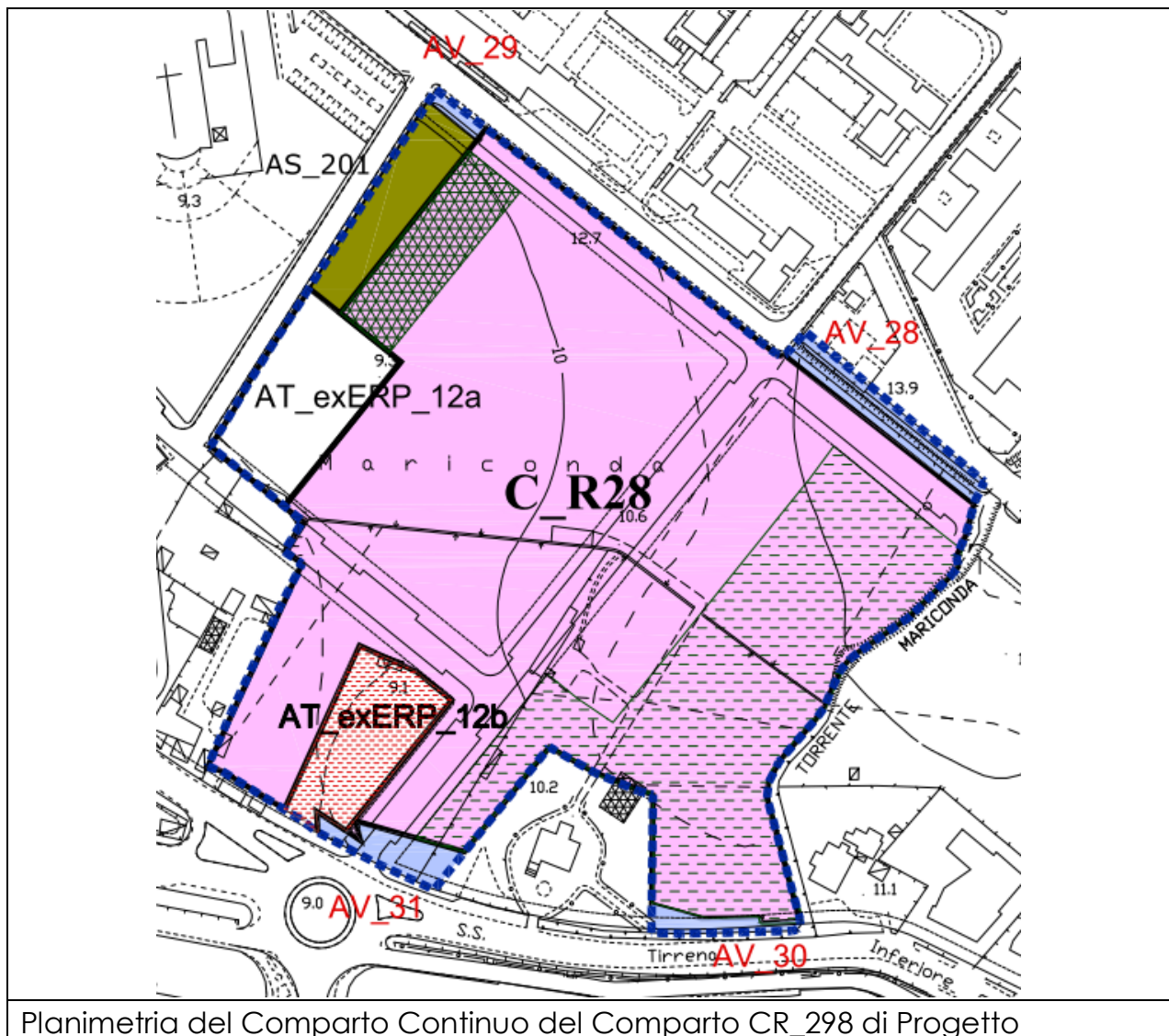
3. della nuova fascia di rispetto fluviale ricadente nel comparto, derivata dallo spostamento del torrente Mariconda sottraendo una superficie di mq. 1.499
4. della superficie occupata dal torrente ricadente nel comparto stesso che sottrae una superficie di 619,00 mq.;
5. della citata nuova localizzazione data alla area denominata AT\_exERP\_12b.

si riportano di seguito i dati dimensionali contenuti nel PUA e riportati nella presente relazione e negli elaborati di progetto.

La tabella seguente trasforma la scheda di Comparto eliminando le superfici della fascia di rispetto fluviale e la superficie occupata dal torrente divenendo:

PARAMETRI URBANISTICI DEL COMPARTO DI PROGETTO								
usi consentiti	70%DA	30% DT/1,DT/2,DT/3,DT/4,DT/5,DT/6,DT/9,DT/10 -					URB1 /URB2	
aree della perequazione	ST mq	località	IU mq/mq	QST mq.	QSP mq.	QSR mq.	Ambito di equivalenza	lep mq/mq
AT_R38	36.406,00		0,6	21.843,60	6.553,08	15.290,52	3	0,5
AV_31	545,00						3	0,5
AV_30	158,00						3	0,5
AV_28	248,00						3	0,5
AV_29	107,00						3	0,5
AS_201	1.383,00						3	0,5
AT_ex ERP_12a	2.441,00						3	0,5
AT_ex ERP_12b	1.853,00						3	0,5
	43.141,00							

Mentre come comparto continuo si assume la planimetria seguente:



### ART. 3 La disciplina del piano Attuativo

Le presenti norme costituiscono parte integrante degli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo del Comparto Edificatorio CR\_28 avente valore di Piano di lottizzazione di cui agli art.li 13 e 28 della Legge 1150 del 17.08.1942.

Il loro scopo è 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, approvati con Delibera di Giunta 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 delle 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      Ambito di Competenza del Comparto**

Le presenti norme trovano applicazione all'interno del comparto dell'Area di Trasformazione ATR\_28, meglio individuato negli elaborati grafici allegati alle presenti norme, e si riferiscono al regime dei suoli, agli aspetti urbanistici ed edilizi, alle modalità di attuazione del programma edificatorio.

#### **ART. 5      ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)**

Si riportano gli elaborati che definiscono la parte urbanistica della Variante al PUA approvato per il Comparto Cr\_28:

##### **I.      R1 Relazioni illustrative di Comparto.**

1. **R1** Relazione illustrativa di Comparto (con stralcio catastale, stralcio PUC, scheda di Comparto (A, B), tavole dei vincoli, calcolo del DEP, Calcolo dei millesimi proprietari, calcolo degli standard dovuti); PROT.

##### **II.      R2 Relazione tecniche.**

1. **R2.1** Norme Tecniche di Attuazione COMPARTO CR\_28;
2. **R2.2** Schema di convenzione COMPARTO CR\_28;
3. **R2.4** Relazione geologica;
4. **R2.5** Relazione geotecnica;
5. **R2.6** Relazione tecnica di compatibilità idraulica;
6. **R2.7** Relazione geofisica;
7. **R2.8** Relazione tecnica paesaggistica COMPARTO CR\_28;
8. **R2.9** Relazione tecnica di valutazione previsionale di clima acustico;
9. **R2.12** Cronoprogramma dei lavori COMPARTO CR\_28;
10. **R2.13** Relazione tecnica per il contenimento del consumo energetico;
11. **P1** Planimetria dello stato di fatto con sovrapposizione limite del comparto e catastale scala 1:500;

12. **P2** Planimetria quotata dello stato di fatto (piano quotato) scala 1:500;
13. **P3** Profili stato di fatto scala 1:500;
14. **P4** Planimetria con documentazione fotografica del sito;
15. **P5** Planimetria con individuazione dei vincoli scala 1:500;
16. **P6** Planimetria destinazione del suolo scala 1:500;
17. **P7** Planimetria di Zonizzazione scala 1:500;
18. **P8** Tavola riassuntiva dei Lotti Funzionali;
19. **P9** Piano volumetrico di progetto scala 1:100/500;
20. **P10** Profili di progetto scala 1:500;
21. **P15** Tavola della foto inserimenti del Comparto CR\_28;
22. **P.15.2 AT\_exERP** Foto inserimenti della piazza;
23. **P.G.** Planimetria generale
24. **PG2** Planimetria generale di progetto con specifiche sui materiali
25. **PR.** Profili Regoillatori

### **III. R3 Relazioni impiantistiche**

1. **R3.1** impianto carico idrico;
2. **R3.2** impianto di distribuzione gas metano;
3. **R3.3** impianto rete di distribuzione elettrica;
4. **R3.4** impianto rete telefonica e dati;
5. **R3.5** impianto fognario acque nere;
6. **R3.6** impianto scarico acque bianche;
7. **R3.7** impianto di pubblica illuminazione strade, di illuminazione aree verdi;

## Capitolo 3. Opere private da realizzarsi nel Comparto CR\_28

Si riportano gli elaborati progettuali suddivisi per opera privata da realizzarsi nel Comparto Cr\_28:

### **I. Elaborati progettuali /grafici, Commerciale 2.**

1. **C.2.1** Piante del commerciale 2;
2. **C.2.2** Prospetti del commerciale 2;
3. **C.2.3** Sezioni del commerciale 2;
4. **C.2.7** Render del commerciale 2;
5. **C.2.8** Calcolo SLS del commerciale 2;
6. **C.2.9** Prospetti materici del commerciale 2;

### **II. Elaborati progettuali /grafici, Commerciale 3.**

7. **C.3.1** Piante del commerciale 3;
8. **C.3.2** Prospetti del commerciale 3;
9. **C.3.3** Sezioni del commerciale 3;
10. **C.3.7** Render del commerciale 3;
11. **C.3.8** Calcolo SLS del commerciale 3;
12. **C.3.9** Prospetti materici del commerciale 3;

### **III. Elaborati progettuali /grafici torre Chiara e Commerciale 4.**

1. **TC.C4.1** Piante della Torre Chiara e commerciale 4;
2. **TC.C4.2** Prospetti della Torre Chiara commerciale 4;
3. **TC.C4.3** Sezioni della Torre Chiara e commerciale 4;
4. **TC.C4.7** Render della Torre Chiara e commerciale 4;
5. **TC.C4.8** Calcolo SLS della Torre Chiara e commerciale 4;
6. **T.C.C4.9** Prospetti materici della Torre Chiara e commerciale 4;

#### **IV. Elaborati progettuali /grafici, torre Mare e Commerciale 1.**

1. **T.MA.1** Piante , prospetti, sezioni della Torre Mare;
2. **T.MA.2** Piante, prospetti, sezioni del Commerciale 1;
3. **T.MA.3** Calcolo SLS della Torre Mare e del Commerciale 1;
4. **T.MA.7** Render della Torre Mare e Commerciale 1

#### **V. Elaborati progettuali /grafici torre Manuel.**

1. **T.M.1** Piante della Torre Manuel;
2. **T.M.2** Prospetti della Torre Manuel;
3. **T.M.3** Sezioni della Torre Manuel;
4. **T.M.7** Render della Torre Manuel;
5. **T.M.8** Calcolo SLS della Torre Manuel;

#### **VI. Elaborati progettuali /grafici, torre Alessia.**

1. **T.A.1** Piante della Torre Alessia;
2. **T.A.2** Prospetti della Torre Alessia;
3. **T.A.3** Sezioni della Torre Alessia;
4. **T.A.7** Render della Torre Alessia;
5. **T.A.8** Calcolo SLS della Torre Alessia;

#### **VII. Elaborati progettuali /grafici, Villa Tortora.**

1. **V.T.1** Piante Villa Tortora;
2. **V.T.2** Prospetti Villa Tortora;
3. **V.T.3** Sezioni Villa Tortora;
4. **V.T.7** Render Villa Tortora;
5. **V.T.8** Calcolo SLS della Villa Tortora;
6. **V.T.9** Prospetti materici Villa Tortora;

### **ART. 6 NORME E VINCOLI EDILIZI**

Per l'edificazione saranno osservate le norme e prescrizioni specificate nel P.U.A.

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

approvata con delibera di Giunta Comunale n. 1.333/2010, così come indicato nel cronoprogramma dei lavori allegato del P.U.A. CR\_28 e alla Convenzione stessa.

Le destinazioni funzionali di progetto sono quelle indicate nell'elaborato R1 (relazione illustrativa di progetto), in conformità a quelle consentite nell' Area di trasformazione

ATR\_28, come previsto nella scheda del comparto, allegata alle NTA del PUC.

Le destinazioni funzionali che il P.U.A. imprime agli edifici ed immobili privati, da definire nel dettaglio in sede di presentazione dei progetti finalizzati al rilascio dei titoli abilitanti, non potranno essere mutate per almeno dieci anni decorrenti dalla data di rilascio dei relativi certificati di agibilità, stabilendo espressamente che i 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            INQUINAMENTO ACUSTICO**

La Relazione sulla Rumorosità Ambientale, 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. 8    ALTEZZE**

Per le definizioni, il metodo di calcolo e gli altri aspetti prescrittivi di domanda a quanto stabilito della NTA del PUC e dal RUEC.

L'altezza massima realizzabile all'interno dei lotti è fissata in ml 60,00.

## **ART. 9    DISTANZE**

Per le definizioni, il metodo di calcolo e gli altri aspetti prescrittivi di domanda a quanto stabilito della NTA del PUC e dal RUEC.

In particolare agli artt. 55 – 56 – 57 – 58.

## ART. 8 INDICI E PARAMETRI URBANISTICI – STANDARD DI PIANO

Tabella degli indici e parametri urbanistici di progetto e standard di piano		
		mq
superficie territoriale del comparto	ST	45.259,00
di cui		
Superficie dell'area di Trasformazione	AT_R28	36.406,00
Superficie dell' area standard	AS_201	1.383,00
Superficie area standard viabilità'	AV_28	248,00
Superficie area standard viabilità'	AV_29	107,00
Superficie area standard viabilità'	AV_30	158,00
Superficie area standard viabilità'	AV_31	545,00
Superficie dell'ex ERP 12	AT_ex ERP12a	2.441,00
Superficie area dello standard dell'ex ERP12	AT_ex ERP12b	1.853,00
superficie totale esterne alla AT al netto dei beni di proprietà comunale (AS+AV da cedere al Comune fuori dalla AT)	AS_201+AV_28+AV_29+AV30+AV_31	6.735,00
a detrarre le superfici del comparto che non producono DEP		
fascia di rispetto fluviale		1.499,00
superfici occupate dalla nuova sistemazione del torrente		619,00
Superficie totale utilizzata all'interno della AT_R28		34.288,00
superficie territoriale del comparto produttiva di DEP	CR_28	43.141,00
Superficie lorda di suolo	SLS tot	21.570,50
SLS residenziale	SLS res	16.177,88
SLS produzione servizi	SLS prod	5.392,63
superficie dei parcheggi pertinenziali		8.760,78
superficie dei parcheggi pertinenziali interrati		8.907,41
Volume vuoto per pieno totale	Vol tot	79.563,15
Volume residenziale	Vol res	52.248,15
Volume produzione e servizi	Vol prod	27.315,00
Volume parcheggi pertinenziali interrati		
Indice urbanistico	IU=SLS/ST	0,60
Indice delle alberature	n°/ha(ST)	60,00
distanza minima tra i fabbricati	ml	10,00
nuovi abitanti	ab=SLS/32,6 mq	496,25
Altezza max	ml	60
Standard di progetto da cedere al Comune nella AT		
Verde attrezzato		7120,19
parcheggi		3.402,24
urbanizzazione secondaria		3.724,70
viabilità' e percorsi		5.339,24
Aree fondiarie totali		16.819,63
		36.406,00

## **TITOLO II**

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

#### **ART.9 OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione sono quelle descritte negli articoli seguenti, unitamente alle loro caratteristiche progettuali ed esecutive.

La loro descrizione è contenuta nel progetto preliminare delle stesse di cui al P.U.A., salvo i necessari approfondimenti in sede di redazione dei progetti esecutivi ed esecutivi delle stesse.

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 per Lotti Funzionali**

ex art. 18 DPR 207/2010

Si riportano i singoli lotti funzionali in cui sono suddivise le Opere di urbanizzazione Primaria e Secondaria nel Comparto Cr\_28:

#### **1° Lotto Funzionale**

##### **PRIMARIE**

- 1. R1.L1** Relazione illustrativa delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nel Lotto funzionale 1.
- 2. P8.L1** Tavola riassuntiva del 1° Lotto Funzionale;
- 3. U.L1** - Lotto 1 - Planimetria architettonica;
- 4. U.L1.S.2** Urb.1° - Lotto 1 - Viabilità di Comparto, sezioni stradali;
- 5. U.L1.S.3** Urb.1° - Lotto 1 - Viabilità di comparto, sezioni stradali tipo;
- 6. U.L1.S.3.1** Urb.1° - Lotto 1 - Viabilità di Comparto, Profili stradali; 23.164,76
- 7. U.L1.S.4** Urb.1° - Lotto 1 - Viabilità di Comparto, Particolari tecnologici;
- 8. U.L1.IM1.1** Urb.1° - Lotto 1 - Reti impianti- rete di carico idrico, Planimetria generale;
- 9. U.L1.IM1.2** Urb.1° - Lotto 1 - Reti impianti- rete di carico idrico, sezione e particolari tecnologici;
- 10. U.L1.IM2.1** Urb.1° - Lotto 1 - Reti impianti- rete distribuzione gas metano, Planimetria generale;
- 11. U.L1.IM2.2** Urb.1° - Lotto 1 - Reti impianti- rete distribuzione gas metano, sezione;
- 12. U.L1.IM3.1** Urb.1° - Lotto 1 - Reti impianti- rete distribuzione energia elettrica, Planimetria generale;
- 13. U.L1.IM3.2** Urb.1° - Lotto 1 - Reti impianti- rete distribuzione energia elettrica, sezione e particolari tecnologici;
- 14. U.L1.IM4** Urb.1° - Lotto 1 - Reti impianti- rete telefonica e dati, Planimetria generale;
- 15. U.L1.IM5.1** Urb.1° - Lotto 1 - Reti impianti- rete fognaria acque nere, Planimetria generale;
- 16. U.L1.IM5.2** Urb.1° - Lotto 1 - Reti impianti- rete fognaria acque nere profili;
- 17. U.L1.IM5.3** Urb.1° - Lotto 1 - Reti impianti- rete fognaria acque nere, sezione e particolari tecnologici;

18. **U.L1.IM6.1** Urb.1° - Lotto 1 - Reti impianti- rete fognaria acque bianche, Planimetria generale;
19. **U.L1.IM6.2** Urb.1° - Lotto 1 - Reti impianti- rete fognaria acque bianche, profili;
20. **U.L1.IM6.3** Urb.1° - Lotto 1 - Reti impianti- rete fognaria acque bianche, particolari tecnologici;
21. **U.L1.IM7.1** Urb.1° - Lotto 1 - Reti impianti- rete pubblica illuminazione della viabilità, Planimetria generale;
22. **U.L1.IM7.2** Urb.1° - Lotto 1 - Reti impianti- rete pubblica illuminazione della viabilità, sezioni e particolari tecnologici;
23. **U.L1.V.im1** Urb.1° - Lotto 1 - Verde di Comparto, impianto di irrigazione e fontanelle di cortesia, Planimetria generale;
24. **U.L1.P4b-P7aL1- P10L1** Urb.1° - Lotto 1 - Parcheggi di Comparto, pianta, sezioni e particolari tecnologici;
25. **U.L1.AV31** - Lotto 1 – Sistemazione area AV31, pianta e sezioni;

## II° Lotto Funzionale

### PRIMARIE

1. **R1.L2** Relazione illustrativa delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nel Lotto funzionale 2;
2. **P8.L2** Tavola riassuntiva del 2° Lotto Funzionale;
3. **U.L2** - Lotto 2 – Planimetria architettonica;
4. **U.L2.IM6.1** Urb.1° - Lotto 2 - Reti impianti- rete fognaria acque bianche, Planimetria generale;
5. **U.L2.IM7.1** Urb.1° - Lotto 2 - Reti impianti- rete pubblica illuminazione della viabilità, Planimetria generale;
6. **U.L2.IM7.2** Urb.1° - Lotto 2 - Reti impianti- rete pubblica illuminazione della viabilità, particolari tecnologici;
7. **U.L2.P8L2-P7bL2** Urb.1° - Lotto 2 - Parcheggi di Comparto, pianta, sezioni e particolari tecnologici;

## III° Lotto Funzionale

### PRIMARIE

1. **R1.L3** Relazione illustrativa delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nel Lotto funzionale 1.
2. **P8.L3** Tavola riassuntiva del 3° Lotto Funzionale;
3. **U.L3** - Lotto 3 – Planimetria architettonica;
4. **U.L3.S.2** Urb.1° - Lotto 3 - Viabilità di Comparto, sezioni stradali (prolungamento di via delle Tofane);
5. **U.L3.S.3** Urb.1° - Lotto 3 - Viabilità di Comparto, Profili stradali (prolungamento di via delle Tofane);
6. **U.L3.S.4** Urb.1° - Lotto 3 - Viabilità di Comparto, Particolari tecnologici (prolungamento di via delle Tofane);
7. **U.L3.IM6.1** Urb.1° - Lotto 3 - Reti impianti- rete fognaria acque bianche, Planimetria generale (prolungamento di via delle Tofane);

8. **U.L3.IM6.2 Urb.1°** - Lotto 3 - Reti impianti- rete fognaria acque bianche, profili (prolungamento di via delle Tofane);
9. **U.L3.IM6.3 Urb.1°** - Lotto 3 - Reti impianti- rete fognaria acque bianche, particolari tecnologici (prolungamento di via delle Tofane);
10. **U.L3.IM7.1 Urb.1°** - Lotto 3 - Reti impianti- rete pubblica illuminazione della viabilità, Planimetria generale (prolungamento di via delle Tofane);
11. **U.L3.IM7.3 Urb.1°** - Lotto 3 - Reti impianti- rete pubblica illuminazione della viabilità, particolari tecnologici (prolungamento di via delle Tofane);
12. **U.L3.V.im1 Urb.1°** - Lotto 3 - Verde di Comparto, impianto di irrigazione e fontanelle di cortesia, Planimetria generale;
13. **U.L3.P5cL3-P7bL3- P6L3Urb.1°** - Lotto 3 - Parcheggi di Comparto, pianta, sezioni ;

## SECONDARIE

1. **U.L3.ac.pg.1 Urb.2°** - attività, collettive, lavori edili – parco giochi bambini (lotto 3 urb 2°), planimetria architettonica;
2. **U.L3.ac.pg.3 Urb.2°** - attività, collettive, impianti - parco giochi bambini (lotto 3 urb 2°), rete pubblica illuminazione;
3. **U.L3.ac.pg.4 Urb.2°** - attività, collettive, impianti - parco giochi bambini (lotto 3 urb 2°), impianto di irrigazione e fontanelle di cortesia;
4. **U.L3.ac.pg.5 Urb.2°** - attività, collettive, lavori edili - parco giochi bambini (lotto 3 urb 2°), particolari tecnologici ;
5. **U.L3.IM6.0 Urb.2°** - attività, collettive, lavori edili - parco giochi bambini (lotto 3 urb 2°), impianto rete fogna bianca ;
6. **U.L3.AV28** – Sistemazione area AV28, pianta e sezioni ;

## IV° Lotto Funzionale

### PRIMARIE

1. **R1.L4** Relazione illustrativa delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nel Lotto funzionale 4.
2. **P8.L4** Tavola riassuntiva del 4° Lotto Funzionale;
3. **U.L4** - Lotto 4 – Planimetria architettonica;
4. **U.L4.V.im1 Urb.1°** - Lotto 4 - Verde di Comparto, impianto di irrigazione e fontanelle di cortesia, Planimetria generale;
5. **U.L4.P1L4-P2L4Urb.1°** - Lotto 4 - Parcheggi di Comparto, pianta, sezioni;
6. **U.L4.IM6.1** - Lotto 4 – Planimetria generale rete impianto fogna bianca;
7. **U.L4.IM7.2** - Rete pubblica illuminazione e particolari tecnologici;
8. **U.L4.IM7.1** – Pubblica Illuminazione;

## V° Lotto Funzionale

### PRIMARIE

1. **R1.L5** Relazione illustrativa delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nel Lotto funzionale 5.
2. **P8.L5** Tavola riassuntiva del 5° Lotto Funzionale;
3. **U.L5. Urb.1°** - Lotto 5 - Planimetria architettonica;
4. **U.L5.V.im1 Urb.1°** - Lotto 5 - Verde di Comparto, impianto di irrigazione e fontanelle di cortesia, Planimetria generale;
5. **U.L5.V.im2 Urb.1°** - Lotto 5 - Verde di Comparto, rete pubblica illuminazione, Planimetria generale;
6. **U.L5. P4aL5-P5aL5-P5bL5 Urb.1°** - Lotto 5 - Parcheggi di Comparto, pianta, sezioni;
7. **U.L5.IM6.1** - Lotto 5 - Planimetria generale rete impianto fogna bianca;

#### SECONDARIE

1. **U.L5.ac.asil.R1 Urb.2°** - attività, collettive, lavori edili - Asilo (lotto 5 urb 2°), relazione illustrativa asilo;
2. **U.L5.Sec. Urb.2°** Lotto 5 - attività, collettive, lavori edili - Asilo (lotto 5 urb 2°), planimetria architettonica;
3. **U.L5.ac.asil.1 Urb.2°** - attività, collettive, lavori edili - asilo (lotto 5 urb 2°), piante;
4. **U.L5.ac.asil.2 Urb.2°** - attività, collettive, lavori edili - asilo (lotto 5 urb 2°), sezioni;
5. **U.L5.ac.asil.3 Urb.2°** - attività, collettive, lavori edili - asilo (lotto 5 urb 2°), prospetti;
6. **U.L5.ac.asil.4 Urb.2°** - attività, collettive, lavori edili - asilo (lotto 5 urb 2°), prospetti materici;

### VI° Lotto Funzionale

#### PRIMARIE

1. **R1.L6** Relazione illustrativa delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nel Lotto funzionale 6.
2. **P8.L6** Tavola riassuntiva del 6° Lotto Funzionale;
3. **U.L6 Urb.1°** - Lotto 6 - Planimetria architettonica;
4. **U.L6.V.im1 Urb.1°** - Lotto 6 - Verde di Comparto, impianto di irrigazione e fontanelle di cortesia, Planimetria generale;
5. **U.L6.V.im2 Urb.1°** - Lotto 6 - Verde di Comparto, rete pubblica illuminazione, Planimetria generale;
6. **U.L6.P4aL6 Urb.1°** - Lotto 6 - Parcheggi di Comparto, pianta, sezioni;

### VII° Lotto Funzionale

#### PRIMARIE

1. **R1.L7** Relazione illustrativa delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nel Lotto funzionale 7.
2. **P8.L7** Tavola riassuntiva del 7° Lotto Funzionale;
3. **U.L7 Urb.1°** - Lotto 7 - Planimetria architettonica;
4. **U.L7.P9L7 Urb.1°** - Lotto 7 - Parcheggi di Comparto, pianta, sezioni;

## **ART. 10 MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

E' prevista, a totale carico del proponente ed a scomputo degli oneri, la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria (di seguito indicate) necessaria alla completa funzionalità dell'area ATR\_28 interna al Comparto, nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'esecuzione ed in particolare le norme previste dalla Legge 13/89 per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Il Soggetto attuatore, si obbliga a redigere i progetti esecutivi e a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, necessarie alla completa funzionalità dell'ATR\_28, nonché a realizzare gli allacciamenti di tutte le reti da collegarsi ai pubblici servizi esistenti, sotto il controllo tecnico dell'Amministrazione Comunale ed alle condizioni previste nelle presenti norme e nella Convenzione.

### **10.1 Fognatura acque nere**

La rete di scarico delle acque nere, atta a convogliare gli scarichi provenienti dagli apparecchi igienico-sanitari previsti all'interno degli edifici, seguirà i percorsi riportati sulle planimetrie di progetto. Con nota prot. n°28258 del 19.302.2008 L'ufficio Manutenzioni del Settore Trasporti, Viabilità, Impianti e Manutenzioni del Comune di Salerno, ha espresso parere favorevole al recapito in fogna delle acque nere con tubazione di diametro non superiore a Ø 300. Il collettore di recapito finale correrà lungo la strada prevista dal PUC.

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

L'intera area sarà provvista di un sistema di raccolta delle acque piovane dalle zone pavimentate e dalle coperture degli edifici.

L'intera rete sarà suddivisa in due collettori principali Ø 200 che avranno i loro recapiti nell'alveo aperto comunale vedi tav. If.2.

Lo scarico delle acque del pavimento del garage sarà realizzato con tubazioni in P.V.C. , secondo le norme UNI 303/1 SN4-SDR 41 Ø 200 e per ricevere una portata di 49 l/s, posto al di sotto del pavimento. Prima di essere convogliate nel collettore comunale tali acque dovranno attraversare un pozzetto disoleatore capace di trattenere eventuali oli e residui di carburante.

### **10.3 Rete idrica**

La Salerno Sistemi S.p.a. ha comunicato la disponibilità alla fornitura di acqua potabile per le unità immobiliari previste nel Comparto CR\_28, previa integrazione di un tronco di collegamento, che è stato previsto in sede di progetto della rete idrica.

L'impianto di adduzione idrica dell'intero comparto avrà origine dalla tubazione della Salerno sistemi che corre lungo via Piegolelle e si allaccerà in un adeguato pozzetto.

Le utenze saranno alimentate con rete a bassa pressione, derivate da quella a realizzarsi lungo la costruenda strada di PUC.

### **10.4 Rete gas**

Per la fornitura di gas metano la Salerno Energia Distribuzione S.p.A. ha attestato, con nota prot. n°852/08/AES del 10.03.2008, la sussistenza delle condizioni per l'allacciamento alla rete di distribuzione del gas metano delle unità immobiliari che si andranno a realizzare.

### **10.5 Parcheggi pubblici e Percorsi pedonali pubblici**

Realizzati tutti e sette i Lotti funzionali delle opere di urbanizzazione la superficie dei parcheggi da standard raggiungerà i 3.460,10 mq.. Tutte le aree a parcheggio a raso sono state previste da realizzarsi con superfici drenanti.

I marciapiedi saranno realizzati in calcestruzzo stampato e colorato, avranno una larghezza di 2,00 metri e saranno delimitati con cordoli in cls.

Dovranno essere realizzati prevedendo la posa di una soletta di sottofondo in cls di 15 cm armata e di una canalizzazione in pvc libera con pozzetto 50x50 cm e con chiusino in ghisa ogni 50 metri.

Al fine di migliorare l'utilizzo dei percorsi pedonali, si dovrà prevedere continuità di materiale e di quota in corrispondenza degli accessi carrabili. Ove ciò non sia possibile i suddetti percorsi dovranno essere semi rialzati, cioè con altezza da 5 a 7 cm rispetto alla carreggiata.

Gli attraversamenti pedonali, dovranno essere dotati di percorsi tattilo – plantari realizzati con specifica pavimentazione.

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

Sarà realizzata due nuove cabine di trasformazione, una a monte del comparto ed una a valle, da cui partiranno le reti di distribuzione elettrica e di illuminazione pubblica.

La rete telefonica di progetto sarà collegata a quella cittadina lungo la strada comunale con apposito pozzetto e tubazione sotto traccia.

### 10.7 Verde

In tutte le zone destinate al verde, sia per quelle da realizzare sui terreni profondi sia per quelle da realizzarsi in artificiale sulle solette in cemento sarà prevista la piantumazione di essenze vegetali autoctone da impiantare su manto erboso.

Sarà curata la scelta delle essenze da sistemare nelle aiuole in artificiale a causa del ridotto spessore del terreno vegetale.

Piantumazioni previste:

**Pinus Pinea** "Pino domestico", conifera sempreverde, a crescita abbastanza rapida, originaria dei paesi che si affacciano sul mediterraneo; ha fusto eretto, con corteccia rossastra, che si rompe in placche abbastanza grandi, di colore grigio-marrone. Le ramificazioni partono soltanto nella zona sommitale del fusto, dando origine ad un'ampia chioma tondeggiante, che con il tempo assume una caratteristica forma ad ombrello; le foglie sono aghiformi, unite due a due, lunghe 10-15 cm, di colore verde grigiastro

**Populus Alba** "Pioppo Bianco", È alto fino a 30 metri (40), con un'ampia chioma arrotondata. Tra le numerose specie e varietà di pioppo questa è la più sana e longeva, anche se raggiunge raramente il centinaio d'anni d'età; esistono, tuttavia, prove documentate di alcuni individui in Parchi storici vissuti eccezionalmente oltre 180 anni. La sua corteccia grigio chiaro, simile a quella della betulla, rimane per lungo tempo liscia e punteggiata da piccole lenticelle suberose a forma di rombo; invecchiando diviene più scura e solcata longitudinalmente dalla base dell'albero e progressivamente diventa ruvida e molto scura.

**Ceratonia Siliqua** "Carrubo", un pittoresco albero mediterraneo con foglie lucenti e lunghi frutti commestibili sia per gli uomini che per gli animali. È resistente alla siccità.

**Alnus Cordata** "Ontano Napoletano", È un albero di media grandezza che può raggiungere 15-20 m di altezza con chioma non molto espansa. Le foglie sono semplici, alterne, con apice acuto e base tronca. Il margine fogliare è dentato.

**Olea Europaea** "ulivo", un emblematico albero mediterraneo a forme contorte, con fogliame argenteo. Resiste perfettamente alla siccità.

**Salix Pourpurea** "salice rosso", un emblematico albero mediterraneo a forme contorte, con fogliame argenteo. Resiste perfettamente alla siccità.

**Essenze arbustive:**

**Ligustrum vulgare**, Arbusto di dimensioni contenute, fino a 4 -5 metri di altezza. Chioma espansa e cespugliosa. Foglie persistente o semi persistenti, semplici, con lamine fogliari ovate, coriacee, di colore verde scuro lucente. Fiori imbutiformi, bianchi e profumati in primavera-estate, Frutti piccole bacche rotonde, nere a maturità.

**Essenze rampicanti:**

*Jasminum officinale*, gelsomino a bellissima fioritura (montanti pergolato). Pianta rustica, arbustiva, alta 5 m., rampicante che necessita di sostegno, provvista di lunghi rami. Foglie caduche, imparipennate, composte da 5 a 9 foglioline lanceolate, acuminate all'apice, di forma elegante, di colore verde intenso. Fiori solitari o in mazzetti, di colore bianco, corolla tubiliforme la cui parte terminale evidenzia i 5 petali; molto profumati, riuniti in infiorescenze ascellari all'apice dei rametti.

**Bougainvillea glabra**, pianta sempreverde a portamento arbustivo, rampicante; può raggiungere altezze da 2 a 6-8 metri. Fusto sarmentoso molto ramificato, spesso spinoso e intrecciato. Foglie persistenti, con lamina ovoidale o ovata-lanceolata, ad apice acuto, lunghe 5-12 cm, di colore verde più o meno intenso; quelle che circondano i fiori (brattee) sono colorate (viola, rosso, arancio).

**Prato:**

per quanto riguarda il tipo di prato da impiantare saranno utilizzate "graminacee macroterme", compatibili con il nostro clima mediterraneo, un ibrido sterile delle specie macroterme, con foglia molto fina e forma un tappeto molto fitto di color verde chiaro.

Si espande mediante rizomi (tralcio vegetativo con cui la pianta si propaga in senso orizzontale, quindi cresce nel terreno) e stoloni (tralcio vegetativo con cui la pianta si propaga in senso verticale, quindi cresce fuori dal terreno), con crescita veloce.

L'apparato radicale è profondo e molto esteso. Ha bisogno di una manutenzione media. Ha un'ottima resistenza al caldo, vegeta fino a 45°C; è normalmente l'ultima macroterma ad andare in dormienza (metà dicembre) e la prima a ripartire (marzo). Non tollera geli prolungati.

Ottima, resistenza al calpestio anche in condizioni in traffico intenso. Ricopre molto velocemente le aree diradate.

## **ART.11 MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: VERDE PUBBLICO DI QUARTIERE**

Le opere di urbanizzazione secondaria sono realizzate a totale carico del Consorzio proponente ed a scomputo dei relativi oneri, esse consistono nella realizzazione di:

urbanizzazione secondaria

parco giochi bimbi;

asilo;

L'edificio di progetto consta di un solo livello fuori terra, articolato in un blocco suddiviso per tipologia funzionale, collegati da un corridoio trasversale che termina con l'ingresso/accoglienza/attesa in prossimità del portico esterno coperto.

LE SEZIONI sono tre e accolgono i seguenti numeri di alunni:

- Sez. 1        Lattanti (n. 16 alunni)
- Sez. 2        Divezzi piccoli (n. 22 alunni)
- Sez. 3        Divezzi grandi (n. 22 alunni)

GLI SPAZI INTERNI Nell'ambito della struttura sede dell'attività educativa sono individuati gli spazi interni indicati di seguito:

- a) servizi generali;
- b) spazi riservati ai bambini;
- c) spazi riservati al personale e ai genitori.

I servizi generali sono:

- lavanderia
- infermeria
- deposito carrozzine - cucina
- dispensa

Gli spazi riservati ai bambini sono:

- zona accoglienza;
- zone e locali per giochi, attività individuali e di piccolo gruppo;
- locali per il riposo;
- locali refezione;
- locali per l'igiene personale.

Gli spazi riservati al personale e ai genitori sono:

- sala per colloqui, riunioni, lavoro individuale e di gruppo
- spogliatoi
- servizi igienici
- spazio assistenti
- segreteria/amministrazione – direzione

CUCINA Il locale-cucina è progettato di dimensioni e forma tale da permettere lo svolgimento in modo razionale delle funzioni cui è destinato.

ZONA ACCOGLIENZA L'accoglienza è un luogo organizzato tra l'atrio e l'ingresso alle sezioni, per accogliere genitori e bambini ed offrire la necessaria calma nel momento del distacco e del ritrovarsi.

LOCALI ATTIVITÀ PER BAMBINI L'ingresso alle sezioni è caratterizzato da apposita area guardaroba, posta sia prima che immediatamente dopo il vano di accesso.

DORMITORI Sono stati inseriti opportunamente nel progetto degli ambienti dedicati al sonno/riposo per ognuna delle le fasce di utenza; essi sono collocati in diretta correlazione con gli spazi delle Attività di ogni singola categoria, in modo da poterne consentire il controllo a vista anche dalle zone a giorno, oppure l'unione in un unico ambiente all'occorrenza.

REFETTORI I locali destinati alla consumazione del pasto dei divezzi sono dimensionati in base all'indice stabilito dal D.M. 18/12/1975 (Tabella 5). Essi sono in comunicazione diretta con la cucina e, all'occorrenza, separabili tra loro. In particolare, il refettorio dei divezzi piccoli è direttamente collegato allo spazio delle attività dei medesimi; mentre i divezzi grandi raggiungono il loro refettorio attraverso il connettivo.

L'asilo nido dispone di spazi esterni idonei ad una fruizione agevole e sicura da parte dei bambini.

## **ART.12 Stima dei Costi delle opere di urbanizzazione secondaria e allacciamenti da cedere al comune senza corrispettivo**

La valutazione economica degli interventi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, comprensive degli allacciamenti, da cedere al Comune senza corrispettivo, come risultante, in via presuntiva, dalla Stima dei Costi di progetto, indicata sulla scorta del Progetto preliminare delle Opere di Urbanizzazione è la seguente:

Costi opere di urbanizzazione primaria e allacciamenti	
rete stradale	€ 1.254.591,85
rete fognaria	€ 243.240,63
rete idrica	€ 41.694,35
rete gas	€ 22.450,04
illuminazione pubblica	€ 196.399,49
rete elettrica e telefonica	€ 90.513,70
parcheggi da standard	€ 199.859,91
verde attrezzato ed opere di arredo	€ 597.605,08
opere specifiche per la sicurezza	€ 69.250,63
<b>Totale</b>	<b>€ 2.715.605,67</b>
Costi opere di urbanizzazione secondaria	
asilo nido	€ 1.062.014,28
parco giochi bimbi	€ 258.985,72
opere specifiche per la sicurezza	€ 39.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 1.360.000,00</b>

### ART.13 Contributi dovuti

#### ONERI DI URBANIZZAZIONE ex art. 16 del D.P.R. 380/2001.

Allo scopo si calcolare gli oneri di urbanizzazione si riporta la tabella complessiva delle superfici e dei volumi inerenti agli edifici privati da realizzarsi nel Comparto CR\_28

Riscontro delle Cubature per il calcolo degli Oneri di Urbanizzazione ex art. 16 comma 3 del D.P.R. n°380/2001								
	Torre Alessia	Torre Manuel	Torre Chiara + Commerciale 4	Torre Mare + Commerciale 1	Villa Tortora	Commerciale 2 LIDL	Commerciale 3	Intero COMPARTO
Volume fuori terra residenziale	15109,33	13278,42	10914,84	12.428,18	517,38	0,00	0,00	<b>52.248,15</b>
Volume fuori terra produzione e servizi	0,00	0,00	5.520,197	5.144,95	0,00	14.769,85	1880	<b>27.315,00</b>

Totale volume fuori terra	15109,33	13278,42	16435,037	17.573,13	517,38	14.769,85	1880	79.563,15
Altezza NETTA urbanistica garage	3,10		3,10	2,50	3,15			
Volume parcheggi interrati	13482,05		7.622,87	6.132,00	378,00			27.614,92
Superficie di parcheggio dovuto	2.838,77		1.643,50	1.753,31	51,74			6.291,32
Superficie pertinenziale di parcheggio di progetto	4349,05		2.458,99	1.901,00	120,00			8.829,04
Superficie di parcheggio ai soli commerciali	0,00	0,00				2.354,55	1.034,00	3.388,55

#### ONERI DI URBANIZZAZIONE

Si riporta il **Costo unitario delle opere di allacciamento e urbanizzazione**, adeguato all'anno 2016 da idonea Delibera di Giunta Comunale n°31 del 22.01.2016 che lo stabilisce pari ad **€/mc 37,00.**

su cui vanno calcolate le seguenti percentuali:

- andamento demografico 0,95
  - caratteristiche geografiche 0,98
  - coefficiente maggiorativo per il Comune capoluogo 1,10
  - coefficiente maggiorativo per Comune sede AAST 1,05
  - tabella di destinazione zona 0,85
  - Tabella D dei limiti a rapporti fissati in applicazione dell'art.4 della L.10/77 e succ. m. ed int. 1,00
  - Tabella E coefficienti correttivi in relazione alle caratteristiche geofisiche 0,68
  - coefficiente di cui all'art. 1 della Delibera C:R. n°119/01 1,10
- totale €/mc € 25,30

Si calcola la superficie minima realizzabile per le autorimesse pertinenziali come pari a: 1/10 della cubatura totale del fabbricato (Legge Ponte) =

$(79.563,15 \text{ mc}) / 10 = 7.956,31 \text{ mq}$  superficie minimo delle autorimesse pertinenziali

$7.956,31 \text{ mq} \times h \text{ 2,80 ml} = 22.277,68 \text{ mc}$

avendo realizzato autorimesse interrate pertinenziali pari a 27.614,92 mc. si considerano ai fini del calcolo i metri cubi eccedenti, quindi

$27.614,92 \text{ mc.} - 22.277,68 \text{ mc} = 5.337,24 \text{ mc.}$

ottenendo il volume complessivo come:

Volume fuori terra + volume interrato eccedente i minimi =

$$79.563,15 \text{ mc} + 5.337,24 \text{ mc.} = 84.900,39$$

### Si calcolano gli Oneri di Urbanizzazione

SULLE RESIDENZE

IF = mc/mq. (ex art.li nn°14,15 del RUEC)

IF = volume fuori terra residenze / superficie residenze =

$$IF = 52.248,15 \text{ mc.} / 16.177,87 = 3,23 > 3,00$$

Trovandoci in zona B ed essendo IF > 3 mc/mq

dalla consultazione della scheda 3, riga 3 (nuove costruzioni residenziali con IF > 3 mc/mq) colonna zona B si ottiene € 25,30/mc

applicandolo alla formula:

(Volume entro terra + Volume fuori terra) x valore tabellato =

$$= (27.614,92 + 79.563,15) \times € 25,30 = \text{oneri di urbanizzazione} \quad € 2.711.605,17$$

Che rappresentano gli oneri di cui

$$\text{con la maggiorazione del 50\% di € 2.711.605,17 si ottiene} \quad € 1.355.802,59$$

Il 50% di € 2.711.605,17 vengono assunti per le **urbanizzazioni secondarie**

$$€ 1.355.802,59$$

**Per un totale di oneri di urbanizzazione DOVUTI pari a (a) € 4.067.407,76**

Si CALCOLA IL **CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE**

Destinazioni abitative

Totale superficie convenzionale = mq 23.070,33

Costo di costruzione: 250,00 €/mq x 1,30 = €/mq 325,00

$$\text{Contributo dovuto: } €/mq 325,00 \times 23.070,33 \text{ mq} = € 7.497.857,25 \times 11\% =$$

€

$$824.764,30$$

Destinazioni terziarie/commerciali

$$\text{Contributo dovuto: } €/mq 700,00 \times 5.232,04 \text{ mq} = € 3.662.428,00 \times 10\% =$$

€

$$366.242,80$$

$$\text{Totale} = (b) \quad € 1.191.007,10$$

Il soggetto attuatore può portare a **Scomputo**, su autorizzazione Comunale, **una quota di contributo relativa agli oneri di Urbanizzazione primaria pari al 50%**, ex art. 16 del D.P.R. 380/2001, mentre gli eventuali costi delle opere di urbanizzazione secondaria derivanti dal computo allegato al progetto preliminare, potrebbero essere scomputati dall'aliquota relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria solo nel caso tale pratica sia stata preventivamente autorizzata dall'Organismo di Governo.

<b>TABELLA RIEPILOGATIVA RELATIVA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>				
ART.LI 13, 14, 15 DELLA CONVENZIONE				
<b>Oneri dovuti €.</b> 2.711.605,17 <b>+ onere aggiuntivo (PARI AL 50% DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE)= €.</b> 1.355.802,59				
Contributo dovuto per	DA PROGETTO	DOVUTI	A SCOMPUTO	DA VERSARE
Urbanizzazione primaria, sistemazione strade & sotto servizi; allacciamenti	€2.715.605,67	€. 1.355.802,59	€. 1.355.802,59	€. 0,00
Urbanizzazione secondaria	€1.360.000,00	€. 1.355.802,59	€. 1.355.802,59	€. 0,00
Onere aggiuntivo	0,00	€. 1.355.802,59	€. 1.355.802,59	€. 0,00
<b>Totali</b>	<b>€4.075.605,67</b>	<b>€4.067.407,76</b>	<b>€4.067.407,76</b>	€. 0,00

**Totale contributo da versare €.** **0,00**

#### **RIEPILOGO GENERALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

ONERI DI URBANIZZAZIONE DOVUTI=	<b>€4.067.407,76</b>
A SCOMPUTO=	<b>€4.067.407,76</b>
SOMMA DA VERSARE=	<b>€0,00</b>
CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE=	<b>€1.191.007,10</b>

**IMPORTO TOTALE DA VERSARE €.** **1.191.007,10**

### **TITOLO III**

#### **INTERVENTI EDILIZI PRIVATI**

##### **ART. 14 MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE PRIVATE ALL'INTERNO DEL LOTTO FONDIARIO**

La attuale progettazione di Variante al PUA presenta caratteristiche architettoniche che confermano quelle del PUA originario e si riassumono nelle seguenti tre caratterizzazioni:

- 1) viene mantenuta come opere di urbanizzazione secondaria la scuola materna, sia come localizzazione all'interno del Comparto sia come tipologia edilizia;
- 2) viene mantenuto sempre come opere di urbanizzazione secondaria la realizzazione di un parco giochi bimbi, ma localizzato nella parte alta del comparto lungo via delle Tofane;
- 3) viene mantenuto il medesimo reticolo stradale del PUA approvato, viene solo eliminato il sottopasso in quanto diventa superfluo con le nuove sistemazioni delle aree al suo contorno.

Elementi distintivi della presente variante rispetto al PUA approvato si riassumono nei seguenti elementi:

- a) le residenze vengono concentrate in quattro edifici a torre in modo da liberare la maggior area possibile agli standard;
- b) i locali commerciali vengono raccolti in quattro ambiti dotati di parcheggi dedicati, in modo che tali attività non vadano a gravare sui parcheggi di standard;
- c) i locali commerciali vengono raggruppati per lo più al centro del comparto in modo da ottenere una concentrazione fronte strada dell'offerta commerciale riservando alle residenze immobili prospettanti per lo più sulle aree verdi e sulla piazza pubblica;

##### **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, visibilità 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 visibilità degli ambienti viene estesa a tutte le categorie di disabilità.

### **Recepimento degli indirizzi Delibera di C.C. n° 5 DEL 22/01/2007**

L'intervento di progetto, così come descritto nella relazione illustrativa di progetto, in ossequio a quanto previsto dalla delibera di Consiglio comunale n°5 del 22/01/07, garantirà:

la realizzazione di una quantità di strutture adibite ad uffici e residenze nei limiti previsti dal PUC;

la localizzazione di piccoli spazi ludici all'interno del verde attrezzato;

la previsione, nello schema di convenzione, del vincolo di destinazione almeno decennale delle destinazioni funzionale che il P.U.A. imprime agli immobili;

il rispetto delle norme vigenti in materia energetico ambientali con riferimento al titolo XI del RUEC relativamente ai requisiti di comfort ambientale degli edifici;

Il progetto sarà: rispettoso delle normative in materia energetico – ambientale, regolanti i requisiti di contenimento energetico e comfort termoigrometrico.

I materiali adottati nella costruzione saranno conformati al perseguimento di tali obiettivi, privilegiando l'utilizzo di quelli con caratteristiche biocompatibili, riciclabili o riutilizzabili.

Gli impianti saranno realizzati con criteri che consentano la facile ispezionabilità e quindi i minori oneri di manutenzione. Cavedii verticali e orizzontali permetteranno il passaggio delle linee impiantistiche facilitando nel tempo la manutenzione e/o sostituzione.

È previsto l'utilizzo di materiali per raggiungere adeguati livelli di isolamento termico e di inerzia termica dell'involucro dell'edificio. Le murature esterne

saranno realizzate con forati da 12 cm., intonaco, coibentazione da 6 cm. e forato interno da 8 più intonaco oppure con termo blocchi da cm 37/39. Le divisioni interne tra unità diverse saranno realizzate con doppia fodera di forati da 8 cm. con interposto strato di polistirene da cm 4.

Gli infissi saranno del tipo a taglio termico con vetri a doppia camera con all'interno gas nobili.

Negli impianti è prevista la riduzione delle dispersioni dell'impianto di distribuzione dell'acqua calda sanitaria e dell'acqua o dell'aria utilizzate come fluidi termoconvettori per il riscaldamento ed il raffrescamento; l'adozione di sistemi centralizzati progettati e realizzati in modo tale da consentire la termoregolazione e la contabilizzazione del calore per ogni singola utenza;

l'utilizzo di lampade ad alta efficienza energetica e di sistemi di regolazione automatica degli impianti di illuminazione interna ed esterna;

nelle singole unità si utilizzeranno sistemi di controllo e gestione degli impianti di riscaldamento, ventilazione e raffrescamento, in grado di adattare l'impianto alle diverse condizioni di carico e alle differenti esigenze di comfort degli occupanti. Si utilizzeranno gruppi frigo a pompa di calore ad elevato coefficiente energetico C.O.P. completo di sistema di termoregolazione con compensazione.

Saranno impiegati collettori solari termici e sistemi fotovoltaici che affiancheranno gli impianti tradizionali.

Saranno comunque ottemperati i contenuti del D.Lgs 192/05 integrato dal D.Lgs 311/06.

### **Risparmio energetico degli edifici:**

Tenendo conto della tipologia della costruzione e della presenza di ampie vetrate, sono stati previsti requisiti prestazionali complessivi al fine di ottenere una temperatura ambiente media annua di 20°.

A tale scopo è stata prevista la valorizzazione della massa delle pareti e dei solai utilizzando un adeguato spessore, poiché l'effetto di inerzia termica è sicuramente fenomeno che trova la sua massima applicazione nelle stagioni intermedie pur tenendo conto del comportamento estivo dell'edificio.

Tutti gli ambienti saranno illuminati ed areati naturalmente e con l'ausilio di impianto di aria condizionata dimensionato per ogni singolo ambiente con sistema caldo freddo a fancoil e comunque nel rispetto della vigente normativa.

La copertura sarà del tipo ventilato, con una camera d'aria, strato isolante e pavimentazione. Il tutto nel rispetto della L.10/91 e dei successivi decreti.

Saranno realizzati gli impianti con criteri che consentono facile ispezionabilità e quindi minori oneri di manutenzione.

Saranno previste soluzioni tipologiche e tecnologiche finalizzate al risparmio energetico ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili quali: utilizzo di materiali e sistemi atti a garantire l'isolamento termico e l'inerzia termica dell'involucro degli edifici, l'utilizzo di lampade ad alta efficienza energetica, l'impiego di sistemi fotovoltaici, ecc..

### **Requisiti di comfort ambientale**

Il progetto prevede l'applicazione di tecnologie per l'utilizzo di fonti di energia alternativa, in particolare sono previsti elementi architettonici-strutturali per l'applicazione di pannelli solari e pannelli fotovoltaici; gli stessi sono stati previsti in fase di progettazione in modo da rispondere alle esigenze tipologiche.

Fermo restando quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici nella progettazione delle nuove costruzioni, dovranno essere rispettati i parametri di comfort per quanto attiene la temperatura operante e le temperature superficiali interne delle pareti esterne in relazione alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente.

Dovrà in ogni caso essere privilegiata la ricerca di maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione. In relazione alle condizioni di temperatura e umidità ambientali previste, le temperature superficiali devono impedire la formazione di fenomeni condensativi e la strutturazione muraria dovrà essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumulo della condensa estate inverno.

La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici della morfologia di tale

ambiente e in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine.

Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi. La misurazione della qualità dell'aria deve altresì essere commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.

### **Inquinamento luminoso**

Tutti gli impianti di illuminazione esterna, in fase di progettazione preliminare, sono stati previsti secondo criteri antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico con sistemi non disperdenti luce verso l'alto. Gli impianti saranno equipaggiati da lampade con la più alta efficienza in modo che le superfici illuminate non superino il livello minimo di luminanza media mantenuta, prevista dalle norme di sicurezza, e saranno provvisti di appositi dispositivi in grado di ridurre, entro le ore ventitrè nel periodo di ora solare ed entro le ore ventiquattro nel periodo di ora estiva, l'emissione di luci degli impianti in misura non inferiore al trenta per cento rispetto al pieno regime di operatività.

### **Ventilazione naturale:**

L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.

Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è elemento indispensabile per l'ottenimento di risultati efficaci.

La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere inoltre conto dell'eventuale uso della ventilazione ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.

Ventilazione attivata:

Oltre alla ventilazione naturale sono previsti sistemi di areazione meccanica all'interno degli appartamenti ed uffici oltre agli impianti di climatizzazione.

### **Illuminazione naturale:**

La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni normalmente presenti nel tessuto insediativo.

L'obiettivo di una ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che esso induce.

Tra queste soluzioni dovranno essere comprese anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.

La quantità di illuminazione naturale necessaria ad ogni attività deve essere valutata in relazione al dimensionamento delle aperture e al calcolo del fattore di luce diurna secondo il metodo specificato dalle norme regolamentari.

#### **Controllo del soleggiamento:**

In tutte le attività previste dalle nuove edificazioni 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 può in alternativa essere ottenuto attraverso la formazione di oggetti al di sopra delle superfici finestrate e o un loro arretramento rispetto al filo di facciata.

#### **ART. 15 BARRIERE ARCHITETTONICHE (D.M. 236 del 14 giugno 1989)**

Il decreto fornisce le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.

Il progetto relativo al CR\_38 risulta **“accessibile”** e **“visitabile”** in ogni sua parte. Infatti gli spazi esterni e i luoghi comuni risultano accessibili e visitabili tramite percorsi con rampe con pendenza al 8%; per gli spazi interni (autorimessa ed edificio) l'accessibilità e la visibilità sono garantite ad ogni piano ed ad ogni ufficio tramite scale, rampe e ascensori rispondenti in dettaglio ai requisiti di idoneità enunciati nella suddetta legge.

Per i servizi igienici è invece garantita **“l'adattabilità”**. Infatti tali spazi si considerano adattabili quando, tramite l'esecuzione differita nel tempo di lavori che non

modificano né la struttura portante, né la rete degli impianti comuni, possono essere resi idonei, a costi contenuti, alle necessità delle persone con ridotta o impedita capacità motoria, garantendo il soddisfacimento dei requisiti previsti dalle norme relative alla accessibilità.

La progettazione deve garantire l'obiettivo che precede con una particolare considerazione sia del posizionamento e dimensionamento dei servizi ed ambienti limitrofi, dei disimpegni e delle porte sia della futura eventuale dotazione dei sistemi di sollevamento come citato dall' art. 6 della legge 14/89.

#### **ART. 16 NORME IGIENICO SANITARIE**

Il progetto, sia degli interventi pubblici che di quelli privati, è conforme alle norme Igienico-Sanitarie vigenti come all'art. 20 del D.P.R. 380/01 ed a quelle previste dal RUEC del Comune di Salerno.

### **TITOLO IV**

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

#### **ART. 17 MODALITA' COSTRUTTIVE**

L'intervento dovrà avere carattere di unitarietà progettuale sia per quanto concerne gli stili caratterizzanti che i materiali di finitura dei prospetti.

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. 18 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.

Nelle aree destinate ad uso pubblico il soggetto attuatore potrà installare opere di ventilazione e di illuminazione nonché impianti, macchinari ed attrezzature tecnologiche a servizio sia dei locali sottostanti che dei fabbricati adiacenti.

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, ARPA, ASL, ecc.,

Norme e prescrizioni del RUEC.

## **TITOLO V**

### **MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUA**

#### **ART. 19 PRESCRIZIONI GEOLOGICHE**

in fase esecutiva dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni dettate dagli elaborati geologico -tecnici allegati al presente PUA.

#### **ART. 20 TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Il PUA ad iniziativa privata si attua mediante un unico comparto edificatorio, come definito nel Comparto dell'Area di Trasformazione ATR\_28. I tempi di realizzazione degli interventi pubblici e di quelli privati sono strettamente connessi e pertanto quelli di realizzazione degli interventi pubblici dovranno essere inferiori a quelli fissati dai titoli abilitativi rilasciati per i singoli 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 opere relative

agli interventi pubblici previsti nello specifico lotto funzionale a cui è assoggettato l'immobile privato richiedente, il tutto come previsto nella convenzione.

#### **ART. 21 TEMPI MASSIMI DI ESECUZIONE E CESSIONE**

Il soggetto attuatore, fermo restando il rispetto dei termini per l'esecuzione delle OO.PP. di cui al precedente articolo n°18, assume altresì la obbligazione di completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione con relativa cessione e consegna di opere, impianti, aree, nel termine massimo di 5 anni rinnovabili per altri 5 a decorrere dalla data di stipula della convenzione, al netto dei ritardi imputabili a rinvenimenti archeologici particolarmente importanti,, ferma restando la validità del PUA fissata in dieci anni.

Trascorsi i termini e i tempi previsti dalla stipula dell'atto di cessione delle opere e delle aree, previa messa in mora da parte dell'ente al soggetto inadempiente riconoscendo a quest'ultimo 60gg per adempiere laddove comunque il soggetto non adempisse,, queste saranno di diritto trasferite nella proprietà e disponibilità del Comune con oneri a carico della parte inadempiente e senza obbligo del Comune di compensi o rimborsi di qualsiasi natura .

#### **ART. 22 CRITERI DI ACCORPAMENTO E FRAZIONAMENTO DELLA SLU TRA I PRIVATI**

Le Superfici Utili edificabili possono essere modificate in sede di presentazione del progetto edilizio, ferma restando la SLU complessiva prevista per il comparto.

#### **ART. 23 DISCIPLINA DELLE DISTANZE**

Relativamente alla disciplina delle distanze si fa riferimento al vigente RUEC.

#### **ART. 24 VARIANTI AL P.U.A.**

Non costituiscono varianti al PUA le modifiche progettuali che riguardino la distribuzione interna degli edifici e le modifiche planivolumetriche secondo le prescrizioni contenute nel presente articolato.

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

- la quantità minima delle superfici destinate ad opere di urbanizzazione primaria
- la quantità minima delle superfici da destinare a lotti fondiari.

Eventuali modifiche di tali elementi sono subordinate alle procedure di variante allo strumento urbanistico attuativo.

A titolo indicativo e non esaustivo, non costituiscono variante al PUA, le modifiche che investono i seguenti elementi:

- sistemazione delle aree a verde, delle sezioni stradali e delle aree pedonali;
- modifiche di tracciato e tipologia delle reti tecnologiche concordate con gli Enti e gli uffici comunali preposti.
- La diversa distribuzione dei carichi insediativi, e delle distribuzioni di uso tra i lotti fondiari così come riportate negli elaborati di PUA,
- 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 alle quote percentuali delle destinazioni d'uso (abitativo/produttivo) previste nel PUA purchè nell'ambito delle percentuali ammesse dal PUC;
- l' incremento volumetrico dei fabbricati per l' attuazione delle norme sul risparmio energetico come disposto dall' art. 239 del RUEC e la relativa variazione planovolumetrica;
- 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.
- 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 varianti alle opere di urbanizzazione per adeguarle alle specifiche Comunali e/o Ditte/Società che ne hanno in gestione le reti, o per semplici valutazioni di opportunità del soggetto attuatore;
- Le variazioni tecnico-costruttive-tipologiche e dei materiali degli edifici;

- eventuali modeste rettifiche del disegno planimetrico delle aree destinate a standards, purchè la superficie complessiva delle aree pubbliche non diminuisca;
- Gli spostamenti di aree destinate a standard all'interno dell'ATR, indotte da prescrizioni dei competenti uffici comunali, in ordine a spostamenti di raccordi di strade previste dal PUA con la viabilità esistente, a condizione che vengano comunque soddisfatti gli standard di legge;
- 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 destinati a edilizia privata;
- Il ricorso al diritto di superficie del sottosuolo sottostante l'area di standard se autorizzato dall'Amministrazione;
- La suddivisione e l'accorpamento dei lotti fondiari in un numero maggiore o minore di autonomi sub-lotti. I predetti sub-lotti potranno essere realizzati mediante titoli abilitativi edilizi autonomi anche in fasi temporali diverse;
- Il PUA può essere attuato anche in più fasi secondo lotti funzionali che saranno concordati con il Comune.
- gli adeguamenti per rendere la rete viaria compatibile alla conformazione dei luoghi e alle strade esistenti, anche per ciò che riguarda i sottoservizi;
- variazione di sagoma purchè contenute nel planovolumetrico del PUA
- la formazione di nuovi percorsi o la modifica di quelli previsti

Non costituiscono variante al P.U.A. le modifiche progettuali che riguardano: le variazioni prospettiche, la distribuzione interna degli edifici e le variazioni della pezzatura degli uffici e/o delle unità residenziali, 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 modifiche necessarie per l'adeguamento a prescrizioni da parte di Enti ed Uffici interessati ai procedimenti di attuazione del PUA il rispetto di norme successive, fermo restando i limiti massimi di superficie, volume, altezza massima del fabbricato.

Le distribuzioni delle Superfici Lorde di Solaio previste per i singoli edifici, potranno subire delle modifiche in aumento o in diminuzione, senza che ciò determini

variante al P.U.A., sempre che sia rispettata la Superficie Lorda di Solaio totale prevista dal P.U.A.

Non costituiscono, inoltre variante al P.U.A., quanto di seguito specificato:

- le modifiche relative all'assetto tipologico e dimensionale dei parcheggi interrati purché rispettino i minimi di legge;
- l'adozione di accorgimenti in copertura in attuazione di quanto previsto nel D.lgs 192/05 e 311/06, per la installazione dei pannelli solari;
- la realizzazione di serre solari secondo quanto disciplinato dall'art.227.04 del RUEC di Salerno ed a patto che si rispettino le prescrizioni di cui allo stesso articolo,
- le variazioni dimensionali dei balconi sia in pianta che in prospetto potendo decidere di utilizzare come protezione sia la ringhiera e/o il parapetto;

## **ART. 25 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, da stipularsi successivamente all'approvazione del PUA e prima della presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi privati.

### **I PROGETTISTI**

***ing. Sergio Landi***

***ing. Francesco Tortora***

### **IL CONSULENTE**

***ing. Carmine Papa***

### **IL SOGGETTO ATTUATORE**

***ing. Francesco Tortora***

*presidente p.t. del Consorzio il Girasole*