

COMUNE DI SALERNO
P.U.A. DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO AL COMPARTO EDIFICATORIO
CR_4 sub 1, AVENTE VALORE DI:
Piano di Lottizzazione (PdL) di cui alla legge 17 Agosto 1942, n.1150 articoli 13 e 28

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.U.A. CR_4 sub 1

PREMESSA

La Società "CONSORZIO CASA ROMA – MATIERNO CR4" ha redatto il PUA relativo al Comparto edificatorio CR_4 sub 1 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 con delibera di Giunta Comunale n.243 del 16/03/20102 ha ottenuto esplicito assenso circa la proposta di articolare il Comparto Edificatorio CR_4 in due distinti ed autonomi sub-comparti ai sensi dell'art. 169.04 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PUC, ognuno oggetto di specifico Piano Urbanistico Attuativo.

La suddetta Società consortile, avendo facoltà di proporsi quale soggetto attuatore, in quanto titolare di una quota pari all'78,403 % del valore complessivo delle quote edificatorie degli immobili ricadenti nel comparto, ha proposto al Comune di Salerno l'attuazione del PUA con riferimento alle aree ricadenti nel Comparto CR_4 sub 1 in considerazione del fatto che potrà essere abilitato a procedere all'attuazione del comparto per quanto riferito anche alle proprietà non ancora disponibili.

TITOLO I
CONTENUTI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

ART. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto dell'intervento (AT_R4 sub1) ricade in Zona Omogenea "B" e risulta ricompresa nell'originaria Area di Trasformazione AT_R4, 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. Il CONSORZIO CASA ROMA – MATIERNO CR4" con delibera di Giunta Comunale n.243 del 16/03/20102 ha ottenuto esplicito assenso circa la proposta di articolare il Comparto Edificatorio CR_4 in due distinti ed autonomi sub-comparti ai sensi dell'art. 169.04 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PUC.

Il Comparto Edificatorio continuo CR_4 sub 1 assume una superficie territoriale complessiva pari a **mq. 96.054,00** costituita dalle seguenti aree:

- AT_R4 sub 1, AT_R4 sub 3;
- AV_9, AV_10, AV_11, AV_12, AV_13;
- AS_166/a, AS_167/a, AS_167b.

ART. 2 PRINCIPI E SCOPI DEL PUA

Nel pieno rispetto dei principi e degli obiettivi del PUC, le presenti norme sottopongono l'area AT_R4 sub 1 oggetto del presente PUA, a gestione unitaria tale da consentire:

- la corretta trasformazione urbana del territorio;
- l'equilibrio tra i Diritti Edificatori (DEp) prodotti da tutti i suoli compresi nel Comparto e le quantità di

edificato previsto dal PUC nelle AT attraverso gli indici urbanistici (QST);

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

La suddetta Area di trasformazione AT_R4 sub 1, con destinazione prevalentemente residenziale, ricadente all'interno del Comparto Edificatorio CR_4 sub 1, 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_4 sub 1, 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 AT_R4 sub 1, meglio individuata negli elaborati grafici, e si riferiscono al regime di utilizzazione dei suoli, agli aspetti urbanistici ed edilizi, alle modalità di attuazione del programma edificatorio.

Il loro scopo è quello di individuare un quadro di prescrizioni ed indirizzi sull'esecuzione del Piano attuativo, per ottenere un risultato coordinato ed unitario anche in presenza di interventi attuativi per stralci, realizzati da parte del soggetto attuatore, con riferimento agli indirizzi per la redazione e l'esame dei PUA (Piani Urbanistici Attuativi), approvati con delibera di Consiglio Comunale n.5 del 22.01.2007, al fine del raggiungimento degli obiettivi del PUC, tra i quali obiettivo primario è quello di garantire la pari dignità urbana dei quartieri di nuova realizzazione, evitando la creazione di quartieri dormitorio, monofunzionali e privi di tutte le funzioni urbane necessarie.

Per quanto non diversamente specificato nelle presenti norme è da applicarsi la disciplina desunta dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC), dagli Atti di Programmazione degli Interventi, approvati con delibera di Consiglio Comunale n.59 del 16.11.2006 e dagli indirizzi per la redazione dei PUA, approvati con delibera di Consiglio Comunale n.5 del 22.01.2007.

Art. 4 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

Il progetto di PUA, così come indicato nei paragrafi precedenti, propone l'attuazione del sub-comparto CR_4 sub 1 come previsto dalla con delibera di Giunta Comunale n. 243 del 16/03/2012.

L'intervento edilizio prevede la realizzazione di n. 6 edifici in cui sono ammesse destinazioni residenziali, terziarie e commerciali.

Art. 5 NORME E VINCOLI EDILIZI

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

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

I titoli abilitanti (PdC, SCIA, Provvedimento Unico, ecc.) seguiranno le ordinarie disposizioni vigenti in materia e dovranno, inoltre, rispettare le norme che disciplinano i tempi ed i termini di attuazione

contenuti nella Convenzione stipulata tra il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale.

Le possibili destinazioni funzionali sono quelle indicate nell'elaborato PA2 (Relazione illustrativa di progetto) e di seguito riepilogate:

| Destinazione Funzionali | |
|---------------------------------|---|
| <i>Abitative</i> | DA |
| <i>Terziarie</i> | DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6, DT/9, DT/10, |
| <i>Produttive</i> | DP1 |
| <i>Turistico Ricettive</i> | DTR/1, DTR/2, DTR/3 |
| <i>Infrastrutture e Servizi</i> | URB/1, URB/2 |

Le destinazioni funzionali che il PUA imprime agli edifici ed immobili privati, saranno definite nel dettaglio in sede di presentazione dei progetti finalizzati al rilascio dei titoli abilitanti tra quelle consentite e non potranno essere mutate per almeno 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'art.31 e seguenti del D.L.vo n° 380/2001. Non è prevista la realizzazione di edilizia convenzionata.

Art. 6 INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO

| | |
|--|-----------------------|
| • <i>Indice Urbanistico (IU) QSP/ST</i> | max 0,60 |
| • <i>Indice di edificabilità proprio (lep)</i> | mq SLS/mq 0,15 |
| • <i>Superficie Lorda di Solaio (SLS) massima realizzabile</i> | mq 14.165,42 |
| • <i>Indice massimo di copertura Sc (Superficie coperta)/Sf (Superficie fondiaria)</i> | max 0,80 |
| • <i>Altezza massima edifici</i> | max m 35,00 |
| • <i>Distanza minima tra fabbricati</i> | m 10,00 |
| • <i>Max numero di piani fuori terra</i> | n. 10,00 |

TITOLO II

OPERE DI URBANIZZAZIONE ED AREE DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE

Art. 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Gli elaborati grafici delle opere di urbanizzazione, con relativi schemi delle reti tecnologiche e dei punti di allaccio alle reti pubbliche esistenti, sono riportate nelle tavole di progetto.

Art. 9 MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

E' prevista, a totale carico del proponente, la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessaria alla completa funzionalità del Comparto, nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'esecuzione ed in particolare le norme previste dalla Legge 13/89 e s.m.i. per l'abbattimento delle barriere architettoniche. In relazione alla progettazione dei sottoservizi, si sono individuati i criteri di progettazione, vi è stato un dimensionamento di massima degli impianti a rete da definirsi in dettaglio, anche di concerto con gli Enti gestori dei sottoservizi, all'atto della redazione dei progetti esecutivi.

Art.10 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il progetto, a seguito delle indicazioni ricevute dal competente Ufficio Tecnico Comunale, ha previsto per l'area standard destinata ad opere di urbanizzazione secondaria, la seguente destinazione:

- *URB 2 Area di Urbanizzazione Secondaria destinata a "Spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport" di consistenza pari a 2.508,00 mq*

Art. 11 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di costruzione così come riportato nell' elaborato PA11 è stato determinato in via preventiva in conformità alle Tabelle Parametriche regionali definite ai sensi del DPR 6 giugno 2001 n. 380 art. 16 e sarà confermato in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitanti con l'applicazione dei costi in quel momento vigenti.

Lo scomputo calcolato, sarà applicato su autorizzazione del Comune a fronte dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria definite in progetto e delle opere di urbanizzazione secondaria.

Art. 12 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) a cedere gratuitamente al Comune le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, all'interno dell'Area di Trasformazione AT_R4 sub 1, come indicate nell'elaborato PA3.1, ed aventi una superficie complessiva di mq. 7.114,00; così distinta:

| | |
|----------------------|---------------------|
| per verde attrezzato | mq. 4.227,00 |
| per parcheggio | mq. 2.887,00 |
- b) ad assoggettare a servitù di uso pubblico le aree facenti parte dei lotti fondiari FD e FE, come indicate negli elaborati PA6.4 e PA6.5 aventi una superficie complessiva di mq. **144,00**, con le condizioni di decoro conformi alle norme di cui al titolo VII, Capo I del RUEC;
- c) a cedere gratuitamente al Comune le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, all'interno dell'Area di Trasformazione AT_R4 sub 1, come indicate nell'elaborato PA3.1, ed aventi una superficie complessiva di **mq. 2.508,00**;
- d) a cedere gratuitamente al Comune, le aree destinata alla viabilità pubblica di progetto di consistenza complessiva pari a circa **mq. 8.130,00**. ;
- e) a cedere gratuitamente al Comune le aree AV_9, AV_10, AV_11, AV_12, AV_13, AS_166/a, AS_167/a e AS_167/b libere da manufatti nei modi e nei tempi fissati dalla convenzione per una superficie complessiva di **mq. 75.476,00**.

TITOLO III

MODALITA' COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE

Art. 13 MODALITA' COSTRUTTIVE

L'intervento dovrà avere carattere di unitarietà progettuale da perseguire soprattutto attraverso l'uso di materiali di finitura caratterizzanti le facciate.

La progettazione esecutiva e la realizzazione delle opere strutturali dovrà rispettare le disposizioni contenute nella parte II – capo IV (provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone

sismiche) del DPR 380/2001.

ART. 14 ELEMENTI TECNOLOGICI

In fase esecutiva dovranno essere rispettate le disposizioni relative alle cabine di trasformazione elettrica, quelle delle aziende telefoniche, e di qualunque altro impianto che richieda elementi di controllo, centraline di commutazione, ecc. I relativi particolari degli elementi tecnologici dovranno essere allegati al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o al permesso di costruire dell'edificio.

Le componenti tecnologiche e gli impianti degli edifici e dei parcheggi interrati, dovranno rispettare le vigenti norme richiamate nella parte II del DPR 380/2001, per quanto riguarda:

- Norme per la sicurezza degli impianti (capo V)
- Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici (capo VI),
- Prescrizioni ed indicazioni di Enel, Telecom, ARPAC, ASL, ecc.,
- Norme e prescrizioni del RUEC.

ART. 15 TEMPI DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

I tempi di realizzazione degli interventi pubblici e di quelli privati sono strettamente connessi e, pertanto quelli di realizzazione degli interventi pubblici dovranno coincidere o essere inferiori a quelli fissati dai rispettivi titoli abilitanti per gli edifici privati.

Il Soggetto attuatore potrà produrre le richieste per il rilascio dei titoli abilitanti per gli interventi privati solo dopo aver prodotto quelle per gli interventi pubblici, in conformità al cronoprogramma degli interventi.

Il Comune non procederà al rilascio del certificato di agibilità relativo agli edifici privati finché non si sarà proceduto al formale trasferimento delle aree e delle opere relative agli interventi pubblici connessi, previsti nella convenzione.

ART. 16 TERMINI MASSIMI DI ESECUZIONE E CESSIONE

Il Soggetto attuatore assume altresì la obbligazione di completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione di cui all'art. 10 con relativa cessione e consegna di opere, impianti ed aree, nel termine massimo di cinque anni a decorrere dalla data di stipula della convenzione, fermo restando la validità del PUA fissata in dieci anni.

Trascorsi i termini e i tempi previsti per la stipula dell'atto di cessione delle opere e delle aree, queste saranno di diritto trasferite nella proprietà e disponibilità del Comune con oneri a carico della parte inadempiente e senza obbligo del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura.

ART. 17 VARIANTI AL PUA

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

- le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la delimitazione della superficie fondiaria.

Non costituiscono variante al PUA le modifiche progettuali che riguardano: le variazioni prospettiche, la variazione del numero di piani degli edifici, la distribuzione interna degli edifici e le variazioni del numero e delle pezzature degli alloggi e delle unità immobiliari aventi destinazione terziario-produttiva, degli schemi tipologici di aggregazione delle unità immobiliari che dovessero derivare da

approfondimenti progettuali in sede di richiesta dei titoli edilizi o in sede esecutiva, ovvero da prescrizioni da parte di Enti ed Uffici interessati ai procedimenti di attuazione del PUA, le variazioni piano altimetriche e delle quote indicate negli elaborati di PUA, fermo restando i limiti massimi di superficie, volume, altezza massima dei fabbricati fissate dalle presenti norme di attuazione.

Ove per una diversa aggregazione degli alloggi in fase di progetto esecutivo, si dovesse delineare una differenziazione nella sagoma e della tipologia dei fabbricati, ciò non costituisce variante al PUA.

L'impianto distributivo, il livello di piano e l'allocazione delle funzioni terziarie/direzionali non è da ritenersi vincolante, quindi una diversa organizzazione e/o dislocazione piano-altimetrica delle stesse non costituisce variante al PUA.

L'eventuale predisposizione di finestre esterne nei bagni, nei ripostigli e nei locali di servizio e disimpegno, non costituisce variante al PUA, e le pareti cieche in cui queste aperture dovessero essere praticate saranno comunque considerate cieche ai fini dell'applicazione della disciplina regolante le distanze fra fabbricati.

Le superfici utili edificabili possono essere modificate in sede di presentazione del progetto edilizio, ferma restando la SLS complessiva prevista dal PUC ed entro i limiti massimi da esso previsti per quanto attiene la distribuzione funzionale (QSP e QSR) e ferma restando la verifica del rispetto degli standard.

Non comportano variante al PUA le modifiche relative all'assetto tipologico e dimensionale dei parcheggi interrati purché rispettino la dotazione minima di legge.

Una diversa suddivisione del lotto fondiario in un numero maggiore o minore di autonomi sub-lotti fondiari, nel rispetto della delimitazione, ubicazione e consistenza della superficie fondiaria prestabilita, non costituisce variante al PUA. I predetti sub-lotti potranno essere realizzati mediante titoli abilitativi edilizi autonomi anche in fasi temporali diverse.

Non costituiscono varianti al PUA variazioni della SLS, che prevedano la realizzazione di una superficie Lorda di Solaio inferiore a quella massima realizzabile indicata al precedente art.6, nel caso tale riduzione della SLS realizzabile derivasse dal mancato rilascio dei titoli abilitativi edilizi in sanatoria di manufatti edilizi ricompresi nel Comparto in esame per i quali il DEP, con relativo incremento, è stato determinato nel presente PUA (cfr. elaborato SF2.6 di PUA) ai sensi dell'art.159 delle vigenti NTA del PUC. Detta possibile riduzione della SLS massima realizzabile, potrà verificarsi anche nel caso di rilascio dei predetti titoli abilitativi edilizi ove mai gli stessi prevedano superfici e/o volumetrie inferiori a quelle prese a base di calcolo negli elaborati del PUA. In ogni caso non sarà ammessa una SLS massima realizzabile maggiore di quella determinata dal PUA ed indicata al precedente art.6.

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

- il diverso disegno e distribuzione degli spazi pubblici (sistemazione delle aree standard a verde, delle sezioni stradali e delle aree pedonali, ecc.);
- il disegno e la sistemazione delle aree libere private dei lotti fondiari;
- modifiche di tracciato e tipologia delle reti tecnologiche concordate con gli Enti e gli uffici comunali preposti.

Eventuali modifiche di tali elementi non costituiscono variante allo strumento urbanistico attuativo.

ART. 18 INVARIANTI AL PUA

Con il termine invarianti si intende definire le seguenti parti del progetto che non possono seguire modifiche se non attraverso una revisione generale del Piano Attuativo:

Costituiscono invarianti

- l'assetto generale dell'impianto viario, fatte salve modifiche di dettaglio relative al tracciato stradale ed alle destinazioni funzionali e distributive delle diverse parti formanti la sede stradale (marciapiedi,

- parcheggi, carreggiate, isole spartitraffico, ecc.);
- le superfici fondiarie, individuate nelle aree di trasformazione, destinate alla nuova edificazione, fatte salvo riduzioni di superficie delle stesse a vantaggio delle aree e spazi pubblici, da cedersi gratuitamente al comune, a cui andranno funzionalmente annesse.

ART. 19 CONVENZIONE

L'attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Attuativo sono regolate dalla Convenzione di accompagnamento al progetto, redatta in conformità dello schema di Convenzione Tipo, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 241 del 23.02.2007 e s.i.m, da stipularsi successivamente all'approvazione del PUA e prima della presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi privati.