

# COMUNE DI SALERNO

oggetto

## VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)

Comparto CR 22. PUA approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 720 del 22/8/2011.  
Decreto Sindacale n. 12 del 26/8/2011, pubblicato sul BURC n. 59 del 12/9/2011. Entrato in  
vigore il 13/9/2011

localita'

Sant' Eustachio

committente

CONSORZIO COMPARTO CR 22 PUC SALERNO  
con sede in Salerno alla via S. Leonardo, 52 (Galleria Mediterraneo)

data

agosto 2016

elaborati

AT\_ R22

NORME TECNICHE D' ATTUAZIONE

numero elaborato

P1.2

aggiornamento

ottobre 2016  
novembre 2016

scala

timbro e firma

progettista

dott. ing. CARMINE PAPA BALDO

Ordine degli Ingegneri di Salerno n° 1472 - p.iva 0105856055 -

c.so Garibaldi n 12 - 84060 - Perito (SA)

# **PUA COMPARTO EDIFICATORIO CR 22**

Norme Tecniche di Attuazione

Progettista:

**Dott. Ing. CARMINE PAPA BALDO** Ordine degli Ingegneri di Salerno n° 1472 - p.iva0105856055 –  
c.so Garibaldi n 12 - 84060 – Perito (SA)

## INDICE

### CAPITOLO 1

#### PARTE GENERALE

Art. 1.1 - CAMPO D'APPLICAZIONE E RINVIO AD ALTRE NORME	pag. 3
Art. 1.2 - MODI D'INTERVENTO	pag. 3
Art. 1.3 - ALTEZZE	pag. 3
Art. 1.4 - DISTANZE	pag. 4
Art. 1.5 - TIPOLOGIE E DESTINAZIONI	pag. 4
Art. 1.6 - PARCHEGGI	pag. 4
Art. 1.7 - IMPIANTI A RETE E OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	pag. 4
Art. 1.8 - INTERVENTI CHE NON COSTITUISCONO VARIANTE AL PUA	pag. 5
Art. 1.9 – INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE ATR IMMUTATE (art. 167 bis delle NTA del PUC)	pag. 5

### CAPITOLO 2

#### DATI DIMENSIONALI DEL PUA

Art. 2.1 - DIRITTO EDIFICATORIO PROPRIO (DEP) ALL'INTERNO DEL PUA	pag. 6
Art. 2.2 - STANDARD DI PIANO	pag. 6

### CAPITOLO 3

#### NORME PARTICOLARI

Art. 3.1 - RISPARMIO ENERGETICO DEGLI EDIFICI	pag. 6
Art. 3.2 - REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALE	pag. 6

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

di iniziativa privata per il  
COMPARTO EDIFICATORIO CR\_22

### NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

#### 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 costituiscono il quadro di riferimento normativo e prescrittivo per l'attuazione del PUA.

Le presenti norme vanno applicate all'interno del perimetro del PUA, previsto sugli elaborati del PUC vigente e come definito in dettaglio nelle tavole del presente PUA. Esse costituiscono approfondimento normativo attuativo delle NTA del PUC; per quanto non disposto dalle presenti norme si rimanda direttamente alle NTA del PUC, al RUEC ed ai restanti Regolamenti Comunali.

Qualora si manifesti discordanza tra le presenti norme e le Norme di Attuazione del PUC, del RUEC e dei restanti Regolamenti Comunali, prevalgono le prescrizioni più restrittive.

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 stipulata ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/42.

##### Art. 1.2 – MODI D'INTERVENTO

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

L'attuazione del PUA è prevista mediante il rilascio di uno o più titoli abilitativi edilizi, ai sensi del DPR 380/2001 (T.U. edilizia), sia per le opere di urbanizzazione che gli interventi edilizi.

Il rilascio dei singoli titoli abilitativi edilizi è subordinato al versamento dei contributi di costruzione previsti ai sensi delle leggi e normative vigenti e nel rispetto della convenzione sottoscritta tra il soggetto attuatore e il comune.

I titoli abilitativi edilizi seguiranno le ordinarie disposizioni vigenti in materia e dovranno, inoltre, rispettare le norme che disciplinano i tempi ed i termini di attuazione stabiliti in Convenzione.

##### Art. 1.3 - ALTEZZE

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

##### Altezza dei fabbricati (H)

L'altezza massima dei fabbricati (Hmax), all'interno del PUA, è:

<b>38,50 metri</b>	per gli edifici ubicati all' interno dei lotti A1 ed A2
<b>25 metri</b>	per gli edifici ubicati all' interno dei lotti B

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

##### Art. 1.4 – DISTANZE

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

Distanza del fabbricato dal confine di proprietà:  
la distanza minima dai confini è fissata in **m 5**;

Distanza tra fabbricati:  
la distanza minima tra i nuovi fabbricati è fissata in **m 10**;

Distanza del fabbricato dalle strade (all'interno del centro abitato):  
la distanza minima dei nuovi fabbricati, dalle strade esistenti, è fissata in **m 4** inclusi i marciapiedi.

#### 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 o box interrati;
- 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;
- manufatti pubblici di arredo urbano;
- manufatti indispensabili ai fini della protezione civile.

#### Art. 1.5 – TIPOLOGIE E DESTINAZIONI

Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito del PUA sono:

Destinazioni Funzionali	Progetto
Abitative	DA
Terziarie	DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6, DT/9, DT/10
Produttive	DP/1
Turistico Ricettive	DTR/1 , DTR/2 , DTR/3
Infrastrutture e Servizi	URB 1 e URB 2

#### Art. 1.6 – PARCHEGGI

I parcheggi pertinenziali ex L.122/1989 vanno ubicati nel sottosuolo del lotto fondiario.

Nell' area scoperta del lotto fondiari possono essere collocati parcheggi in esubero rispetto a quelli derivanti dalla dotazione minima di legge, in aree non confinanti con aree e spazi pubblici e non suscettibili di uso pubblico.

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

E' prevista, a totale carico del proponente, la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie alla completa funzionalità delle Aree di Trasformazione (AT) del 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.

Le opere di urbanizzazione sono sottoposte a progettazione unitaria nel rispetto delle prescrizioni dettate dagli uffici comunali e/o dalle società incaricate della gestione.

#### Fognatura acque nere

Gli scarichi provenienti dai fabbricati previsti 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 dalle coperture dei fabbricati sia dalle aree scoperte dovranno

essere convogliate nell'esistente fognatura comunale con le stesse modalità già descritte per le acque nere .

#### Rete idrica e gas

La rete gas a servizio degli insediamenti previsti 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 ai parcheggi pubblici, ai 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 e saranno ulteriormente precisate nella progettazione esecutiva.

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

Gli allacci alle reti elettrica, di pubblica illuminazione e telefonica dovrà avvenire 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

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

- la superficie delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la superficie dei lotti di edilizia privata.

**A titolo indicativo e non esaustivo, non costituiscono variante al PUA**, purché siano conformi al PUC e al RUEC:

- la diversa distribuzione dei carichi insediativi, e delle destinazioni d'uso tra i lotti fondiari nel rispetto delle sagome di massimo ingombro così come riportate negli elaborati di PUA;
- le variazioni alle quote percentuali delle destinazioni d'uso (abitativo/produttivo) previste nel PUA purché nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse dal PUC;
- l' incremento volumetrico dei fabbricati per l' attuazione delle norme sul risparmio energetico come disposto dall' art. 239.01 del RUEC, purché contenute nella sagoma planovolumetrica approvata;
- gli adeguamenti per rendere la rete viaria compatibile alla conformazione dei luoghi e alle strade esistenti, anche per ciò che riguarda i sottoservizi;
- 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 delle 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;
- 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 scoperte dei lotti destinati ad edilizia privata;

Il PUA potrà essere attuato in più fasi secondo lotti funzionali che saranno concordati con il Comune.

### Art. 1.9 – INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE ATR IMMUTATE (art. 167 bis delle NTA del PUC)

Per le aree e i fabbricati esistenti ed utilizzati per i quali i proprietari hanno manifestato la volontà di non partecipare alla trasformazione, e che, quindi, non partecipano al calcolo del DEP, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) è consentito sottoporre i fabbricati, esistenti e legittimamente costruiti, esclusivamente alla Manutenzione Ordinaria e alla Manutenzione Straordinaria nei limiti e con le modalità dettate dalle NTA del PUC, dal RUEC e dai Regolamenti Comunali;
- b) è prescritta la demolizione senza ricostruzione dei volumi costruiti senza titolo;

## CAPITOLO 2

### DATI DIMENSIONALI DEL PUA

#### Art. 2.1 - DIRITTO EDIFICATORIO PROPRIO (DEp) ALL'INTERNO DEL PUA

Il Diritto Edificatorio proprio (DEp) nel Comparto Edificatorio CR\_44 è stato calcolato mediante l'applicazione dell'Indice Edificatorio proprio (IEp) del suolo alla sua Superficie Territoriale. A tale dato è stata prima sottratta la superficie costituita dall'area di sedime dei fabbricati da demolire e poi sommato l'incremento del diritto edificatorio scaturente dall'edificato esistente legittimamente realizzato.

#### Art. 2.2 – STANDARD DI PIANO

Le aree a standard da cedere al comune sono individuate nella *convenzione* sottoscritta tra il consorzio e il comune e risultano definite nelle loro componenti qualitative e dimensionali negli elaborati grafici del progetto esecutivo.

## CAPITOLO 3

### NORME PARTICOLARI

#### Art. 3.1 – RISPARMIO ENERGETICO DEGLI EDIFICI

I fabbricati previsti dal PUA dovranno essere costruiti con materiali finalizzati a garantire i requisiti di contenimento energetico contemplati dalle vigenti norme. Inoltre, ai sensi dell'art. 221 del vigente Regolamento Urbanistico edilizio comunale (RUEC) ed in particolare nella costruzione dei suddetti fabbricati si provvederà a quanto segue:

- Gli impianti dovranno essere 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 ;
- Saranno utilizzate schermature o frangisole per il controllo della radiazione solare incidente sulle superfici trasparenti;
- 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;
- Sarà valutata la possibilità dell'impiego di collettori solari termici e/o di 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;
- Il posto di cottura, annesso al locale soggiorno, sarà munito d'impianto d'aspirazione forzata;
- Per ciascun locale residenziale la superficie finestrata apribile non sarà inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.