

**COMUNE DI SALERNO**  
**VARIANTE al P.U.A. DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO AL COMPARTO**  
**EDIFICATORIO CR\_34\_sub\_1**  
 approvato con DGC 490 del 25.05.2012

e  
**AVENTE VALORE DI:**

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

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**PREMESSA**

I dott.ri ing. Antonio Zambrano, ing. Michele Lubritto, arch. Donato Cerone, quali professionisti incaricati dal Consorzio di Urbanizzazione Arechi 34 con sede in Salerno, via San Leonardo 116, hanno redatto il PUA relativo al Comparto edificatorio CR\_34\_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.

L'individuazione del sub comparto in questione è avvenuta ai sensi dell'art. 169 delle NTA del Comune di Salerno con Delibera di Giunta Comunale numero 711 del 11.06.2010.

Il Soggetto attuatore, avendo facoltà di proporsi quale soggetto attuatore (in quanto titolare di una quota pari al 100% del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale degli immobili in esso ricadenti, e di una quota pari al 100% dei Diritti Edificatori propri ricadenti nel medesimo compresi), ha proposto al Comune di Salerno l'attuazione del PUA con riferimento alle aree ricadenti nel Comparto CR\_34\_sub\_1

Il Comparto ha una superficie territoriale (ST) di mq 41.695 di cui:

<i>Superficie dell'Area di Trasformazione (ATR_34_sub_1)</i>	<i>mq.</i>	<i>15.401</i>
<i>Superficie delle Aree Viabilità esterne (AV_40)</i>	<i>mq.</i>	<i>1.686</i>
<i>Superficie delle Aree Viabilità esterne (AV_41)</i>	<i>mq.</i>	<i>865</i>
<i>Superficie delle Aree Standard esterne (AS_213)</i>	<i>mq.</i>	<i>15.502</i>
<i>Superficie delle Aree Standard esterne (AS_214)</i>	<i>mq.</i>	<i>431</i>
<i>Superficie delle Aree Standard esterne (AS_215)</i>	<i>mq.</i>	<i>7.810</i>

Gli immobili rappresentati dal soggetto attuatore, aventi superficie di 41.695 mq, sono riportati nel Catasto Terreni del Comune di Salerno con i seguenti dati:

Intestatari	Ubicazione	Foglio n.	Particella n.	destinazione	Superficie Catastale (mq)	Superficie Rilevata (mq)	Superficie possesso in del Consorzio (mq)
Pastorino Mario	ATR_34_sub_1	46	415	terreno	328	333,00	333,00
		46	417	terreno	1.409	1.421,00	1421,00
Calabria Patrizia		46	115	terreno	5.204	5.234,00	5234,00
Ravello Panoramica		46	418	terreno	3.483	2.777,16	2.777,16
		46	418_sub_2	artigianale	614,84	563,59 (**)	563,59
		46	418_sub_3	artigianale	131,00	144,00	144,00
		46	418_sub_4	artigianale	16,00	21,25	21,25
		Di Nome Giuseppe Coseglia Maria Rosaria	46	394	terreno	4.839	4.655,26
46			394_sub_20	Abitazione	111	111,60	111,60
46			394_sub_21	Deposito	90	56,96	56,96
46			394_sub_22	Deposito	21	20,52	20,52
46			394_sub_23	Deposito	33	33,41	33,41
46			394_sub_24	Deposito	6	5,74	5,74
46			394_sub_25	Deposito	23	23,51	23,51
Di Nome Manuela		46	394_sub_19	Abitazione	120	111,60 (*)	111,60 (*)
Cioffi Massimo	AV-40, AV-41, S_213, AS-214, AS-215	46	375	terreno	11.734	11.729,00	11.729,00
		46	465	terreno	12.083	12.083,00	12.083,00
		36	462	terreno	2.175	2.175,00	2.175,00
		46	464	terreno	307	307,00	307,00
Totale						41.695,00	41.695,00

(\*) la consistenza della particella 394 sub 19 (mq 111,60) non è stata valutata nel computo della ST complessiva in quanto ubicata al piano primo del fabbricato.

(\*\*) dalla consistenza della particella 418 sub 2 (mq 614,84) è stata detratta la superficie lorda semiinterrata (8,20x6,25)=51,25mq

# TITOLO I

## CONTENUTI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

### ART. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le aree oggetto delle presenti norme ricadono in zona B del territorio comunale e costituiscono il Comparto edificatorio CR\_34\_sub\_1 individuato e disciplinato 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. Tale sub comparto è stato individuato ai sensi dell'art. 169 delle NTA del Comune di Salerno con Delibera di Giunta Comunale numero 711 del 11.06.2010, esso è ubicato nella zona orientale del Comune di Salerno alle spalle di via degli Uffici Finanziari, è del tipo discontinuo ed è a destinazione prevalentemente residenziale.

La superficie territoriale (ST) complessiva rilevata è di 41.695mq, di cui mq 15.401 costituiscono l'area di trasformazione AT\_R\_34\_sub\_1, mq 23.743 rappresentano le aree standard (AS\_213, AS\_214 ed AS\_215) e mq 2.551 le aree destinate standard per viabilità esterne all'area di trasformazione (AV\_40 ed AV\_41).

### ART. 2 PRINCIPI E SCOPI DEL PUA

Nel pieno rispetto dei principi e degli obiettivi del PUC, le presenti norme sottopongono l'area AT\_R\_34\_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 Sub Comparto e le quantità di edificato previsto dal PUC nelle AT attraverso gli indici urbanistici (QST);
- la cessione gratuita al Comune, delle aree destinate a standard (AS ed AV) dal PUC;
- 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).

Le Aree Standard AS\_213, AS\_214, AS\_215, AV\_40 ed AV\_41 ricadenti all'interno del Comparto Edificatorio discontinuo CR\_34\_sub\_1, rappresentano alcuni degli ambiti del territorio comunale, individuati nelle tavole N2 e N3 del PUC, destinati al soddisfacimento degli standard di interesse locale che partecipano alla perequazione.

L'Area di trasformazione in esame rappresenta uno degli ambiti del territorio comunale per i quali il PUC ha previsto, 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 al carico urbanistico indotto dalla nuova edificazione.

### Art. 3 COMPOSIZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

#### Piano Attuativo del Comparto - Relazioni

- Elab\_A Relazione Illustrativa Urbanistica ed Edilizia di Variante
- Elab\_B Cronoprogramma interventi pubblici e privati
- Elab\_C Prospetto asseverato determinazione contributo di Costruzione
- Elab\_D Schema di Convenzione Totalitaria -D.G.C. 285 del 26.09.2014-
- Elab\_E Norme Tecniche di Attuazione PUA
- Elab\_F Elenco Elaborati

#### Piano Attuativo del Comparto - Elaborati Grafici Generali

- |        |  |                |
|--------|--|----------------|
| Tav_1. | Planimetria Generale   | – scala 1:500; |
| Tav_2. | Zonizzazione con individuazione dei tre stralci funzionali   | – scala 1:500; |
| Tav_3. | Uso Suolo  | – scala 1:500; |
| Tav_4. | Planovolumetrico   | – scala 1:500; |
| Tav_5. | Planimetria Generale Box interrati   | – scala 1:250; |
| Tav_6. | Tavola delle distanze  | – scala 1:500; |
| Tav_7. | Planimetria dell'area di trasformazione disegnata su mappa catastale aggiornata riportante le quote planimetriche del terreno, la delimitazione dell'area interessata, i vincoli di ogni tipo e le opere di urbanizzazione primarie e secondarie | – scala 1:500  |

#### Piano Attuativo del Comparto - Corpi Edilizi di Progetto – Lotti Privati –A/B/C/D/E-

##### Elaborati prodotti per ciascuno dei fabbricati:

- Pianta con arredamenti e destinazioni d'uso piano per piano – scala 1:100
- Pianta quotata piano per piano – scala 1:100
- Calcolo grafico-analitico delle S.L.S. e dei volumi piano per piano – scala 1:200

Planimetria box interrati – scala 1:250

Sezione di progetto – scala 1:200

#### **PROGETTO PRELIMINARE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE**

1. Prime Indicazioni in materia di sicurezza (Art. 17 comma 1 f del DPR 207/2010 e smi)
2. Relazione illustrativa del progetto preliminare (Art. 18 del DPR 207/2010 e smi)
3. Relazione tecnica del progetto preliminare (Art. 19 del DPR 207/2010 e smi)
4. Studio di Prefattibilità Ambientale (Art. 20 del DPR 207/2010 e smi)
5. Computo Metrico Estimativo opere di urbanizzazione primaria (-Prezzario LL.PP.2016-) suddiviso per i vari stralci funzionali (stralcio 1, 2, 3 e viabilità comune);
6. Computo Metrico Estimativo opere di urbanizzazione secondaria (-Prezzario LL.PP.2016-) suddiviso per i vari stralci funzionali (stralcio 1 e 2);
7. Quadro Economico di Progetto–Urbanizzazioni Primarie (Art.li 16 e 22 del DPR 207/2010 e smi) suddiviso per i vari stralci funzionali (stralcio 1, 2, 3 e viabilità comune);
8. Quadro Economico di Progetto – Urbanizzazioni Secondarie (Art.li 16 e 22 del DPR 207/2010 e smi) suddiviso per i vari stralci funzionali (stralcio 1 e 2);
9. Cronoprogramma opere di urbanizzazione primaria e secondaria per i tre stralci funzionali
10. Capitolato speciale descrittivo e prestazionale del progetto preliminare (Art. 23 del DPR 207/2010 e smi);
11. Verifica e Validazione progetto preliminare opere di urbanizzazione primarie e secondarie suddivise per stralci.

#### **TAVOLE GRAFICHE:**

UI\_1 – planimetria rete fognaria acque nere;

UI\_2a - planimetria rete fognaria acque bianche;

UI\_2b – planimetria rete di recupero acque di prima pioggia;

UI\_2c - planimetria rete fognaria acque bianche: profili longitudinali

UI\_3 - planimetria rete idrica;

UI\_4 - planimetria rete gas;

UI\_5 - planimetria pubblica illuminazione;

UI\_6 - planimetria predisposizioni elettrocondotti telefonici;

UI\_7 - planimetria predisposizioni elettrocondotti elettrici;

UI\_8 – Sistemazione esterna;

UI\_8f – Planimetria generale con indicazione della rete fognaria attuale e di progetto

UI\_9 – relazione Acustica –D.P.G.R.C. 2436/2003-.

Si sottolinea che “La Relazione acustica”, 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. 4 LA DISCIPLINA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

Le presenti Norme costituiscono parte integrante degli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo del Comparto Edificatorio CR\_34\_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 ATR\_34\_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.

In particolare il PUA prevede la suddivisione dell'intervento di TRE STRALCI FUNZIONALI i cui parametri edilizi ed urbanistici sono i seguenti:

#### Standard da cedere all'interno dell'Area di Trasformazione AT\_R\_34\_sub\_1 – stralcio\_1

Residenziale ( ≥ 20 mq. x n. abitanti) - abitanti: = mq. SLS / 32,60 = mq. 5.465,10/32.6 = 167,60 → n. 168				
Destinazione	Parcheggi: ( ≥ 2,5 mq / abitante )	Spazi e Verde pubblico: ( ≥ 10 mq / abitante )	Attrezzature Collettive: ( ≥ 7,5 mq / abitante )	TOTALE STANDARD
	dovuto	dovuto	dovuto	Dovuto
Residenziale	≥ 420,00	≥ 1.680,00	≥ 1.260,00	≥ 3.360,00
Produzione e Servizi ( ≥ 80% SLS ) - art. 5, comma 2 del D.I. 1444/68 in relazione alla funzione commerciale/direzionale				
Destinazione	Quantità SLS di progetto: mq.	Parcheggi ( ≥ 50% x 80% SLS )	Spazi e Verde pubblico ( ≤ 50% x 80% SLS )	Totale Standard ( ≥ 80% SLS )
		dovuto	dovuto	dovuto
SLS produzione e servizi	1.045,65	≥ 418,26	≤ 418,26	≥ 836,52
STRALCIO 1 – STANDARD DI PROGETTO				
RESIDENZIALE				PRODUZIONE E SERVIZI
Parcheggi	Verde Attr.	A.I.C.	Totale	Parcheggi Verde Attr. Totale
401,00	1.680,00	1.260,00	3.341,00 < 3.360,00	0,00 195,00 195,00 < 836,52

*Lo standard presenta un deficit di mq. 660,52 nella dotazione per Verde e Parcheggi*

#### Standard da cedere all'interno dell'Area di Trasformazione AT\_R\_34\_sub\_1 – stralcio\_2

Residenziale ( ≥ 20 mq. x n. abitanti) - abitanti: = mq. SLS / 32,60 = mq. 4.083,00/32.6 = 125.15 → n. 126				
Destinazione	Parcheggi: ( ≥ 2,5 mq / abitante )	Spazi e Verde pubblico: ( ≥ 10 mq / abitante )	Attrezzature Collettive: ( ≥ 7,5 mq / abitante )	TOTALE STANDARD
	dovuto	dovuto	dovuto	Dovuto
Residenziale	≥ 315,00	≥ 1.260,00	≥ 945,00	≥ 2.520,00
Produzione e Servizi ( ≥ 80% SLS ) - art. 5, comma 2 del D.I. 1444/68 in relazione alla funzione commerciale/direzionale				
Destinazione	Quantità SLS di progetto: mq.	Parcheggi ( ≥ 50% x 80% SLS )	Spazi e Verde pubblico ( ≤ 50% x 80% SLS )	Totale Standard ( ≥ 80% SLS )
		dovuto	dovuto	dovuto
SLS produzione e servizi	706,50	≥ 282,60	≤ 282,60	≥ 565,20
STRALCIO 2 – STANDARD DI PROGETTO				
RESIDENZIALE				PRODUZIONE E SERVIZI
Parcheggi	Verde Attr.	A.I.C.	Totale	Parcheggi Verde Attr. Totale
315,00	769,00	945,00	2.029,00 < 2.520,00	298,00 0,00 298,00 < 565,20

*Lo standard presenta un deficit di mq. 758,20 nella dotazione per Verde e Parcheggi*

#### Standard da cedere all'interno dell'Area di Trasformazione AT\_R\_34\_sub\_1 – stralcio\_3

Produzione e Servizi ( ≥ 80% SLS ) - art. 5, comma 2 del D.I. 1444/68 in relazione alla funzione commerciale/direzionale				
Destinazione	Quantità SLS di progetto:	Parcheggi ( ≥ 50% x 80% SLS )	Spazi e Verde pubblico	Totale Standard

		mq.			( ≤ 50% x 80% SLS )	( ≥ 80% SLS )
				dovuto	dovuto	dovuto
SLS produzione e servizi		1.700,00		≥ 680,00	≤ 680,00	≥ 1.360,00
STRALCIO 3						
RESIDENZIALE					PRODUZIONE E SERVIZI	
Parcheggi	Verde Attr.	A.I.C.	Totale	Parcheggi	Verde Attr.	Totale
/	/	/	/	1.010,00	/	1.010,00 > 1.360,00

*Lo standard presenta un deficit di mq. 350,00 nella dotazione per Verde e Parcheggi*

## Art. 5 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

Rispetto a quanto pensato nel PUA approvato con DGC 490\_2012 si è resa indispensabile la presente variante al fine di:

- Individuare tre stralci funzionali distinti;
- Individuare cinque lotti funzionali distinti.

Tale esigenza si è resa necessaria al fine di consentire la realizzazione progressiva dell'intervento, a tal proposito sarà necessario monetizzare all'incirca 490mq di urbanizzazioni in modo da rendere autonoma la costruzione dei singoli lotti funzionali. Questa necessità di monetizzazione deriva da una problematica di cui l'area di trasformazione prevalentemente residenziale del comparto CR\_34 soffre ab origine e cioè quella che ha visto notevolmente ridimensionata l'ATR\_34, rispetto alle superfici standard esterne all'ATR, a causa dell'originaria presenza del parcheggio a servizio dell'agenzia dell'entrate.

In linea generale è possibile dire che l'intervento proposto si inserisce in un'area già urbanizzata caratterizzata dalla presenza di costruzioni sorte in modo sparso nel corso degli anni: il contesto, così come già detto nell'analisi dello stato di fatto, è privo di armonia e di organizzazione sia urbanistica che architettonica. Pertanto, nel pensare al nuovo insediamento si è cercato di inserire lo stesso nell'ambito del tessuto urbano preesistente fornendo a quest'ultimo pregio architettonico (nuovi edifici che spiccano nell'ambito dell'agglomerato esistente) e razionalizzando gli spazi di progetto destinati ad uso pubblico in funzione contemporaneamente del nuovo edificato e delle costruzioni già esistenti. Il tentativo è stato quello di garantirà la riqualificazione dell'ambito urbano complessivo grazie all'unicità della progettazione architettonica propria del nuovo intervento, garantendo comunque la strutturazione di quest'ultimo come parte non dissonante di un sistema già esistente, cercando di ottenere un impianto urbanistico omogeneo ed integrale riqualificato dalla presenza di nuovi organismi architettonici e da nuove e più adeguate strutture urbane.

Per questo l'Area di Trasformazione destinata al sub comparto 1 del CR\_34 è stata di fatto divisa in due macroaree divise dalla strada di penetrazione prevista nel PUC.

Le aree retrostanti al confine con le rimanenti parti del CR\_34 saranno destinate a parcheggio prevedendone l'ampliamento contestualmente allo sviluppo dell'altro sub comparti di attuazione.

Anche l'ubicazione delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria, destinata a parco pubblico e kinder area, è stata scelta nell'ottica di rendere possibile l'aggregazione di tali aree con quelle verdi di progetto.

In ossequio alla normativa di piano i locali destinati a parcheggio pertinenziale delle autovetture sono stati ricavati esclusivamente nel sottosuolo del lotto fondiario.

Il progetto sia per gli spazi pubblici che per quelli privati garantirà il rispetto delle vigenti normative relative al superamento delle barriere architettoniche, a tal fine si rimanda all'apposita relazione.

Relativamente agli edifici il programma costruttivo prevede la realizzazione di circa 80 alloggi di diversa superficie organizzati in 4 edifici prevalentemente residenziale ed in uno, invece, esclusivamente commerciale. Essi saranno disposti lungo uno dei boulevard ortogonali alla litoranea, a pochi passi dal nuovo porto turistico. L'impianto planovolumetrico, nella parte centrale, si divide infatti in due, in corrispondenza dell'incrocio fra l'asse ortogonale e quello parallelo alla linea di costa.

L'andamento obliquo dell'impianto generale consente ad ogni appartamento di trarre beneficio da un doppio orientamento verso il parco interno ad est e verso ovest. Con la combinazione di volumi bassi con quelli alti inoltre si è voluto risolvere il rapporto con l'assetto stradale perimetrale all'intervento. In corrispondenza degli angoli infatti si è preferita la scelta di corpi più alti per caratterizzare dal punto di vista spaziale gli incroci stradali. Inoltre l'alternarsi di corpi alti e bassi consente di permettere a tutti gli utenti una migliore percezione dello spazio, con orizzonti diversi e sguardi nuovi sulla città e verso il mare. Le soluzioni architettoniche adottate per l'efficienza energetica riguardano soprattutto l'orientamento dei corpi di fabbrica che sono stati disposti nel planuvolumetrico in maniera tale da ricevere sempre i raggi del sole nell'arco della giornata.

## Art. 6 NORME E VINCOLI EDILIZI

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

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

I titoli abilitanti (PdC, DIA, 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, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 305 del 13.03.2009, successivamente modificata con D.G.C. 817 del 26.06.2009 e successivamente ancora modificata con D.G.C. numero 285 del 26.09.2014 così come indicato nel cronoprogramma dei lavori allegato alla Relazione illustrativa di progetto.

Le destinazioni funzionali sono quelle indicate nell'elaborato PA1 (Relazione illustrativa di progetto) e di seguito riportate:

<b>Destinazione Funzionali</b>	<b>PUC</b>	<b>PUA</b>
<i>Abitative</i>	<i>DA</i>	<i>DA</i>
<i>Terziarie</i>	<i>DT/1,DT/2,DT/3,DT/4, DT/5, DT/6, DT9, DT/10</i>	<i>DT/1,DT/2,DT/3,DT/4, DT/5, DT/6, DT9, DT/10</i>
<i>Produttive</i>	<i>DP/1,</i>	<i>-</i>
<i>Turistico Ricettive</i>	<i>DTR/1, DTR/2, DTR/3</i>	<i>DTR/1, DTR/2, DTR/3</i>
<i>Infrastrutture e Servizi</i>	<i>URB/1, URB/2</i>	<i>URB/1 e URB/2</i>

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 come riportate nella scheda PUC di Comparto 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'artt.31 e seguenti del D.L.vo n°380/2001. Non è prevista la realizzazione di edilizia convenzionata.

## Art. 7 DATI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO

### DATI PUA

• <b>Superficie Territoriale del Comparto (ST)</b>	<b>mq.</b>	<b>41.695</b>
di cui: Superficie dell'Area di Trasformazione sub_1 (AT_R_34_sub_1)	mq.	15.401
Superficie delle Aree Standard (AS_215, 214 e 213)	mq.	23.743
Superficie delle Aree Standard (AV_40 e 41)	mq.	2.551
• Superficie dell'Area di Trasformazione_stralcio_1	mq.	6.642
• Superficie dell'Area di Trasformazione_stralcio_2	mq.	4.951
• Superficie dell'Area di Trasformazione_stralcio_3	mq.	2.671
• Viabilità di PUC carrabile interna al ATR_34_sub_1	mq.	1.137
• <b>Superficie Fondiaria (tav. 2 del PUA)</b>	<b>mq.</b>	<b>6.277</b>
di cui: STRALCIO_1 – Lotto "C"	mq.	1.899
STRALCIO_1 – Lotto "D"	mq.	698
STRALCIO_2 – Lotto "A"	mq.	747
STRALCIO_2 – Lotto "B"	mq.	1.643
STRALCIO_3 – Lotto "E"	mq.	1.290
• Superficie Fondiaria di uso pubblico (tav. 3 del PUA)	mq.	3.442
• Superficie Fondiaria di uso privato (tav. 3 del PUA)	mq.	2.835
• <b>Superficie Lorda di Solaio (SLS) (tav. 2 del PUA)</b>	<b>mq.</b>	<b>13.000,2</b>

di cui:	SLS residenziale	mq.	<b>9.548,1</b>
	SLS produzione & servizi	mq.	<b>3.452,1</b>
di cui:			
	<b>Stralcio 1</b>		
	SLS residenziale	mq.	5.465,10
	SLS produzione/servizi	mq.	1.045,65
	<b>Stralcio 2</b>		
	SLS residenziale	mq.	4.083,00
	SLS produzione/servizi	mq.	706,50
	<b>Stralcio 3</b>		
	SLS produzione/servizi	mq.	1.700,00
•	<b>Volume vuoto per pieno fuori terra</b> (tav. 2 del PUA)	<b>mc.</b>	<b>43.549,60</b>
di cui:	Volume residenziale	mc.	30.503,73
	Volume produzione/servizi	mc.	13.045,87
di cui:			
	<b>Stralcio 1</b>		
	Volume residenziale	mc.	17.384,90
	Volume produzione/servizi	mc.	3.977,65
	<b>Stralcio 2</b>		
	Volume residenziale	mc.	13.118,83
	Volume produzione/servizi	mc.	2.950,66
	<b>Stralcio 3</b>		
	Volume produzione/servizi	mc.	6.117,56
•	<b>Superficie parcheggi pertinenziali interrati</b> (tav. 5 del PUA)	<b>mq</b>	<b>4.134,10</b>
di cui:			
	<b>Stralcio 1</b>		
	Lotto C	mq.	1.660,10
	Lotto D	mq.	597,10
	<b>Stralcio 2</b>		
	Lotto A	mq.	578,15
	Lotto B	mq.	1.298,75
•	<b>Superficie parcheggi pertinenziali fuori terra</b> (tav. 5 del PUA)	<b>mq</b>	<b>715,00</b>
di cui:			
	<b>Stralcio 3</b>		
	Lotto E	mq.	715,00
	<b>Volume vuoto per pieno pertinenze interrate</b>	<b>mc.</b>	<b>12.187,24</b>
•	<b>Volume vuoto per pieno Totale</b>	<b>mc.</b>	<b>55.736,84</b>
•	<b>Indice Urbanistico (IU)</b> (tav. 2 del PUA)	(mq SLS/mq ST)	0,844
•	<b>Indice delle Alberature (IA)</b> (tav. U1 del PUA)	(n./ha S.T.)	150/1,5401 = 97
•	<b>Altezza fisica massima</b> (tav. 4 del PUA)	mt.	72,35
•	<b>Altezza massima urbanistica</b> (tav. 4 del PUA)	mt.	69,20
•	<b>Distanza urbanistica minima tra fabbricati</b> (tav. 6 del PUA)	mt.	10,00
•	<b>Standard a verde attrezzato</b> (da cedere al Comune nella AT - tav. 2 e 3)	<b>mq.</b>	<b>2.644,00</b>
di cui:			
	<b>Stralcio 1</b>	mq.	1.875,00
	<b>Stralcio 2</b>	mq.	769,00
	<b>Stralcio 3</b>	mq.	/
•	<b>Standard a parcheggio</b> (da cedere al Comune nella AT - tav. 2 e 3)	<b>mq.</b>	<b>2.024,00</b>
di cui:			
	<b>Stralcio 1</b>	mq.	401,00
	<b>Stralcio 2</b>	mq.	613,00
	<b>Stralcio 3</b>	mq.	1.010,00
•	<b>Viabilità Pubblica negli stralci</b> (da cedere al Comune nella AT - tav. 2 e 3)	<b>mq.</b>	<b>3.173,00</b>
di cui:			
	<b>Stralcio 1</b>	mq.	(415+94) = 509,00
	<b>Stralcio 2</b>	mq.	(173+61) = 234,00
	<b>Stralcio 3</b>	mq.	(306+65) = 371,00
•	<b>Standard urb.ne secondaria</b> (da cedere al Comune nella AT - tav. 2 e 3)	<b>mq.</b>	<b>2.205,00</b>
di cui:			
	<b>Stralcio 1</b>	mq.	1.260,00
	<b>Stralcio 2</b>	mq.	945,00
•	<b>Aree standard esterne alla AT</b> (AS da cedere al Comune al di fuori della AT)	<b>mq.</b>	<b>23.743,0</b>
•	<b>Aree standard esterne alla AT</b> (AV da cedere al Comune al di fuori della AT)	<b>mq.</b>	<b>2.551,0</b>
•	<b>Viabilità carrabile di PUC</b> (da cedere al Comune nella AT)	<b>mq.</b>	<b>1.137,0</b>
	<i>Conformemente alla DGC n° 280 del 05.10.2017</i>		
•	<b>Standard da monetizzare al posto di urbanizzazioni primarie – Stralcio 1</b>	<b>mq.</b>	<b>674,1</b>
•	<b>Standard da monetizzare al posto di urbanizzazioni primarie – Stralcio 2</b>	<b>mq.</b>	<b>773,7</b>
•	<b>Standard da monetizzare al posto di urbanizzazioni primarie – Stralcio 3</b>	<b>mq.</b>	<b>357,2</b>

## TITOLO II

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

#### Art. 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Gli elaborati planimetrici delle opere di urbanizzazione, con relativi Schemi delle reti tecnologiche e dei punti di allaccio alle reti pubbliche esistenti, sono riportate nelle seguenti tavole di progetto:

- UI\_1 – planimetria rete fognaria acque nere;
- UI\_2 - planimetria rete fognaria acque bianche;
- UI\_3 - planimetria rete idrica;
- UI\_4 - planimetria rete gas;
- UI\_5 - planimetria pubblica illuminazione;
- UI\_6 - planimetria predisposizioni elettrocondotti telefonici;
- UI\_7 - planimetria predisposizioni elettrocondotti elettrici;
- UI\_8 – schemi unifilari quadri elettrici;
- UI\_9 – relazione Acustica –D.P.G.R.C. 2436/2003-;

#### 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 necessarie 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 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di costruzione così come riportato nell'elaborato G e richiamato nella relazione illustrativa, 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 che il soggetto attuatore si è dichiarato disponibile a prevedere ed a far eseguire su eventuale richiesta del Comune.

#### Art. 11 AREE DA CEDERE AL COMUNE

Il soggetto attuatore, oltre alla realizzazione e cessione, senza corrispettivo, delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed allacciamenti previsti nel progetto, si impegnerà, ai sensi dell'art. 17 dello schema di Convenzione Tipo, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 285/2014, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo:

- a cedere gratuitamente al Comune le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, all'interno dell'Area di Trasformazione ATR\_34\_sub\_1, come indicate nelle **Tavole 2 (Zonizzazione) e 3 (Uso suolo)**, aventi una superficie complessiva di **mq. 6.919,00** così distinta:
  - per Standard a verde attrezzato mq. 2.644,00
  - per Standard a parcheggio mq. 2.024,00
  - per viabilità carrabile pubblica all'interno dell'AT\_R mq. 2.031,00
  - per viabilità pedonale pubblica all'interno dell'AT\_R mq. 220,00
- A cedere gratuitamente al Comune, contestualmente alla stipula della Convenzione, le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria reperite all'interno dell'Area di Trasformazione, come indicate nell'elaborato **Tav\_2 ("Planimetria di Zonizzazione")** ed aventi una superficie complessiva di **mq. 2.205,00**;
- A cedere gratuitamente al Comune, contestualmente alla stipula della Convenzione, le aree



destinate a standard, poste al di fuori dell'Area di Trasformazione, come indicate negli elaborati allegati ed in particolare: AS\_213, AS\_214, AS-215 aventi una superficie complessiva di **mq. 23.743,00**.

- A cedere gratuitamente al Comune, contestualmente alla stipula della Convenzione, le aree destinate a standard viabilità, poste al di fuori dell'Area di Trasformazione, come indicate negli elaborati allegati ed in particolare: AV\_40 e AV\_41 aventi una superficie complessiva di **mq. 2.551,00**.
- Ad assoggettare a servitù di uso pubblico le aree facenti parte dei lotti fondiari, come indicate nell'elaborato **Tav\_3 ("Planimetria dell'uso suolo")**, aventi una superficie complessiva di **mq 3.442,00**;
- a monetizzare, in conformità a quanto previsto dall'art. 49 delle NTA, le aree in parte necessarie per le opere di urbanizzazione così come approvato con DGC n° 280 del 05.10.2017 per una superficie pari a **mq. 1.805,0**. La monetizzazione viene quantificata secondo quanto previsto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 30/07/2007 relativamente all'ambito di Equivalenza "PERIFERIA" ove il valore a mq delle aree è fissato in euro 90,00 (novanta/00) - comparti **in ambito di equivalenza 4 (comparti edificatori con IEp pari a 0,3mq/mq)**- ed il relativo ammontare è pari in c.t. ad **euro 162.450,00** che saranno versati all'atto del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere private e contestualmente al pagamento del Contributo di Costruzione ex art. 16 DPR 380/2001. In particolare, come desumibile dall'allegata tavola di zonizzazione, il costo di monetizzazione degli standard per ogni singolo stralcio risulta essere pari a:
  - **Stralcio 1: 674,1 mq x 90 €/mq = 60.669,00 €;**
  - **Stralcio 2: 773,7 mq x 90 €/mq = 69.633,00 €;**
  - **Stralcio 3: 357,2 mq x 90 €/mq = 32.148,00 €.**

## TITOLO III

### INTERVENTI EDILIZI PRIVATI

#### **Art. 12 MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE PRIVATE ALL'INTERNO DEI LOTTI FONDIARI**

Rispetto a quanto pensato nel PUA approvato con DGC 490\_2012 si è resa indispensabile la presente variante al fine di:

- Individuare tre stralci funzionali distinti;
- Individuare cinque lotti funzionali distinti.

Tale esigenza si è resa necessaria al fine di consentire la realizzazione progressiva dell'intervento, a tal proposito sarà necessario monetizzare all'incirca 729mq di urbanizzazioni in modo da rendere autonoma la costruzione dei singoli lotti funzionali. Questa necessità di monetizzazione deriva da una problematica di cui l'area di trasformazione prevalentemente residenziale del comparto CR\_34 soffre ab origine e cioè quella che ha visto notevolmente ridimensionata l'ATR\_34, rispetto alle superfici standard esterne all'ATR, a causa dell'originaria presenza del parcheggio a servizio dell'agenzia dell'entrate.

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

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

Tale obiettivo è stato perseguito prevedendo l'utilizzo di tecniche e materiali con caratteristiche biocompatibili, riciclabili e riutilizzabili. Le principali soluzioni tecniche adottate volte al risparmio energetico ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili sono le seguenti:

1. utilizzo di pannelli fotovoltaici per parte della produzione di energia elettrica condominiale
2. utilizzo degli impianti di riscaldamento ad alta efficienza con gruppo termico centralizzato
3. spessore delle invetriate superiore a 3mm;
4. utilizzo di blocchi ad alto isolamento termico per le rompagnature;
5. I solai strutturali dello spessore saranno completati con un massetto alleggerito termoisolante di polietilene espanso (EPS) annegato in calcestruzzo non armato.

Pertanto ai sensi dell'art. 224 del RUEC verranno rispettate le dimensioni minime di 30cm per i solai strutturali, le dimensioni massime delle rompagnature e dei solai stessi rispettivamente di 55 e 45cm.

I suddetti accorgimenti consentiranno un miglioramento dell'indice di prestazione energetica dell'edificio ben superiore al 10%.

Gli oneri di manutenzione, inoltre, sono stati minimizzati attraverso l'introduzione di appositi locali e vani tecnici esclusivamente dedicati all'ubicazione degli impianti principali.

Sarà prevista, salvo impossibilità tecnica da accertare in fase esecutiva, **la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili**, in particolare, la produzione di almeno 3 kW per ogni scala di edificio e comunque in proporzione alla pianta dello stesso.

**Ai fini del risparmio idrico** sarà presente, nelle unità di progetto, un accorgimento anche se non espressamente prescritto dal RUEC del PUC di Salerno: verranno installati dei *frangigetto areati e dei riduttori di flusso* per i rubinetti di lavabi e docce. Questi ultimi consentono di miscelare una maggiore quantità di aria all'acqua in uscita con un risparmio di 1.000-2.000 litri di acqua all'anno per persona.

Le **acque di pioggia** ai sensi della vigente normativa in materia e tra l'altro dell'art. 230 del RUEC **verranno in buona parte riutilizzate** al fine di irrigare le aree verdi di progetto, alimentare gli scarichi dei WC, le lavatrici etc.; solo in caso di eventi di eccezionale intensità le acque meteoriche in eccesso verranno recapitate nell'esistente fognatura bianca. E' stato, quindi, previsto per ciascun lotto fondiario un sistema di captazione, filtro ed accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto degli edifici così come da spazi chiusi ed aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili. La progettazione di tale sistema è stata condotta nel rispetto delle norme UNI EN 12056- 3:2001 ed E DIN 1989-1:2000-12.

#### **Requisiti di comfort ambientale**

Nella progettazione dei nuovi edifici dovranno essere garantiti i requisiti di comfort ambientale, che si esplicano essenzialmente attraverso il controllo dei seguenti fattori:

- qualità dell'aria, ottenuta mediante l'utilizzo di materiali strutturali e per le finiture tali da garantire salubrità degli ambienti;
- aerazione ed illuminazione, garantita mediante il soddisfacimento dei rapporti aereo-illuminanti previsti dalle norme vigenti;
- soleggiamento, il cui controllo, sia con riguardo alla stagione estiva che a quella invernale, sarà affidato a schermature di tipo naturale (alberi) o ad aggetti sovrastanti le superfici vetrate o mediante arretramento di queste ultime rispetto al filo esterno dei fabbricati;
- inquinamento acustico, il cui controllo avverrà utilizzando particolari accorgimenti di isolamento per pareti esterne ed interne, pavimenti, infissi e tubazioni che garantiranno condizioni di benessere acustico a tutti coloro che usufruiranno dell'opera rispetto alle comuni fonti di rumore.

### **Inquinamento luminoso**

La pubblica illuminazione rappresenta una parte preponderante della sorgente luminosa connessa alle aree urbane e dovrà essere correttamente progettata per non costituire fonte di inquinamento luminoso e di spreco energetico.

Per questo il sistema di pubblica illuminazione sarà dimensionato secondo norme che si basano sull'osservazione di principi di risparmio energetico e uso razionale dell'energia e di lotta all'inquinamento luminoso e diritto al cielo.

Le scelte tecniche saranno ispirate a criteri e proprietà illuminotecniche orientate a ridurre l'inquinamento luminoso sul territorio, salvaguardare gli equilibri ecologici e non ultimo ridurre i consumi energetici, come previsto dalle leggi nazionali n.9 e 10/91 e dalle più recenti direttive.

Le caratteristiche tecniche per la realizzazione dell'impianto di pubblica illuminazione saranno definite in successivi livelli progettuali e saranno ispirati alla più agevole ed economica gestione dello stesso prevedendo l'applicazione di regolatori di potenza e il telecontrollo dei parametri elettrici del quadro di distribuzione e dei singoli punti luce.

### **Ventilazione naturale**

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

### **Illuminazione naturale**

Gli ambienti progettati risultano illuminati con luce naturale grazie alla presenza di adeguate finestre e balconi, in vari punti degli edifici ampie vetrate contribuiscono ad ottenere una quantità di luce idonea a consentire il soddisfacimento degli standard ed il rispetto delle norme regolamentari.

### **Controllo del soleggiamento**

Le vetrate presenti sui prospetti saranno caratterizzate da schermature frangisole per un efficace controllo del soleggiamento nei periodi estivi, dette schermature saranno del tipo orientabile garantendo in tal modo la regolazione dei flussi luminosi e di calore.

## **TITOLO IV**

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

#### **Art. 13 MODALITA' COSTRUTTIVE**

L'intervento dovrà avere carattere di unitarietà progettuale dei diversi lotti 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 degli edifici.

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

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

#### **ART. 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 relativi ai singoli stralci.

A tal fine il Soggetto attuatore allega alla presente il cronoprogramma di entrambi gli interventi.

Nel cronoprogramma degli interventi, i lavori per la realizzazione degli interventi privati e delle relative opere di urbanizzazione primaria, che dovranno comunque essere coordinati, sono già articolati temporalmente per lotti funzionali.

Si stabilisce altresì, ai sensi della normativa vigente ed in particolare dall'art. 24 del DPR 380/2001 come modificato dalla Legge numero 98/2013 e s.m.i., che il rilascio dei certificati di agibilità dei singoli edifici privati sarà subordinato al collaudo delle sole opere di urbanizzazione primaria del lotto funzionale connesso così come descritto all'art. 2.

#### **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:

- L'individuazione planimetrica degli stralci funzionali;
- la somma minima delle superfici da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la somma totale delle superfici da destinare ai lotti fondiari.

Non costituiscono variante al PUA le modifiche progettuali che riguardano: le variazioni prospettiche, l'incremento di altezza urbanistica fino al limite di cui al precedente articolo 7 pari a 69,20m, l'incremento di altezza fisica fino al limite di cui al precedente articolo 7 pari a 72,35m, la distribuzione interna degli edifici e le variazioni della pezzatura degli alloggi, 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, fermo restando i limiti massimi di superficie, volume, altezza massima dei fabbricati.

Ove per una diversa aggregazione degli alloggi in fase di progetto esecutivo, si dovesse delineare una differenziazione nella sagoma dei fabbricati ciò non costituirebbe variante al PUA, purché la nuova sagoma resti compresa nel lotto fondiario individuato con l'approvazione del PUA.

Il livello di piano e l'allocazione delle funzioni terziarie/direzionali, non è da ritenersi vincolante, quindi una diversa dislocazione delle stesse non costituisce variante al PUA.

Qualsiasi variazione dei prospetti non costituisce variante al PUA.

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 i minimi di legge.

Non comportano variante al PUA qualsiasi modifica alla sagoma, all'altezza, al volume dei fabbricati, non comporta variante al PUA il trasferimento di SLS da un lotto fondiario ad un altro nell'ambito del medesimo stralcio funzionale se rispettati comunque gli altri vincoli imposti dalle presenti norme tecniche di attuazione ed il rispetto dei parametri edilizi minimi del RUEC.

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

- 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 lotti fondiari;
- modifiche di tracciato e tipologia delle reti tecnologiche concordate con gli Enti e gli uffici comunali preposti;
- la modifica dell'ubicazione della sagoma del fabbricato nell'ambito del medesimo lotto fondiario

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

Non costituiscono in nessun caso variante al PUA la ulteriore monetizzazione degli standard e le modifiche agli edifici privati, effettuate in sede di richiesta di permesso di costruire dei singoli fabbricati, utili agli incrementi volumetrici consentiti da norme volte ad incentivare il risparmio energetico degli edifici (ad esempio DLgs 28/2011 e smi).

#### **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, in particolare costituiscono invarianti:

- l'assetto generale dell'impianto viario;
- i lotti fondiari in cui realizzare la nuova edificazione;

#### **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 successivamente modificato con DGC 305 del 13.03.2009 e s.m.i., e dalla DGC 817 del 26.06.2009 ed infine dalla DGC 285 del 26.09.2014, da stipularsi successivamente all'approvazione del PUA e prima della presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi privati.