

COMMITTENTE	<u>FLORI s.r.l.</u>
OGGETTO	<u>PIANO URBANISTICO ATTUATIVO</u> DI INIZIATIVA PRIVATA (Piano di Recupero L.457/78) RIQUALIFICAZIONE AREA URBANA DEGRADATA (L.R.19/2009 Art.7 Co.5) OPIFICIO INDUSTRIALE DISMESSO "EX-LADIR" VIA DEI GRECI, 146 – FRATTE - SALERNO
ELABORATO	PROGETTO <u>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</u>
TAV. N.	NTA
DATA	MARZO 2018
PROGETTO	ING. GIOVANNI PAOLO SANTOPIETRO



COMUNE DI SALERNO
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA
Riqualificazione dell'area urbana degradata (L.R.19/2009 Art.7 C.5 e Del.C.C.n.4/2010)
dell'opificio industriale dismesso Ex-Ladir In Via Dei Greci, 146 – Fratte
AVENTE VALORE DI PIANO DI RECUPERO (PDR) L.457/78
ai sensi della L.R. 16/2004 Art.26 C.2 e s.m.i. e delle N.T.A. del P.U.C. di Salerno,

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PREMESSA

Lo scrivente Ing. Giovanni Paolo Santopietro, con studio tecnico in Salerno al C.so Vitt. Emanuele n.174, quale professionista incaricato, ha redatto il PUA relativo all'area urbana compresa nella sottozona B1-1 della zona omogenea B3, come riportato nella Tav.P2.01 del 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 e successivamente adeguato con Delibera di Consiglio Comunale 02 del 21.01.2013.

La **Soc. FLORI S.r.l.**, avendo facoltà di proporsi quale Soggetto attuatore esclusivo dell'intervento, in quanto titolare della quota pari al 100% del complessivo valore di proprietà degli immobili ricadenti nell'ambito d'intervento, ha proposto al Comune di Salerno l'attuazione del PUA con riferimento alle aree di proprietà ricadenti nella sottozona B1-1 della zona omogenea B3.

L'ambito individuato ha una superficie territoriale (ST) di mq 6.175 tutti ricadenti in zona B1-1.

Gli immobili rappresentati dal Soggetto attuatore, aventi superficie di mq 6.175, sono riportati nel Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Salerno con i seguenti dati:

Catasto Fabbricati	Foglio 4 Part.IIIa n.274, Sub 1 (Cat.D1, Z.C.3, Piano T-1-2)
	Foglio 4 Part.IIIa n.274 Sub 2 (Cat.A2, Z.C.3, Piano 1, Cl.3, Vani 5);
Catasto Terreni	Foglio 4 Part.IIIa 274 (Ente Urbano, are 61.15)
	Foglio 4 Part.IIIa 782 (Fabb.Urbano da accertare, are 0.60).

TITOLO I

CONTENUTI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

Art. 1 - INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto di trasformazione, come detto, rientra nella sottozona B-11 della zona omogenea B3 così come individuata dal PUC di Salerno come adeguato con Delibera di Consiglio Comunale 02 del 21.01.2013.

Il complesso edilizio in oggetto era sede della LADIR S.r.l., società operante nella fabbricazione, esposizione e vendita di mobili da ufficio; attualmente l'opificio industriale è dismesso e l'area presenta un avanzato stato di degrado urbanistico ed ambientale, per cui se ne prevede la **Riqualificazione a norma della L.R.19/2009 Art.7 C.5 - "Piano Casa"**, così come modificata dalla L.R.1/2011, e della Delibera C.C. n.4 del 25-02-2010, in deroga agli strumenti urbanistici generali, tramite un intervento di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente, anche con cambio della destinazione d'uso, per la realizzazione di Edilizia abitativa, Edilizia sociale (D.M.22-04-2008 Art.1 C.3) per una quota del 30%, Uffici in misura non superiore al 10%, Attività commerciali (esercizi di vicinato), Spazi pubblici di cui al D.M.1444/68.

Art. 2 - PRINCIPI E SCOPI DEL PUA

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

- la corretta trasformazione urbana del territorio;
- il rispetto della volumetria esistente con cambio della destinazione d'uso a norma della L.R.19/2009 Art.7 C.5 e s.m.i. e della Delibera C.-C. n.4 del 25-02-2010;
- la realizzazione della quota di Edilizia sociale (D.M.22-04-2008 Art.1 C.3), pari al 30% della volumetria complessiva;
- la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nel lotto di intervento, secondo le previsioni del PUA. (Art.155 delle NTA del PUC).

L'Area di intervento nella sottozona B1-1 della zona omogenea B3 rappresenta uno degli ambiti del territorio comunale per i quali il Comune, con la Delibera C.C. n.4 del 25-02-2010, ha previsto l'applicabilità della L.R.19/2009 Art.7 C.5 - "Piano Casa" - e s.m.i., con la conseguente possibilità di intervento di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente che, approvato dalla Giunta Comunale, determini l'esecuzione di:

- Edilizia abitativa,
- Edilizia sociale (D.M.22-04-2008 Art.1 C.3) per una quota del 30%,
- Uffici in misura non superiore al 10%,
- Attività commerciali (esercizi di vicinato),
- Spazi pubblici di cui al D.M.1444/68.

Art. 3 - COMPOSIZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il PUA prevede un progetto generale comprendente i seguenti elaborati :

	<u>Relazioni Tecniche</u>
R	Relazione Tecnica Illustrativa Urbanistica ed Edilizia
R 2	Riepilogo Dati Metrici e Destinazioni d'Uso
R 3	Relazione Paesaggistica (DPCM 12-12-2005)
-	Relazione Geologica, Idrogeologica e Sismica
-	Relazione di Compatibilità Idro-Geologica (N.A. del P.S.A.I. 26-04-2011)
-	Relazione Previsionale di Clima Acustico (L.447/95 Art.8 C.4)
-	Relazione Tecnica Impianti (D.M.37/2008 - Elettrico – Idrico – Gas)
-	Relazione Tecnica Contenimento Consumi Energetici (Art.28 L.10/91)
-	Autocertificazione Igienico-Sanitaria (Art.20 C.1 DPR.380/2001)
-	Dichiarazione di Conformità alle Norme sull'Accessibilità (L.13/89-DPR.236/89)
-	Determinazione Contributo di Costruzione (Art.16 C.2,3 DPR.380/2001)
-	Schema di Convenzione - Norme Tecniche di Attuazione
	<u>Stato di Fatto</u>
SF 0	Inquadramento Territoriale
SF 1	Planimetria Generale: Piano Terra – Rialzato – Primo
SF 2	Planimetria Generale: Piano Secondo – Copertura
SF 3	Sezioni e Prospetti
	<u>Progetto Architettonico</u>
PR 0	Planimetria Generale: Distanze tra Fabbricati e da Strade – Principali Dati Metrici
PR 1	Planimetria Generale: Piano Interrato -2 e -1
PR 2	Planimetria Generale: Piano Terra
PR 3	Planimetria Generale: Piano Primo, Secondo e Terzo
PR 4	Planimetria Generale: Piano Tipo (dal 4° al 14°) e Coperture
PR 5	Sezioni e Prospetti
PR 6	Rendering e Viste Prospettiche
PR 7	Planimetria Generale: Impianti a Rete
	<u>Progetto Urbanizzazioni</u> (da cedere al Comune)
URB	Relazione Tecnica - Elaborati Grafici - Stima dei Costi

Art. 4 NORME E VINCOLI EDILIZI

Per l'edificazione saranno osservate le norme e prescrizioni specificate all'art. 7, comma 5, della L.R.C. n. 19 del 28/12/2009 che, nel testo vigente, prevede : *"per immobili dismessi, in deroga agli strumenti urbanistici generali e ai parametri edilizi, con particolare riferimento alle altezze fissate dagli stessi strumenti purché nel rispetto degli standard urbanistici di cui al decreto ministeriale n. 1444/1968 e nel rispetto delle procedure vigenti, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente, anche con cambiamento di destinazione d'uso, che prevedono la realizzazione di una quota non inferiore al trenta per cento per le destinazioni di edilizia sociale di cui all'art. 1, comma 3, del decreto ministeriale 22 aprile 2008 (definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dell'obbligo di notifica degli aiuti di stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità Europea). La volumetria derivante dalla sostituzione edilizia può avere le seguenti destinazioni: edilizia abitativa, uffici in misura non superiore al dieci per cento, esercizi di vicinato, botteghe artigiane. Se l'intervento di sostituzione edilizia riguarda immobili già adibiti ad attività manifatturiere industriali, di allevamento intensivo, artigianali e di grande distribuzione commerciale, le attività di produzione e di distribuzione già svolte nell'immobile assoggettato a sostituzione edilizia debbono essere cessate e quindi non produrre reddito da almeno tre anni antecedenti all'entrata in vigore della presente legge";*

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).

Il titolo abilitante (Permesso di Costruire) seguirà le ordinarie disposizioni vigenti in materia e dovrà, inoltre, rispettare le norme che disciplinano i tempi ed i termini di attuazione contenuti nello schema di Convenzione Tipo, approvato con delibera di G.C. n.305 del 13.03.2009, e s.m.i. (delibera G.C. n.56 del 20.01.2012) così come indicato nel cronoprogramma dei lavori allegato alla Relazione illustrativa di progetto.

Le destinazioni funzionali sono quelle indicate nella Relazione illustrativa di progetto e di seguito riportate:

- Edilizia abitativa,
- Edilizia sociale (D.M.22-04-2008 Art.1 C.3) per una quota del 30%,
- Uffici in misura non superiore al 10%,
- Attività commerciali (esercizi di vicinato),
- Spazi pubblici di cui al D.M.1444/68.

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 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.P.R.380/2001.

Art. 5 - DATI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO

DATI DEL PUA

• Superficie Territoriale dell'Ambito Unitario d'Intervento	mq.	6.175,00	
• Superficie dell'Area Standard (Parcheggio)	mq.	1.355,00	
• Superficie Fondiaria del Lotto	mq.	4.820,00	
• Superficie Coperta dei Fabbricati	mq.	1.928,00	max
• Superficie Lorda di Solaio (SLS)	mq.	9.000,00	max
di cui: SLS commerciale	mq.	300,00	max
SLS uffici	mq.	900,00	max
SLS residenziale	mq.	5.100,00	max
SLS edilizia sociale	mq.	2.700,00	min.
• Volume V.p.P. Totale	mc.	27.489,00	max
• Indice di Fabbricabilità Territoriale (Ift)	mc/mq.	5,00	max
• Indice di Fabbricabilità Fondiaria (Iff)	mc/mq.	6,00	max
• Rapporto di Copertura	mq/mq.	0,40	max
• Parcheggi privati (Art.2 L.122/89)	mq.	2.749,00	min.
• Altezza massima	mt.	50,00	max
• Distanza minima tra fabbricati	mt.	10,00	min.
• Distanza minima da strade	mt.	4,00	min.
• Nuovi abitanti	n.	234	

STANDARD DEL PUA

La dotazione di standard da assicurare all'interno del lotto è stata determinata come incremento indotto dal nuovo insediamento (residenziale/terziario) rispetto a quello esistente (industriale) ed è risultata di mq.4.888,96 di cui mq.1.355,00 per parcheggi, mq.1.779,76 per spazi e verde pubblico, mq.1.754,20 per attrezzature collettive, come dalla seguente tabella:

Standard da cedere

Destinazione	Standard totale dovuto	Parcheggi	Spazi e Verde pubblico	Attrezzature collettive
Terziario	828,58	414,29	414,29	
Residenziale	4.677,88	584,74	2.338,94	1.754,20
Tot. progetto	5.506,46	999,03	2.753,23	1.754,20
Tot. esistente	- 617,50		- 617,50	
Tot. dovuto	4.888,96	999,03	2.135,73	1.754,20
Tot. ceduto	1.355,00	1.355,00	- 355,97	
Tot. monetizzato	3.533,96	-	1.779,76	1.754,20

Non essendo interamente disponibili tali aree nell'ambito d'intervento è stata prevista la cessione gratuita delle aree per parcheggi, per una superficie tot. di mq.1.355, con la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione.

Per le restanti aree, invece, viene prevista la corresponsione di una somma equivalente al valore di mercato, secondo quanto stabilito dall'art.49 delle NTA, determinata in base ai costi di cui alla Delibera C.C. n.39 del 30-07-2007: Costo Area da destinare a Standard = mq. 3.533,96 x €/mq. 90.

TITOLO II

MODALITA' COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE

Art. 6 - INVARIANTI AL PUA

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

- l'assetto generale dell'impianto viario;
- l'ambito in cui realizzare la nuova edificazione: l'individuazione del lotto fondiario.

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

- la superficie minima da destinare ad opere di urbanizzazione primaria;
- la superficie totale da destinare al lotto fondiario.

Art. 7 - VARIANTI AL PUA

Non costituiscono variante al PUA le modifiche progettuali che riguardano: le variazioni agli edifici nell'ambito del lotto fondiario, ivi compreso l'incremento dei corpi di fabbrica presenti nel lotto fondiario, le variazioni prospettiche, 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 o scelte 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 restante i limiti massimi di superficie, volume, altezza massima dei fabbricati.

Ove si dovesse delineare una differenziazione nella sagoma dei fabbricati ciò non costituirebbe variante al PUA, purchè resti inalterata la forma e la totalità della superficie fondiaria totale originariamente individuata nel PUA per il generico lotto.

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

Qualsiasi variazione dei prospetti e/o della sagoma non costituisce variante al PUA purchè la definizione del lotto fondiario resti invariata.

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, ivi compresa la variazione di SLS ricadente nel lotto fondiario, fermo restando gli indici massimi di cui alle presenti norme, la superficie fondiaria 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 aree a verde, sezioni stradali e aree pedonali);
- 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 Uffici comunali preposti.

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

Art. 8 - CONVENZIONE

L'attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Attuativo sono regolate dalla Convenzione di accompagnamento al progetto, redatta in conformità dello schema tipo, approvato con delibera G.C. n.241 del 23.02.2007 e s.m.i. (delibera G.C. n.56 del 20.01.2012) da stipularsi successivamente all'approvazione del PUA e prima della presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi privati.