



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO AL COMPARTO EDIFICATORIO CR_17-18, AVENTE VALORE DI PIANO DI

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA

1. PREMESSA

La proposta di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), in conformità alle previsioni del P.U.C. per le aree di trasformazione ATR_17 ed ATR_18 ubicate in località Paradisiello di Pastena, è destinata ad accogliere i Diritti Edificatori espressi dall'intero CR_17-18 con destinazione prevalentemente residenziale. Nello specifico ai sensi dell'art. 26 comma 2 della L.R. 16/2004 e s.m.i. e dell'art. 150 comma 4 delle N.T.A. del P.U.C. di Salerno, in relazione al contenuto la presente proposta di Piano d'Attuazione ha valore e portata di Piano di Lottizzazione (PdL) di cui alla legge 17 Agosto 1942, n. 1150 articoli 13 e 28.

2. TITOLARITA' ALL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

La presente proposta di Piano Urbanistico Attuativo è presentata dal **"Consorzio di Urbanizzazione CR 17-18"** con sede legale in Salerno alla via Francesco Conforti n. 10 CAP 84122, con iscrizione al registro delle imprese n. 05190950658. Tale consorzio è così composto: Notaroberto Angelo, nato a Salerno il 12/07/1969, in qualità di presidente, e dal signore SACCO GERARDO nato a Salerno il 01.01.1962, in qualità di consigliere, le sig.re SENATORE ANNA nata ad Altavilla Silentina (sa) il 10.03.1949, SENATORE AIDA nata a Salerno il 03.12.1958, SENATORE MARIA nata a Salerno il 03.12.1958 e il sig. CIRINO PIERLUIGI, legale rapp.te della Soc. EDIL CIRA s.r.l. P.IVA 00497860650 con sede in Salerno in via Ruggi, 48.

Gli aderenti al suddetto consorzio rappresentano per mezzo di titoli di proprietà e/o di procure speciali notarili **una consistenza pari al 100.00% dell'intero CR_17-18**, così come individuato dal PUC di Salerno, sia in termini di Diritti Edificatori Propri che in termini di valore imponibile ai fini ICI –art. 27 e 34 della L.R. 16/2004 e s.m.i. e art. 170 delle N.T.A.

In particolare il sig. **SACCO GERARDO** nato a Salerno il 01.01.1962 è proprietario dell'intera consistenza del terreno censito al Nuovo catasto Terreni al foglio 22 del Comune di Salerno, particelle 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579 (ex 368) di superficie catastale parti a 1.000mq e di superficie effettivamente rilevata pari a 998mq, pervenuta in proprietà con atto pubblico repertorio 3779 raccolta 2131 rogato il giorno 06.08.1966 in Salerno dal notaio Vincenzo Sisto, registrato a Salerno il 12.08.1966 al numero 2805; le sig.re **SENATORE ANNA** nata ad Altavilla Silentina (sa) il 10.03.1949, **SENATORE AIDA** nata a Salerno il 03.12.1958, **SENATORE MARIA** nata a Salerno il 03.12.1958, sono proprietarie ciascuna per la quota comune ed indivisa di (1/3) dell'intera particella censita al Nuovo catasto Terreni al foglio 22 del Comune di Salerno, particelle 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590 (ex 369) di superficie catastale parti a 1.005mq e di superficie effettivamente rilevata pari a 969mq, pervenuta in proprietà con atto pubblico di donazione del 10.10.2007 rogato in Salerno dal notaio Eduardo Palmieri repertorio 37998, raccolta 7823mq registrato a Salerno



il 29.102.007 al numero 9075 serie 1T; **la soc. EDIL CIRA s.r.l.** proprietaria dell'intera consistenza delle aree censite al Nuovo Catasto Terreni al foglio 22 del Comune di Salerno particelle 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599 (ex 1344), 1474 (ex 1358 e 1361), 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508 (ex 1359 e 1360), rispettivamente di superficie catastale pari 611mq, 1135 mq, 3412 mq e di superficie effettivamente rilevata pari a 509mq, 3283 mq, 1123 mq, pervenute in proprietà con atto pubblico del 10.10.1990 rogato in Salerno dal notaio Eduardo Palmieri repertorio 26722 raccolta 2395 registrato a Salerno il 26.10.1990 al numero 5520 serie IV.

In virtù dei rilievi celerimetrici dedicati, effettuati in loco dai soggetti proponenti, la superficie reale dei terreni rientranti nel sub-comparto CR_17-18, riportati in C.T. al foglio 22 con mappali nn. dal 1503 al 1508, 1591 al 1599, 1474, dal 1580 al 1590, dal 1572 al 1579, e n. 939 e 938 (parzialmente) è pari a mq. 7.148,00 di una superficie complessiva nominale –calcolata in sede di redazione del PUC- pari a mq. 7.074, con un incremento di superficie pari all' 1,04% del tutto compatibile con le usuali tolleranze topografiche. Della suddetta superficie ai sensi dell'art. 158.04 delle NTA, per la presenza nel Comparto Edificatorio di reliquati stradali, così come evidenziato nelle tavole di progetto, la superficie territoriale generante Dep ed avente valore ai fini dell'imponibile ICI è pari a 6.899 mq.

Il consorzio attuatore dell'iniziativa presentata rappresenta, in riferimento alle quote edificatorie complessive attribuite al comparto dagli indici di trasformazione edilizia previsti per il comparto CR_17-18, una percentuale pari al 100.00%, pertanto maggiore di quella prevista dall'art.34 della L.R.C. 16/2004 e smi ai fini della presentazione della proposta di attuazione.

Il suddetto rappresenta, in riferimento al valore imponibile accertato ai fini dell'imposta comunale per tutti gli immobili ricadenti nel comparto CR_17-18, una percentuale pari al 100.00%, pertanto maggiore a quella prevista dall'art.27 della L.R.C. 16/2004 ai fini della presentazione della proposta di attuazione.

3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Il Comparto Edificatorio CR_17-18 è ubicato al di sopra della tangenziale in località Paradiso di Pastena e in particolare lungo via Moscani, posto a completamento di un piccolo insediamento residenziale definendo il confine tra la città compatta e le aree non edificate. È suddivisa in due aree di trasformazione distinte (AT_R17 – AT_R18). L'AT_R_17 è costituita da un piccolo pianoro su via Moscani con una serie di muri di contenimento nella parte retrostante che sostengono il salto di quota media di circa 11,00 m. rispetto alla stessa via Moscani. L'AT_R_18 è delimitata da due strade quella inferiore via Moscani e quella superiore che si dirama da via Ciottoli con un dislivello complessivo medio di circa 8,5 m.

Per ogni elemento di dettaglio o raffronto si fa riferimento agli elaborati di progetto.

3.1 Vincoli Operanti

Entrambi le ATR ricadono nel territorio sottoposto al vincolo paesaggistico imposto dalla L. 1497 del 1939 apposto con D.M. 15.09.1971 e D.M. 31.08.1993, parte del e ricadono nel territorio in Destra Sele sottoposto al vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23).

L'area oggetto di intervento, si divide in due aree di trasformazione distinte. L'Area di Trasformazione AT_R17 ed



AT_R18, sottoposte ciascuna ai seguenti vincoli:

Vincolo imposto per individuazione morfologica

Ai fini della tutela paesaggistica, una porzione di circa 200 mq dell'AT_R18, destinata nel progetto ad urbanizzazioni secondarie, è vincolata ai sensi dell'art. 142, comma1 lett. c) del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42 - (fascia di rispetto fluviale inerente al tratto finale del torrente Rumaccio iscritto nell'elenco del testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con r.d. 11-12-1933 n. 1775 le cui sponde o piedi degli argini sono protette per una fascia di 150 mt. Ciascuna);

Ai fini della tutela paesaggistica, una porzione dell'AT_R17, destinata nel progetto ad urbanizzazioni secondarie, e parte dell'AV destinata a strada (urbanizzazione primaria), è vincolata ai sensi dell'art. 142, comma1 lett. g) del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42 - (territori coperti da foreste e boschi);

Ai fini della tutela paesaggistica sia l'area di trasformazione AT_R17 che l'AT_R18 sono vincolate ai sensi della L.1497 del 1939, vincolo apposto con DM 15.09.1971 e D.M. 31.08.1993, ricadendo nell'aree sottoposte a tutela della zona del "Masso della Signora";

Vincolo imposto per individuazione morfologica

L'AT_R17 e l'AT_R18 ricadono tra le sottoposte al vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 3267 del 1923.

Per quanto attiene la normativa di attuazione del Progetto di Aggiornamento del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del territorio, (adottato dall'Autorità di Bacino Regionale in Destra Sele, così come pubblicato su G.U. n. 27 del 20/02/2017 del D.M. 25 ottobre 2016) ambedue le aree oggetto degli interventi ricadono:

- in Area a Rischio idraulico nullo;
- in nessuna fascia fluviale;
- in **Area a Pericolosità da frana media (P2)**, definita e disciplinata per il caso in specie, dagli artt. 19 e 29 della normativa di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Territorio,
- in **Area a Rischio da frana moderato (R2)**, definita e disciplinata per il caso in specie, dagli artt. 19 e 29 della normativa di attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Territorio.

3.2 Recapito acque nere e meteoriche

Allo stato lungo **via Moscani**, lo smaltimento delle **acque meteoriche** avviene mediante due tratti distinti: il primo è quello che raccoglie in un grande pozzetto-griglia (circa 1,20x1,20) le acque meteoriche del tratto di via Moscani che si sviluppa intorno all'AT_R17. Tale pozzetto di raccolta si trova in prossimità del muro di confine della tangenziale con via Moscani ed è esso stesso collegato con la fogna comunale principale.

Il secondo sistema di raccolta delle **acque di pioggia** corre parallelo al tratto fognario delle acque nere sempre lungo via Moscani a partire dal confine della proprietà della vecchia casa colonica e raccoglie esclusivamente le acque di quest'ultima e del tratto di strada lungo il quale è posato. La fogna bianca è realizzata con tubazione da 350mm ubicate a circa 3.50m dal piano stradale.

La **fogna nera** è realizzata con tubazione da 350 mm posta, per la maggior parte del suo sviluppo, a una



quota di circa mt. -3.50 rispetto al piano stradale. Tale rete segue l'orografia naturale e partendo dalla parte più alta di via Moscani (nel punto di intersezione di quest'ultima con la nuova strada di comparto AV_80) prosegue verso l'AT_R18 e si congiunge al ramo principale della fogna comunale che è ubicata sulla via Paradiso di Pastena e più precisamente nel punto di incrocio di quest'ultima con via Moscani, nelle immediate vicinanze del sottopasso della Tangenziale.

Le tubazioni sono in ghisa sferoidale ed in PVC (raccordi caditoie esistenti).

Ambedue i sistemi fognari suddetti si dirigono verso l'esistente **fognatura pubblica comunale individuata tra i corpi idrici ricettori** possibili dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

Le **acque di pioggia**, così come sarà meglio chiarito negli elaborati specialistici allegati, verranno 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.

3.3 Allacciamento Rete Gas

La rete di gas metano esistente è costituita da una linea in media pressione in tubazione di acciaio che percorre via Moscani (strada prospiciente l'area del CR 17-18) è presente inoltre una rete gas in bassa pressione che attraversa l'intera via Moscani;

In questa fase, si realizzeranno n. 2 rami (una per ogni fabbricato) di condotta di distribuzione gas metano che intercederà la tubazione esistente collegata con una valvola di sicurezza.

Trattandosi di condotta interrata di 6a specie si utilizzerà una tubazione di polietilene con diametro esterno De75 ed escludendo la condotta esistente avrà una lunghezza di circa 30 metri per ognuno dei due tratti di collegamento alla tubazione esistente (impianto ad anello).

3.4 Allacciamento Rete Idrica

Per quanto concerne l'approvvigionamento idrico, la rete interna cittadina è attualmente gestita dalla società Salerno Sistemi S.p.a. che serve via Moscani con una tubazione in acciaio da 150 mm.

Tale tubazione serve già i numerosi insediamenti abitativi presenti che tra l'altro si sviluppano fino a cinque piani fuori terra.

La suddetta tubazione parte dalla valvola di diramazione di Sant'Eustacchio ubicata a circa 48,0 m s.l.m.m. con una pressione di circa 3,7 atm; considerando che via Moscani, lungo la quale si trova la condotta, è ubicata a circa 45 m s.l.m.m. possiamo ricavare il carico a servizio dei nuovi insediamenti: **$(48,0-45,0)+37m = 40,0$ m s.l.m.m. = 4,0 atm**

Dall'analisi dello stato di fatto si deduce la possibilità di servire i nuovi fabbricati di progetto senza particolari difficoltà né per quanto concerne la dotazione idrica (*i nuovi abitanti insediati sono in numero minimo*) che dei carichi da garantire (*edifici già serviti lungo via Moscani sono ubicati ad una quota maggiore di quella dei fabbricati di progetto e presentano anche un numero di piani maggiore di questi ultimi*).

Il calcolo della rete idrica è stato eseguito con riferimento alla dotazione idrica pro-capite assumendo 350 l/abg.

La tubazione esistente è sufficiente per soddisfare il nuovo insediamento senza creare disservizi né in termini di



pressione che di portata alle utenze già presenti.

Non vi è allo stato, né vi potrà in ogni caso essere alcun problema di collegamento alla rete idrica principale cittadina data la vicinanza dell'area oggetto di intervento con la strada comunale di servizio alla zona.

3.5 Consistenza degli immobili (comprensiva del terreno libero e sedime dei manufatti edilizi) catastale ed elaborata con rilievo topografico

Intestatari	Foglio n.	Particella n.	Superficie Catastale (mq)	Sup. particella rientrante nel Comparto (mq)	Superficie Rilevata (mq)	Superficie generante DEp (mq)	Superficie in proprietà dei richiedenti (mq)
Edil Cira srl	22	dalla 1503 alla 1508 (ex 1359 e 1360)	3412	3283	3290	3290	3290
	22	dalla 1591 alla 1599 (ex 1344)	611	509	519	519	519
	22	1474 (ex 1358 e 1361)	1135	1123	1123	1123	1123
Senatore Anna Senatore Aida Senatore Maria	22	dalla 1580 alla 1590 (Ex 369)	1005	957	969	969	969
Sacco Gerardo	22	dalla 1572 alla 1579 (Ex 368)	1000	998	998	998	998
ANAS_Roma	22	939	250	36	67	0	0
ANAS_Roma	22	938	245	57	67	0	0
residuo stradale	-	-	-	52	52	0	0
residuo stradale	-	-	-	59	63	0	0
Superficie Territoriale Totale				7.074,00	7.148,00	6.899,00	6.899,00

I rilievi topografici effettuati hanno evidenziato una Superficie Territoriale complessiva del comparto pari a 7.148 mq rispetto ai 7.074 mq previsti inizialmente in sede di redazione del P.U.C. con un incremento pari all'1.04% del tutto compatibile con le usuali tolleranze topografiche. Della suddetta superficie ai sensi dell'art. 158.04 delle NTA, per la presenza nel Comparto Edificatorio di reliquati stradali, così come evidenziato nelle tavole di progetto,



la superficie territoriale generante Dep ed avente valore ai fini dell'imponibile ICI è pari a 6.899 mq.

Nell'area del comparto edificatorio non vi sono edifici esistenti.

3.6 Superficie Territoriale (ST) su cui determinare il Diritto Edificatorio proprio (DEP), al netto dei diritti edificatori scaturenti dall'edificato esistente

Non essendo presenti manufatti edilizi nell'ambito delle aree di comparto, la Superficie Territoriale (ST) su cui determinare il Diritto Edificatorio proprio (DEP) è così distinta:

- Superficie territoriale totale: mq. 7.148,00
- Area di sedime dei manufatti edilizi (a detrarre) mq. 0,00
- Superficie territoriale libera da fabbricati: mq. 7.148,00
- Residuati stradali non generanti DEp mq. 249,00
- Superficie territoriale utile ai fini del DEp mq. 6.899,00

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le aree di trasformazione oggetto di intervento (ATR_17-18) ricadono in zona omogenea B del territorio comunale e costituiscono il Comparto Edificatorio CR_17-18 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 comparto è ubicato nella zona Paradiso di Pastena del Comune di Salerno lungo via Moscani, è del tipo discontinuo ed a destinazione prevalentemente residenziale.

Le suddette Aree di trasformazione ATR_17-18, con destinazione prevalentemente residenziale, ricadenti all'interno del Comparto Edificatorio CR_17-18, rappresentano 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.

Il Comparto Edificatorio discontinuo CR_17-18, avente superficie complessiva pari a **mq. 7.148**, è costituito:

- dall' Area di Trasformazione (**ATR_17**), **estesa** dai rilievi topografici effettuati **mq. 3.342** rispetto ai 3.335 mq preventivamente computati nella scheda del comparto;
- dall' Area di Trasformazione (**ATR_18**), **estesa** dai rilievi topografici effettuati **mq. 2.683** rispetto ai 2.616 mq preventivamente computati nella scheda del comparto;
- dall'Area destinata alla viabilità (**AV_80**), **estesa** dai rilievi topografici effettuati **mq. 1.123** rispetto ai 1.123 mq preventivamente computati nella scheda del comparto;

Tali aree vengono sottoposte a normativa e gestione unitaria, da attuare con un PUA 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 cessione gratuita al Comune, delle aree destinate dal PUC a standard, in particolare a viabilità, (AV);
- 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).

L' Area Standard AV_80 ricadente all'interno del Comparto Edificatorio discontinuo CR_17-18, rappresenta uno 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.

4.1 Parametri Urbanistici e di Perequazione

L'intervento d'attuazione del C.R. 17-18 non è, tra l'altro, disciplinato da quanto stabilito dall'art. 159 comma 3 delle N.T.A., in quanto le verifiche compiute, nella fase attuativa, hanno determinato una quantificazione del DEP inferiore alla quantità di solaio totale (QST) attribuita preliminarmente al Comparto determinando un decremento dell'indice urbanistico fissato dal piano.

Inoltre ai fini della redazione del piano attuativo si è tenuto conto di quanto stabilito dall'art. 167 comma 3 lettera h delle N.T.A., in base al quale è possibile prevedere discostamenti delle percentuali fissate dal PUC per le destinazioni d'uso delle AT non superiori al 5%, senza che questo costituisca variante al P.U.C.

Per tutto quanto esposto, i Parametri delle Aree di Trasformazione e di quelle Standard (comprehensive della viabilità esterna all'Area di Trasformazione) dell'intero Comparto CR_17-18 sono desumibili dalla tabella allegata alla normativa di Attuazione del PUC e riportata nella Scheda del suddetto Comparto Edificatorio ricompresa nella Tavola N3 (Schede dei Comparti) del PUC, con la superficie territoriale ST rideterminata alla luce dei rilievi topografici e dei tipi di frazionamento prodotti, come segue:

Parametri Urbanistici e di Perequazione – adeguati al rilievo topografico su base catastale								
Usi Consentiti	70%: DA - 30%: DT/1,DT/2,DT/3,DT/4,DT/5,DT/6,DT/9,DT/10,DP/1, DTR/1, DTR/2, DTR/3 - URB1,URB2							
Aree della perequazione	ST	Località	IU	QST	QSP	QSR	Ambito di Equivalenza	IEp
	mq.		mq/mq	mq.	mq.	mq.		mq/mq
AT_R17	3.342	Via Moscani	0.6	2.005	602	1.403	3	0,50
AT_R18	2.683	Via Moscani	0.6	1.609	483	1.126	3	0,50
AV_80	1.123	Via Moscani	0.0				3	0,50
TOTALE	7.148			3.614	1.085	2.529		

AT Aree di Trasformazione;

AS Aree Standard;

ST Superficie Territoriale;

IU Indice Urbanistico;

QST Quantità di Solaio lordo realizzabile;

QSP Quantità di Solaio lordo

Produttivo;

QSR Quantità di Solaio lordo Residenziale; AE Ambito di Equivalenza;

IEp Indice di Edificabilità propria.

Opere pubbliche e cessioni a carico del proponente		
ATR_17-18	Standard da cedere ell'AT	n. abitanti x 20 mq. = standard residenziale 80 % della SLS Ps = standard produzione e servizi
	URB 1	- I servizi a rete, la pubblica illuminazione e la viabilità sono da realizzare a cura e



		spese dei privati e devono essere funzionalmente collegati a quelli comunali esistenti. - Altre opere di urbanizzazione primaria che cedono a carico dei privati sono i parcheggi ed il verde attrezzato.
	URB 2	- Le opere di urbanizzazione secondaria, da realizzare a cura e spese dei privati sono da definirsi in fase di PUA.
AS	Standard esterno all'AT	
AV	Viabilità esterna all'AT	- Aree private destinate a viabilità da cedere gratuitamente, esterne all'area di trasformazione, per un totale di mq. 1.123 circa e da realizzare a cura e spese dei lottizzanti

Prescrizioni	
per l' AT	- I parcheggi pertinenziali vanno ubicati nel sottosuolo del lotto fondiario
Per il Comparto	- Realizzazione dei tratti viari di collegamento alla viabilità pubblica

Definizione del Diritto Edificatorio Proprio - DEp - (art. 158 delle N.T.A.)

Il Diritto Edificatorio Proprio "DEp" di un'Area di Trasformazione AT, di un'area destinata a standard AS o di un'area destinata a viabilità AV, è il diritto soggettivo a costruire e può essere esercitato nei limiti e con le modalità previsti dalle norme di attuazione del PUC; esso indica il diritto edificatorio assegnato al suolo, indipendentemente dalle previsioni di PUC.

Il DEp è dato dall'applicazione dell'Indice Edificatorio proprio (IEp) del suolo alla sua Superficie Territoriale; è indicato come Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile in ragione del suolo posseduto ed è espresso in metri quadrati.

Alle aree comprese nelle fasce fluviali, per un'ampiezza di metri dieci misurata dall'asse del corso d'acqua, non viene riconosciuto nessun diritto edificatorio.

4.2 Determinazione del Diritto Edificatorio proprio (DEp) all'interno del Comparto Edificatorio CR_17-18

La determinazione del Diritto Edificatorio proprio (DEp) nel Comparto Edificatorio CR_17-18 è dato esclusivamente dall'applicazione dell'Indice Edificatorio proprio (IEp) del suolo alla sua Superficie Territoriale, senza alcun incremento dovuto ai Coefficienti di correzione del DEp, in quanto nel comparto non vi è alcuna presenza di manufatti edilizi.

In sede di rappresentazione nella scala di dettaglio consentita dal file dwg rilasciato dall'Ufficio di Piano del Comune di Salerno, sono stati evidenziati piccoli spostamenti tra i confini delle particelle catastali interessate ed i limiti del distretto dell'AT_R17 e dell'AT_R18 riportati nelle tavole del PUC.

Pertanto, al fine di regolarizzare il tracciato rispetto ai confini catastali, evitando altresì la formazione di residui o reliquati di terreno, i tecnici progettisti hanno ritenuto procedere secondo quanto previsto:

- dall'art. 167.03 delle NTA del PUC: "Non costituiscono varianti al PUC: a) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e conseguenti variazioni dei parametri ST e QST";
- dall'art. 56.05 delle NTA del PUC: "La perimetrazione degli ambiti in fase di PUC è da intendersi di larga massima, rinviando al PUA la perimetrazione definitiva."

Conclusivamente, la Superficie Territoriale (ST) del Sub-Comparto Edificatorio CR_17-18, su cui determinare il



Diritto Edificatorio proprio (DEP), è pari a mq. 6.899,00, inferiore di quella risultante dalla perimetrazione di PUC (mq. 7.074,00).

Nel caso in specie, il Diritto Edificatorio proprio (DEp) si determina così come riportato nel prospetto che segue:

DIRITTO EDIFICATORIO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE, LIBERA DA FABBRICATI				
Aree della perequazione	ST libera da fabbricati Generante DEp	Ambito di Equivalenza	IEp mq/mq	DEp - mq. di Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile
AT_R18	2.486	3	0,5	1.243,0
AT_R17	3.290	3	0,5	1.645,0
AV_80	1.123	3	0,5	561,5
TOTALE	6.899			3.449,5

Tale differenza è in parte dovuta al fatto che nel Comparto Edificatorio CR_17-18 vi sono delle aree pubbliche e dei residui stradali [in ATR_18 (197mq) - in ATR_17 (52mq)] per un totale di 249mq che, ai sensi dell'art. 158.04 delle NTA sono state escluse dal calcolo del Dep, in quanto per esse, nella proposta di PUA presentata dagli istanti, **è confermata la destinazione e la funzione pubblica in uso.**

Per quanto non diversamente specificato 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 dei PUA, approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 22.01.2007

5. DATI DIMENSIONALI CONTENUTI NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

La Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile, espressa in metri quadrati, differenziata per destinazione d'uso, come derivante dal Prospetto riepilogativo del Diritto Edificatorio proprio (DEp) nel Comparto, sopra riportato, è la seguente:

Superficie lorda di solaio edificabile (DEp) e Destinazione d'Uso						
Ambito d'Intervento	Produzione e Servizi 25% ÷ 35%		Residenziale 65% ÷ 75%		Totale	
	realizzabile	progetto	realizzabile	progetto	realizzabile	progetto
AT_R17	862 ÷ 1.207	650,96	2.242 ÷ 2.587	1.815,02	3.449,50	2.465,98
AT_R18		247,10		736,40		983,51
TOTALE	862 ÷ 1.207	898,06	2.242 ÷ 2.587	2.552,42	3.449,50	3.449,49

Va notato che la QST (progetto) = 3.449,49 mq < QST (realizzabile) = 3.449,50 mq.



5.1 Standard da cedere all'interno dell'Area di Trasformazione ATR_17-18

Produzione e Servizi ($\geq 80\%$ SLS) - art. 5, comma 2 del D.L. 1444/68 in relazione alla funzione commerciale/direzionale				
Destinazione	Quantità SLS di progetto: mq.	Parcheggi ($\geq 50\% \times 80\%$ SLS)	Spazi e Verde pubblico ($\leq 50\% \times 80\%$ SLS)	TOTALE ($\geq 80\%$ SLS)
		dovuto	dovuto	dovuto
SLS produzione e servizi	898,06	$\geq 359,23$	$\geq 359,23$	$\geq 718,46$

Residenziale (≥ 20 mq. x n. abitanti) - abitanti: = mq. SLS / 32,60 = mq. 2.552,42 / 32,60 = 78,29 = n. 79 - punto 1.4 del Titolo II dell'allegato alla L.R. n. 14 del 20.03.1982 -				
Destinazione	Parcheggi: ($\geq 2,5$ mq / ab)	Spazi e Verde pubblico: (≥ 10 mq / abitante)	Attrezzature Collettive: ($\geq 7,5$ mq / ab.)	TOTALE
	dovuto	dovuto	dovuto	dovuto
Residenziale	$\geq 197,5$	≥ 790	$\geq 592,5$	≥ 1.580

5.2 Totale Standard da cedere all'interno dell'Area di Trasformazione

Totale Standard da cedere all'interno delle Aree di Trasformazione ATR_17 ed ATR_18				
Destinazione	Produzione e Servizi	Residenziale	Totale	
	dovuto	dovuto	dovuto	progetto
Parcheggi	$\geq 359,23$	$\geq 197,5$	$\geq 556,73$	599,00
Spazi e Verde pubblico	$\leq 359,23$	≥ 790	$\geq 1.149,23$	1.233,00
Totale parcheggi e verde pubblico	$\geq 718,46$	$\geq 987,5$	$\geq 1.705,96$	1.832,00
Urb. Secondaria	0,00	$\geq 592,5$	$\geq 592,5$	606,00
TOTALE	$\geq 717,66$	≥ 1.580	$\geq 2.298,46$	2.438,00

6. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

Grazie alla particolare conformazione del CR_17-18 si è riuscito a suddividere la sua attuazione attraverso la previsione di 2 specifici lotti funzionali indicati col n°1, quello relativo all'ATR_17 e con il n°2 quello relativo all'ATR_18.

Nel seguito, quindi, si descrivono i progetti rispettivamente del Lotto Funzionale 1 e 2.

6.1 STRALCIO FUNZIONALE 1 - AT_R17

L'ATR_17 è ubicata alla fine dell'attuale via Moscani che la costeggia per circa 100 m, mentre su altri due lati il lotto costeggia la nuova strada prevista dal piano e contrassegnata con il nome AV_80 in corrispondenza di



un'ampia curva naturale attualmente esistente a livello di strada sterrata, ed infine, sull'ultimo lato confina con l'edificio del civico 4 di via Moscani, denominato Parco Paradiso.

L'orografia del lotto si presenta come un'ansa compresa tra via Moscani, la nuova strada di progetto e l'edificio esistente, con un dislivello di circa 11,00 mt. rispetto a via Moscani. In relazione a tale conformazione si è sviluppato un unico edificio prospiciente via Moscani, dalla quale si accede, e vi è una parte interrata in cui sono ubicati box pertinenziali. Nell'edificio vi sono ubicati sia le attività produttive che le residenze. Vi è, inoltre, un'ampia area di verde pubblico di circa 820 m², e un parcheggio pubblico di circa 425 m².

Da via Moscani si può accedere al verde pubblico, al parcheggio, all'area di Urbanizzazione secondaria e ai box pertinenziali.

Il fabbricato è composto da otto piani in elevazione e un piano interrato dove sono ubicati i box pertinenziali con accesso da una rampa posizionata su via Moscani.

Al piano terra si collocano n. 4 unità residenziali con aree di pertinenza che affacciano sia su via Moscani che sul retro del fabbricato. Tali aree sono in parte pavimentate e in parte a verde. Ai piani superiori sono previsti sia residenze che uffici suddivisi in n. 4 unità a piano tranne l'ultimo che prevede n. 2 appartamenti con ampi terrazzi di pertinenza. Il totale degli immobili presenti nel fabbricato in oggetto è pari a:

- n. 22 residenze;
- n. 8 uffici;
- n. 30 box pertinenziali.

Ad ogni piano sono previsti due locali tecnici per tutti gli impianti del fabbricato, inoltre sul terrazzo di copertura e sulla copertura del torrone scala sono stati posizionati sia i pannelli fotovoltaici che quelli solari con inclinazione verso Sud

Standard da cedere all'interno dell'Area di Trasformazione ATR_17

Produzione e Servizi (≥ 80% SLS) - art. 5, comma 2 del D.l. 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 (≥ 80% SLS)
		dovuto	dovuto	dovuto
SLS produzione e servizi	650,96	≥ 260,38	≥ 260,38	≥ 520,77

Residenziale (≥ 20 mq. x n. abitanti) - abitanti: = mq. SLS / 32,60 = mq. 1.815,02 / 32,60 = 55,67 = n. 56 - punto 1.4 del Titolo II dell'allegato alla L.R. n. 14 del 20.03.1982 -				
Destinazione	Parcheggi: (≥ 2,5 mq / ab)	Spazi e Verde pubblico: (≥ 10 mq / abitante)	Attrezzature Collettive: (≥ 7,5 mq / ab.)	TOTALE
	dovuto	dovuto	dovuto	dovuto
Residenziale	≥ 140,00	≥ 560,00	≥ 420,00	≥ 1.120



Totale Standard da cedere all'interno dell'Area di Trasformazione ATR_17

Totale Standard da cedere all'interno delle Aree di Trasformazione ATR_17				
Destinazione	Produzione e Servizi	Residenziale	Totale	
	dovuto	dovuto	dovuto	progetto
Parcheggi	≥ 260,38	≥ 140	≥ 400,38	425,00
Spazi e Verde pubblico	≤ 260,38	≥ 560	≥ 820,38	821,00
Totale parcheggi e verde pubblico	≥ 520,77	≥ 700	≥ 1.220,77	1.246,00
Urb. Secondaria	0,00	≥ 420,0	≥ 420,0	422,00
TOTALE	≥ 520,77	≥ 1.120	≥ 1.640,77	1.668,00

6.2 – STRALCIO FUNZIONALE 2 - AT_R18

L'andamento morfologico dell'area in oggetto è stato la linea guida della definizione progettuale dell'intero lotto. Le aree da destinare a standard e a viabilità carrabile e pedonale hanno ridotto notevolmente l'area della superficie fondiaria. Il lotto, infatti, nella parte settentrionale è occupato dall'allargamento della strada esistente, come previsto dal P.U.C., e dal un marciapiede di larghezza pari a 2 mt che costeggia buona parte della stessa.

A livello di Via Moscani, nella parte estrema ad est del lotto, è stata collocata l'intera superficie da destinare ad Urbanizzazioni Secondarie (+ 9.05 m). Tale area è in parte prospiciente direttamente sulla suddetta strada e in parte, è separata dalla strada superiore da una fascia di marciapiede. Una piccola parte del verde pubblico è stato pensato direttamente su Via Moscani per creare un filtro tra la strada stessa e l'area di superficie fondiaria.

Ad una quota superiore (+10.58m), arriva il verde pubblico accessibile anche dalla strada superiore di progetto di PUC (+10.78m). Ai parcheggi pubblici si accede dai via Moscani (+6.20m)

L'unico edificio all'interno dell'AT_R 18 è stato pensato per differenziare le diverse destinazioni sfruttando i vari salti di quota.

Infatti l'accesso ai box è a livello della quota stradale di Via Moscani, in particolare nel rispetto dell'art. 142.08 del R.U.E.C. del Comune di Salerno l'accesso è a 5 m dalla strada.

Il piano primo dell'edificio è occupato da un ufficio e da un'abitazione ambedue dotate di ampi terrazzi-giardini a livello per sfruttare la differenza di quota con via Moscani (circa 5metri) e il muro cieco alle spalle determinato dalla quota più alta della strada di progetto di PUC.

L'accesso al fabbricato avviene sempre da via Moscani per il tramite di un marciapiede pubblico che con dolce declivio conduce da una quota di +6.20m ad una di +8.70m ove, appunto, è ubicato l'ingresso del fabbricato.

Il concept architettonico dell'edificio garantisce una lettura contemporanea dell'involucro edilizio ma al contempo la presenza di ampie vetrate e di generosi sbalzi assicurano un impatto visivo leggero e dinamico che ben si adatta al movimento morfologico del lotto e della collina alle spalle.

L'utilizzo di ampie vetrate, dunque garantisce da una parte, una leggerezza nell'impatto visivo per chi guarda gli edifici e dall'altra garantisce a chi vive gli stessi, ampi e piene visuali sul golfo di Salerno.



L'edificio è composto da un piano rialzato con un ufficio e una unità residenziale, i piani primo, secondo, terzo e quarto, presentano due unità residenziali ciascuno e, infine, al piano quinto vi saranno due uffici.

L'edificio terminerà con una copertura in parte piana, che diventerà, ampio terrazzo belvedere di pertinenza dell'unità dell'ultimo piano e, al fine di un migliore inserimento nel contesto preesistente (cfr. edificio adiacente con tetto inclinato), la zona destinata al locale tecnico per gli impianti a servizio del fabbricato verrà realizzata in un locale con copertura a falda inclinata.

Standard da cedere all'interno dell'Area di Trasformazione ATR_18

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 (≥ 80% SLS)
		dovuto	dovuto	dovuto
SLS produzione e servizi	247,10	≥ 98,84	≥ 197,68	≥ 197,68

Residenziale (≥ 20 mq. x n. abitanti) - abitanti: = mq. SLS / 32,60 = mq. 736,40 / 32,60 = 22,59 = n. 23 - punto 1.4 del Titolo II dell'allegato alla L.R. n. 14 del 20.03.1982 -				
Destinazione	Parcheggi: (≥ 2,5 mq / ab)	Spazi e Verde pubblico: (≥ 10 mq / abitante)	Attrezzature Collettive: (≥ 7,5 mq / ab.)	TOTALE
	dovuto	dovuto	dovuto	dovuto
Residenziale	≥ 57,50	≥ 230,00	≥ 172,50	≥ 460,00

Totale Standard da cedere all'interno dell'Area di Trasformazione ATR_18

Totale Standard da cedere all'interno delle Aree di Trasformazione ATR_18				
Destinazione	Produzione e Servizi	Residenziale	Totale	
	dovuto	dovuto	dovuto	progetto
Parcheggi	≥ 98,84	≥ 57,50	≥ 156,34	174,00
Spazi e Verde pubblico	≤ 98,84	≥ 230,00	≥ 328,84	412,00
Totale parcheggi e verde pubblico	≥ 197,68	≥ 287,50	≥ 485,18	586,00
Urb. Secondaria	0,00	≥ 172,50	≥ 172,50	184,00
TOTALE	≥ 197,68	≥ 460,00	≥ 657,68	770,00



6.3 Risparmio energetico degli edifici

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

1. utilizzo di pannelli fotovoltaici a copertura del fabbisogno di energia elettrica degli edifici;
2. utilizzo del sistema solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria;
3. utilizzo degli impianti di raffrescamento e riscaldamento per il tramite di FER;
4. spessore delle invetriate superiore a 3 mm;
5. utilizzo di blocchi ad alto isolamento termico per le rompagnature o, in alternativa, utilizzo di murature a secco.

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

Ai sensi dell'Art.1 comma 289 della Legge Finanziaria 2008 (L.244/2007) sarà prevista, salvo impossibilità tecnica da accertare in fase esecutiva, **la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili**.

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. È 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 e 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.

A tal fine si è proceduto alla progettazione funzionale degli impianti distinguendo a monte dei punti di convogliamento le seguenti linee di raccolta separate sempre classificabili nell'ambito degli "scarichi domestici":

- *Linea di raccolta delle acque meteoriche provenienti dagli edifici*
per le quali è previsto il riutilizzo mediante un sistema duale di adduzione a servizio:
 1. scarichi dei W.C.;
 2. rete idrica box interrati;
 3. lavaggio aree private;
 4. utilizzo lavatrici.
- *Linea di raccolta delle acque meteoriche provenienti dagli spazi pubblici (strade, parcheggi, piazze)*
per le quali è previsto il riutilizzo mediante un sistema duale di adduzione a servizio:
 1. impianto di irrigazione verde pubblico;
 2. punti di presa per lavaggio aree pubbliche;



6.4 Requisiti di comfort ambientale

La progettazione è stata eseguita nel rispetto di tutto quanto prescritto dalla vigente normativa in materia di contenimento dei consumi energetici relativamente alle nuove costruzioni. Saranno rispettati i parametri di comfort ambientale riguardo alla temperatura operante e alle temperature superficiali interne delle componenti esterne valutate in funzione delle attività svolte nei diversi ambienti: al fine di minimizzare i costi di climatizzazione è stata privilegiata nella progettazione impiantistica il maggior isolamento dell'involucro esterno.

Riguardo alla vicinanza degli edifici con fonti di inquinamento legate a specifici livelli di rumorosità ambientale, sono state definite le condizioni di comfort acustico relativamente alle quali si rimanda all'allegata relazione acustica e alle misurazioni fonometriche effettuate sui luoghi.

La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato è stata valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi stessi di confine. Le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo degli spazi fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria. La valutazione della qualità dell'aria, dovendo essere commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, e con la consapevolezza di significative differenze tra le diverse zone dei contesti urbani, è da ritenersi più che soddisfacente dato le caratteristiche specifiche delle zone litoranee del comune di Salerno.

- **Ventilazione naturale:**

Date le caratteristiche della zona e le modalità con cui sono stati pensati i diversi manufatti, l'utilizzo della ventilazione naturale è di per sé ampiamente sufficiente al fine di garantire, in tutte le stagioni dell'anno, idonee condizioni di qualità dell'aria. La ventilazione potrà essere anche utilizzata ai fini del raffreddamento delle superfici durante il periodo estivo, ciò sarà possibile sia attraverso l'utilizzo di intercapedini sia attraverso la diretta circolazione dell'aria all'interno dei singoli ambienti.

- **Ventilazione attivata:**

Le Norme prescrivono per l'edilizia residenziale/produttiva che debbano essere comunque garantiti ricambi d'aria per un media giornaliera di 0.5 vol/h come minimo fabbisogno al fine di un controllo dell'inquinamento interno e limitazione dei consumi energetici. Le attuali tecniche costruttive e l'innovazione dei materiali di finitura nell'edilizia hanno ridotto sensibilmente i valori relativi alle infiltrazioni attraverso i serramenti (chiusi) che risultano inefficaci per assicurare la ventilazione minima prevista dalle Norme. Pertanto al fine di ottenere nei vari ambienti un corretto ricambio d'aria oltre ai sistemi di estrazione dei bagni ciechi e della cucina, le unità abitative verranno dotate di un sistema integrato di ventilazione che permette all'aria di entrare nelle varie camere attraverso dispositivi costituiti da griglie di ripresa dotate di alette di chiusura con apertura a depressione, filtro antipolline e rete anti-insetto, le dimensioni delle griglie e la sensibilità di apertura delle alette verranno calcolate in base ai volumi dei vari ambienti, inoltre gli estrattori aria dei bagni e della cucina nelle unità che ne prevedono la realizzazione, (cappe) verranno collegate ad un controllore programmabile dotato di sonda di rilevazione della concentrazione di CO₂ e/o di sonda igrometrica per il controllo dell'umidità all'interno dell'unità, in questo modo gli estrattori aria dei locali W.C oltre alle accensioni manuali effettuate durante l'uso dei locali stessi, saranno abilitati (accesi) dal controllore programmabile in base alle effettive condizioni climatiche e di qualità dell'aria interna rilevata dalle sonde.



- **Illuminazione naturale:**

Le caratteristiche sia qualitative che quantitative della luce naturale sono idonee allo svolgimento di tutte le funzioni che potranno essere normalmente presenti nel tessuto insediativo di progetto, tutto questo a conferma dell'alto livello di comfort ambientale e di risparmio energetico caratterizzanti l'intervento proposto. Tra le diverse soluzioni potranno essere considerati anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici ed impiantistici. La quantità di illuminazione naturale necessaria ad ogni attività sarà valutata in relazione al dimensionamento delle aperture e al calcolo del fattore luce diurna secondo il metodo specificato dalle norme vigenti.

- **Controllo del soleggiamento:**

Per ognuna delle attività da svolgere all'interno dei nuovi edifici dovranno essere previsti sistemi di schermatura atti a garantire un efficace controllo del soleggiamento riducendo al contempo gli effetti della radiazione solare incidente. Il controllo del soleggiamento potrà in alternativa essere ottenuto attraverso la formazione di aggetti al di sopra delle superfici finestrate e/o con arretramento di queste ultime rispetto al filo della facciata.

6.5 I materiali

Le qualità materiche sono di primaria importanza per la percezione degli spazi e per l'espressione architettonica dei manufatti.

Si è puntato quindi ad una scelta dei materiali che sottolinea un legame con la tradizione, nel rispetto del contesto in cui l'intervento si inserisce.

Per esigenze tecniche, le pavimentazioni saranno ingelive, antisdruciolevoli, a bassa usura, inattaccabili dagli agenti atmosferici e con durezza e resistenza elevatissime.

La pavimentazione verrà alternata al prato permettendo una mimesi con l'ambiente naturale.

Le recinzioni dei giardini delle abitazioni degli edifici avranno una base in muratura e una struttura superiore in metallo su cui saranno impiantate siepi sempreverdi.

Anche i materiali e la scelta cromatica per gli edifici puntano a non creare disarmonia con il contesto.

Il colore di base per gli edifici è chiaro, in modo da integrarsi completamente all'ambiente circostante.

Gli infissi e le tapparelle saranno in legno alluminio, materiale naturale che conferisce carattere e solidità al prospetto, e le calde venature, proprie di questo intramontabile materiale naturale, arricchiscono l'esterno e rendono gli ambienti interni profondamente confortevoli, nel contempo l'alluminio esterno rende più vicino ai canoni della modernità il nuovo quartiere.

Le pareti esterne verranno realizzate secondo le seguenti modalità:

- Sistemi a secco
- brisoleil
- facciata continua con vetro strutturale

La pavimentazione degli interni, sono previste in grès o parquet, materiale resistente e che non richiede trattamenti superficiali ma ha una resa estetica che dura nel tempo.

I rivestimenti interni, prevedono per le partizioni verticali intonaco bianco in tutte le stanze mentre nei servizi interni (bagni e cucine) sono previste piastrelle in ceramica, impermeabili e lavabili.

I muri di contenimento verranno **rivestiti** con pietra naturale in particolare con la **pietra naturale** ad opera incerta.



7. RECEPIMENTO DEGLI INDIRIZZI APPROVATI CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N°5 DEL 22/01/2007

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

- la realizzazione di una consistente quantità di strutture adibite ad uffici
- la localizzazione di spazi ludici all'interno del verde attrezzato
- la previsione, nello schema di convenzione, del vincolo di destinazione almeno decennale delle destinazioni funzionali che il PUA imprime agli immobili
- il rispetto delle norme vigenti in materia energetico ambientali con riferimento al titolo XI del RUEC relativamente ai requisiti di comfort ambientale degli edifici (si rimanda alla relazione specialistica redatta allegato C).

8. EDILIZIA CONVENZIONATA

All'interno dell'iniziativa proposta non è prevista la realizzazione di edilizia convenzionata

9. MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA CEDERE AL COMUNE: Strade Residenziali, Spazi Di Sosta O Di Parcheggio, Servizi A Rete, Pubblica Illuminazione, Verde Attrezzato

È 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 per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

9.1 Strade residenziali

Esse verranno realizzate ai sensi dell'art. 24 delle N.T.A. nell'ambito delle opere di urbanizzazione primarie. Le strade sono state dimensionate in funzione delle prescrizioni tipologiche e dimensionali dettate dalle vigenti norme in materia di viabilità pubblica, e servono, tra l'altro, le aree destinate alle urbanizzazioni secondarie e le aree di parcheggio. Queste ultime sono dotate di ampi spazi di manovra per consentire le inversioni di marcia

No vi sono strade interne ai lotti essendo questi ultimi già serviti dalla viabilità pubblica esistente o di progetto ma comunque esterna alle aree di trasformazione.

In ogni caso la viabilità di servizio ai lotti può essere classificata ai sensi del Nuovo Codice della Strada e in base al D.M. 05.11.2001 art. 3.5 –norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade- come una strada urbana di quartiere tra cui, precisa il decreto, in ambito urbano ricadono le strade residenziali.

Per questa tipologia di strade la definizione della sede stradale avvenire attraverso il parametro "velocità di progetto".

In particolare per velocità comprese tra i 60 ed i 40 Km/h il decreto suddetto (tabella 3.4.a) prevede la larghezza di 3.00 oltre i 50cm di banchina e nel caso di senso unico tale dimensione viene portata a (3.50+0.50)m per facilitare il passaggio degli autobus.

Inoltre per le strade locali, ai sensi dell'art. 28 comma 2 del D.M. 495/92 e s.m.i. e dell'articolo 18 del codice della strada, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione per le



nuove costruzioni all'interno dei centri abitati

9.2 Spazi di sosta o di parcheggio

I parcheggi pubblici avranno gli stalli in autobloccanti percolanti in cls con interposizione di terriccio seminato in modo da favorire il drenaggio delle acque meteoriche, le aree di manovra degli autoveicoli saranno in conglomerato bituminoso. I marciapiedi saranno realizzati in materiale antisdrucchioloso compatto ed omogeneo ai sensi dell'art. 128 del RUEC ed ai sensi del comma 6 del medesimo articolo avranno larghezza di 2.00m e dislivello pari a 15 cm. Tutte le aree destinate alla sosta ed al parcheggio saranno realizzate prevedendo una soletta di sottofondo in c.a. di 15 cm e saranno dotate di canalizzazione in pvc libera con pozzetto carrabile 50x50 cm disposto ogni 25m. Al fine di migliorare l'utilizzo dei percorsi pedonali, sarà prevista continuità di quota e di materiale in corrispondenza degli accessi carrabili, qualora tale evenienza non fosse realizzabile i suddetti percorsi saranno semi rialzati rispetto alla carreggiata (da 5 a 7 cm).

9.3 Fognatura acque nere

La fognatura che attualmente serve le aree ove sorgeranno i manufatti di progetto è già di tipo separato, pertanto, il progetto prevede la realizzazione di condotte distinte per la raccolta dei reflui domestici e per il convogliamento delle acque di pioggia. Il dimensionamento degli spechi è stato eseguito ipotizzando la corrente in moto uniforme e il grado di riempimento non superiore al 70% per consentire la ventilazione degli scarichi, le tubazioni a servizio dei singoli lotti verranno realizzate in PVC (D=200mm) con una pendenza non minore dello 0.5.

Per i dettagli di calcolo si rimanda alle tavole di progetto e alla relazione specialistica idraulica allegata (allegato C). La fognatura sarà posata al di sotto delle tubazioni della rete idrica ad una distanza in raggio non inferiore al metro.

Relativamente alla rete fognaria delle acque nere i risultati dei calcoli sono riportati nella relazione dei sottoservizi.

9.4 Raccolta e convogliamento delle acque pluviali

Le acque di pioggia, verranno riutilizzate al fine di irrigare le aree verdi di progetto (acque provenienti dagli ambiti pubblici) e per i Wc, le lavatrici ed i box verranno utilizzate le acque meteoriche raccolte nei lotti fondiari. Solo in caso di eventi di eccezionale intensità le acque meteoriche in eccesso verranno recapitate nell'esistente fognatura bianca.

Relativamente alle aree scoperte (parcheggi pubblici, viabilità, etc.), esse saranno dotate di un sistema di raccolta delle acque piovane indipendente attraverso l'utilizzo di griglie del tipo "antitacco" con fessure di larghezza o diametro non superiore a cm 1,50. I grigliati, ad elementi paralleli, ove previsti saranno comunque posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia prevalente. In particolare sono previsti diversi collettori di raccolta per i due ambiti in cui è stato ab origine diviso il comparto CR_17-18 da realizzare in PEad corrugato, con pendenza non minore dello 0.5% e dal diametro variabile (355mm-315mm). **Essi si collegheranno alle due vasche realizzate per la raccolta ed il riutilizzo delle acque di pioggia. Il volume di raccolta complessivamente progettato è pari per le aree pubbliche a 101,8 mc e per i lotti fondiari a 185,7 mc.**

Il dimensionamento di tali vasche e l'impianto duale di riutilizzo delle acque meteoriche è tale da far pensare che le acque effettivamente convogliate in fogna siano del tutto trascurabili: la sola acqua in fuoriuscita dal troppo pieno delle vasche andrà comunque a scaricare nella fogna bianca comunale.

I particolari costruttivi e le sezioni tipo tanto della rete fognaria delle acque nere che delle acque bianche sono contenuti nelle tavole.



9.5 Rete idrica e gas

Il calcolo della rete di distribuzione del gas metano è stato eseguito con riferimento al consumo specifico medio orario per utente pari a 1.0 mc/h, per una portata complessiva pari a 90 mc/h per le residenze; i risultati dei calcoli sono riportati nella relazione dei sottoservizi mentre lo schema planimetrico è riportato nelle allegate tavole grafiche. Qualora la pressione disponibile non fosse sufficiente per la corretta alimentazione delle utenze si prevederanno opportune centrali di pressurizzazione. Le utenze utilizzeranno gas metano per riscaldamento e cottura cibi e saranno alimentate da una rete in bassa pressione derivata da una cabina di riduzione della pressione Media/Bassa pressione attraverso una tubazione DN 75mm partendo dall'attuale tubazione in Pead DN75 presente sulla strada comunale adiacente.

Relativamente alla rete gas i risultati dei calcoli sono riportati nella relazione dei sottoservizi.

Il calcolo invece della rete idrica è stato eseguito con riferimento alla dotazione idrica pro-capite assumendo 350 l/abg per le utenze domestiche, 60 l/mq*g per gli uffici ed i locali commerciali. Per il calcolo della portata media nel giorno di massimo consumo è stato utilizzato un coefficiente di punta pari a $K_{p,i} = 20 \cdot n_{ab-complessivo,i}^{-0.20} = 20 \cdot 123^{-0.20} = 7.64$.

I particolari costruttivi della idrica e le sezioni tipo della rete sono contenuti nelle tavole allegate

9.6 Rete distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonica

Tutte le utenze saranno alimentate in bassa tensione 400/230V mediante gruppi di misura centralizzati; l'energia ai gruppi di misura verrà fornita da n.1 locale cabina di trasformazione MT/Bt 20.000/400-230V. eventualmente da ubicare ex novo.

Mediante un cavidotto interrato verrà connessa ad anello alla nuova cabina di trasformazione; all'uscita della cabina lato bassa tensione si dirameranno le linee dedicate agli edifici, ai locali commerciali ed al quadro di pubblica illuminazione ed irrigazione delle aree e delle strade comunali pubbliche previste nell'ambito del CR_17-18.

Il cavo della rete telefonica si diramerà da un pozzetto di intercettazioni previsto a ridosso delle linee telefoniche esistenti su via Moscani e servirà i tre edifici previsti in progetto attraverso cavidotti interrati (prof. Min 60cm) e raggiungeranno gli armadi di attestazione flussi posizionati alla base degli edifici.

La rete di illuminazione pubblica è stata concepita attraverso un'unica linea per un totale di circa 6 punti luce. I centri luminosi sono alimentati in derivazione, con sistema di alimentazione trifase e neutro.

La disposizione degli impianti di illuminazione è stata calcolata in funzione delle norme CEI 64-7 (impianti elettrici di pubblica illuminazione), UNI 10819 (impianti di illuminazione esterna) ed UNI 10439 (requisiti illuminotecnici delle strade a traffico motorizzato): il rapporto tra l'altezza del centro luminoso e la larghezza della strada deve essere circa pari ad uno ed il rapporto tra interasse e l'altezza del centro luminoso deve essere compreso tra 3 e 2.

Per i calcoli di dettaglio si rimanda alle tavole sui sottoservizi.

9.7 Verde Attrezzato

Il progetto proposto prevede la realizzazione di superficie destinata a verde attrezzato.



Vi sono varie zone destinate ad accogliere giardini con variegata piantumazioni, prevalentemente destinate a spazi pubblici; tuttavia è prevista la presenza di giardini e aree a prato inglese. Tali aree saranno attrezzate con sabbie, giochi per bambini, panchine e piante di varia specie.

La scelta delle essenze arboree è variegata, alberi sempre verdi vengono alternati a piante caduche e piante dalle spettacolari fioriture primaverili, garantendo così una varietà di paesaggio diversificato nelle varie stagioni.

Non mancano nelle aree verdi aree di sosta e relax capaci di favorire le relazioni e gli incontri per tutte le fasce di età.

Il verde privato è caratterizzato da alte siepi sempreverdi capaci di tutelare la privacy ma anche da alberi a foglia caduca che assolvano il compito di frangisole, in estate regalano ombra e in inverno, perse le foglie garantiscono un maggiore assorbimento di calore per le residenze. Verranno considerate specie vegetali in base al coefficiente di ombreggiamento che esprime la percentuale di trasmissione dei raggi solari.

Seguendo i principi della progettazione bioclimatica si favoriranno le specie con basso coefficiente di ombreggiamento estivo ed alto invernale

10. MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: Parco Attrezzato disposto su più terrazzamenti

Le aree destinate alle urbanizzazioni secondarie sono state individuate negli elaborati planimetrici allegati alla presente, per esse è stato al momento prevista la realizzazione di "parchi urbani attrezzati disposti su più terrazzamenti" sia per l'ATR 17 che per l'ATR 18. L'area destinata all'Urbanizzazione Secondaria occupa una superficie totale di 606.00 m², di cui 422.00 m² nell'ATR_17 e 184 m² nell'ATR_18. Tali aree sono destinate a verde attrezzato e giardini, che ben si armonizzano con il contesto naturalistico posto a valle della collina del Masso della Signora.

Morfologicamente l'area di progetto delle urbanizzazioni secondarie dell'ATR_17 presenta vari salti di quota, in particolare si ha accesso da via Moscani, ma costeggia la nuova strada di collegamento AV_80 che si sviluppa a quote diverse con un dislivello medio di circa sei metri. Proprio questa particolare configurazione del lotto ha mosso l'idea progettuale che punta ad assecondare i suddetti dislivelli orografici e pertanto verrà realizzata una viminata con paletti in legno e talee.

I muri di contenimento dei vari terrazzi saranno rivestiti, in pietra di Roccadaspide, al fine di caratterizzare lo spazio con elementi locali e dal caldo colore naturale. Inoltre tale area sarà attrezzata con panchine e fontanelle in modo da poter rendere l'ambiente confortevole e accogliente.

Per l'ATR_18, i terrazzamenti si differenzieranno tra loro per pavimentazione, funzione e dimensione al fine di permettere una dinamica fruizione del verde, rispondendo così alle esigenze di fruitori diversi per età ed interessi. Infatti all' area destinata prettamente ai bambini, quindi quella del gioco e dell'aggregazione, si affiancheranno aree destinate alla sosta e al relax ed ancora aree capaci di favorire le relazioni e gli incontri per tutte le fasce di età.

Il primo terrazzamento, a quota 9.05 m, ci sarà un'area con pavimentazione in cotto e un piccolo giardino che porta fino all'ultimo terrazzo ubicato a 7.80 m attrezzato con panchine affiancate, tali da diventare un vero e proprio punto privilegiato di osservazione dell'intero golfo di Salerno.

Nella scelta delle essenze arboree si è ritenuto opportuno preferire alberi sempre verdi tali da assicurare una vegetazione florida in tutte le stagioni; in particolare la messa a dimora di alberature dalle rigogliose chiome



permetterà, in estate, di dare ombra a quanti passeggiano e sostano nel parco e garantirà, in inverno, una barriera naturale al vento. La scelta dell'arredo urbano è caduta su pochi elementi che si distinguono per design e robustezza dai consueti arredi urbani, con cromature e materiali naturali.

I complementi di arredo urbano scelti rispondono alle seguenti esigenze estetico-funzionali :

- elevata resistenza agli urti e capacità dissuasiva da atti vandalici
- eccellente stabilità da aggressioni chimiche aeree (salsedine, umidità, gelo, smog)
- durata inalterata nel tempo delle proprietà originali
- assenza di manutenzione
- cura delle proporzioni e delle linee estetiche
- un livello di finitura ineccepibile
- facilità di posizionamento e movimentazione

Per maggiori specifiche relativamente alle caratteristiche della suddetta urbanizzazione secondaria si rimanda alle tavole di progetto preliminare.

11. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO – STANDARD DEL PIANO DI ATTUAZIONE

• Superficie Territoriale del Comparto (ST)	mq.	7.148
di cui: Superficie dell'Area di Trasformazione (ATR_18)	mq.	2.683
Superficie dell'Area di Trasformazione (ATR_17)	mq.	3.342
Superficie delle Aree Standard (AV_80)	mq.	1.123
• Superficie Fondiaria (n° 2 lotti fondiari)	mq.	2.841
di cui: Lotto 1 (ATR_17)	mq.	1.552
Lotto 2 (ATR_18)	mq.	1.289
• Superficie Lorda di Solaio (SLS)	mq.	3.449,49
di cui: SLS residenziale	mq.	2.551,42
SLS terziario-commerciale	mq.	898,06
• Volume vuoto per pieno fuori terra – ATR_17	mc.	7.397,95
di cui: Volume residenziale	mc.	5.445,06
Volume terziario-commerciale	mc.	1.952,88
• Superficie parcheggi pertinenziali interrati	mq	1.192,65
• Volume vuoto per pieno interrati	mc	3.458,68
• Volume vuoto per pieno Totale	mc.	10.856,63
• Volume vuoto per pieno fuori terra – ATR_18	mc.	3.361,84
di cui: Volume residenziale	mc.	2.438,60
Volume terziario-commerciale	mc.	823,24
• Superficie parcheggi pertinenziali interrati	mq	550,73
• Volume vuoto per pieno interrati	mc	2.258,00
• Volume vuoto per pieno Totale	mc.	5.619,84
• Indice Urbanistico (IU)	(mq SLS/mq ST)	0,597
• Distanza urbanistica minima tra fabbricati	mt.	10,00



• Nuovi abitanti	(SLS res.le/32,6 mq)	n.	79
• Standard a verde attrezzato		mq.	1.233,00
• Standard a parcheggio		mq.	599,00
• Standard urb.ne secondaria		mq.	606,00
• Aree standard esterne alla AT	(AV da cedere al Comune al di fuori della AT)	mq.	1.123,0
• Viabilità e percorsi	(da cedere al Comune nella AT)	mq.	746,00
di cui:	<i>carrabili</i>	mq.	203,0
	<i>pedonali</i>	mq.	543,0

12. NORME E VINCOLI EDILIZI

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

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. 1339 del 03.12.2010.

La progettazione architettonica è stata effettuata tenendo conto di quanto prescritto dalla normativa antincendio vigente:

- D.M. 246/1987 – *norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione*;
- D.M. 01.02.1986 – GU 38/1986 e smi – *norme di sicurezza antincendio posti auto interrati o in alternativa D.M. 03.08.2015*;
- D.M. 15.09.2005 – *norme antincendio ascensori*;
- Eurocodice EN 1993-1-2- *normativa antincendio strutture*;

Ai sensi del D.M.I. 16.02.1982 sono state individuate attività per le quali è richiesto l'esame del Comando Provinciale dei VV.FF. di Salerno, in particolare la presenza di autorimesse con più di nove posti auto.

12.1 DISTANZE

Ai fini della redazione del presente Piano Urbanistico Attuativo, in particolare per la corretta ubicazione dei manufatti nelle aree di progetto si è tenuto conto delle norme e dei vincoli edilizi contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione e nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale di Salerno, tra le altre disposizioni, si rimarcano le seguenti utilizzate nella redazione del P.U.A.:

- La **Distanza dai Confini, ai sensi dell'art. 11.02 delle NTA**, è stata considerata quella tra la sagoma planimetrica del fabbricato e il confine di proprietà e non è inferiore ai 5,00m;
- I piani seminterrati fuoriuscenti dal marciapiede o dal terreno circostante per oltre 1.50m lordi sono stati considerati interamente fuori terra ai sensi dell'**art. 48.02 del RUEC**;
- La Distanza Minima tra i Fabbricati ai sensi dell'**art. 56.02 del RUEC** per le zone B è stata considerata



pari a 10 m;

- Ai sensi dell'**art. 57.01 del RUEC** le norme sulle distanze minime dai confini o dai fabbricati non si applicano per gli impianti, i cavedi, le autorimesse o i box interrati;
- Ai sensi dell'art. 879 del Codice Civile i muri di confine con altezza inferiore a 3.00m non debbono essere considerati al fine del computo delle distanze;
- **Ai sensi dell'art. 28 comma 2 del D.M. 495/92 e s.m.i. e dell'articolo 18 del codice della strada, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale** ai fine della sicurezza della circolazione per le nuove costruzioni all'interno dei centri abitati;
- La disposizione degli impianti di illuminazione è stata calcolata in funzione delle **norme CEI 64-7 (impianti elettrici di pubblica illuminazione), UNI 10819 (impianti di illuminazione esterna) ed UNI 10439 (requisiti illuminotecnici delle strade a traffico motorizzato)**: il rapporto tra l'altezza del centro luminoso e la larghezza della strada deve essere circa pari ad uno ed il rapporto tra interasse e l'altezza del centro luminoso deve essere compreso tra 3 e 2;
- **Il dispositivo di cui all'art. 11 del DLgs 115_2008** emesso in attuazione della direttiva della Comunità Europea 2006/32/CE consente di derogare dalle distanze del Codice della Strada al fine di ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto dal DLgs 192_2005;

In termini di distanze vale la pena sottolineare che ai sensi dell'art. 56.05 del RUEC per le nuove costruzioni nell'ambito dei Piani Urbanistici Attuativi, fermo restando la distanza minima tra pareti finestrate fissata in 10m, possono essere stabiliti limiti inferiori in deroga a quelli stabiliti dal RUEC.

12.2 ALTEZZE e altri VINCOLI

L'altezza del fabbricato ai sensi dell'**art. 50 del RUEC** è stata calcolata come la media delle altezze dei vari fronti calcolato a partire dal marciapiede pubblico prospiciente.

Ai sensi dell'**art. 20.02** sono escluse dal computo della SLS le superfici dei volumi tecnici tra cui, ai sensi dell'art. 27.02 va considerato il torrino, essendo la parte del vano scala al di sopra della linea di gronda.

Nella progettazione del comparto è stato applicato il dispositivo di cui all'art. 239.01 del RUEC (incentivi di tipo edilizio-urbanistico): *nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.lgs 192/2005, e successive modificazioni, certificata con modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi.*

Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal RUEC, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale,



nonché alle altezze massime degli edifici, fatte salve, comunque, le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica.

In merito al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio di almeno il 10% attraverso l'aumento dei suddetti spessori, si sottolinea che in fase di richiesta di permesso di costruire verranno determinati gli indici di prestazione energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e s.m.i. per i singoli edifici che nello specifico dimostreranno che l'utilizzo dei sovra spessori di cui sopra comporterà una riduzione dell'indice superiore al 10%.

Tuttavia già in fase di PUA, a supporto della possibilità di utilizzare il dispositivo di cui all'art. 239.01 del RUEC si riporta la tabella che segue (UNI EN ISO 13786 ed UNI TS 11300) in cui è evidente che la capacità termica interna per unità di superficie di involucro di tutti gli ambienti climatizzati (inclusi i divisori), migliora ben oltre il 10% in caso di aumento dello spessore delle pareti e di presenza di doppio isolamento (incremento di spessore).

Caratteristiche costruttive dei componenti edilizi			Capacità termica areica kJ/mqK		
			Numero di piani		
isolamento	Pareti esterne	pavimenti	1	2	>3
Intonaci a gesso					
interno	qualsiasi	Tessile	75	75	85
		Legno	85	95	105
		Piastrelle	95	105	115
Assente/esterno	Leggere/blocchi	Tessile	95	95	95
	Medie/pesanti		105	95	95
	Leggere/blocchi	Legno	115	115	115
	Medie/pesanti		115	125	125
	Leggere/blocchi	piastrelle	115	125	135
	Medie/pesanti		125	135	135

Inoltre in conformità con l'art. 190 del RUEC i davanzali avranno un'altezza minima di 105 cm

12.3 Destinazione d'uso dei piani terra di tutti i fabbricati di progetto

Gli edifici rientrano nel dispositivo dell'art. 198.03, per questo sono stati dotati di piani rialzati con giardino o terrazzo antistante e con i davanzali delle finestre del piano abitabile più basso almeno a 2.00 dal livello del marciapiede, in conformità con il detto articolo (si veda Tavole relative ai singoli fabbricati).

A tal proposito va chiarito che tutte le unità di progetto ubicate ai piani rialzati sono prospicienti a giardini privati di uso esclusivo.



13. DESTINAZIONE FUNZIONALI CONSENTITE E DI PROGETTO

Le destinazioni funzionali di progetto sono quelle indicate nella presente relazione illustrativa e quelle consentite nelle Aree di trasformazione ATR_17-18, come previsto nella scheda del comparto, riportata nell'elaborato N3, allegato alle NTA del PUC, come di seguito riportato:

Destinazione Funzionali	PUC	PUA
<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, DT/9, DT/10, DT/11</i>	<i>DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6, DT/9, DT/10</i>
<i>Produttive</i>	<i>DP/1, DP/2</i>	<i>DP/1</i>
<i>Turistico Ricettive</i>	<i>DTR/1, DTR/2, DTR/3, DTR/5</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, da definire nel dettaglio in sede di presentazione dei progetti finalizzati al rilascio dei titoli abilitanti, non potranno essere mutate per almeno dieci anni decorrenti dalla data di rilascio dei relativi certificati di agibilità, stabilendo espressamente che i mutamenti di destinazione funzionale non autorizzati comporteranno l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.31 e seguenti del D.L.vo n° 380/2001.

Per quanto non diversamente specificato 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.

14. INQUINAMENTO ACUSTICO

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 Giunta Regionale della Campania n. 1537 nella seduta del 24.04.2003.

La legge Quadro del 26.10.95 n. 447 "sull'inquinamento acustico" stabilisce i principi fondamentali di tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico. In attuazione dell'art. 3, comma 1, lettera a, della Legge n. 447/95, è stato emanato il DPCM 14.11.97 "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore" che disciplina i valori limite di emissione e immissione e i valori di attenzione e qualità, secondo una serie di tabelle che si rifanno alla classificazione acustica del territorio comunale. Tale Decreto mantiene, in analogia alle precedenti normative, i limiti differenziali di immissione (5dB[A]) per il periodo diurno e 3 dB[A] per quello notturno), modificandone le modalità di verifica. Nel contempo stabilisce che il criterio differenziale non si applica alla rumorosità prodotta dalle infrastrutture per il trasporto e da attività e comportamenti non connessi con esigenze produttive, commerciali e professionali.



In attuazione dell'art. 6, comma 1, della Legge 447/95 e a completamento del Piano di Zonizzazione acustica approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 22.12.2000 con atto n. 82, il comune di Salerno ha approvato, con Delibera del 29.07.2002 n. 51 il "Regolamento e le norme attuative per la disciplina delle attività rumorose" modificato da successiva Delibera del 18.06.2003 n.32. Tale regolamento disciplina le competenze comunali in materia di inquinamento acustico, definisce le classi di appartenenza delle zone acustiche di cui al Piano di Zonizzazione acustica ed introduce l'obbligo di valutazione previsionale del clima acustico nel caso di nuovi insediamenti residenziali.

Al fine di valutare nello specifico il clima acustico relativo al nuovo intervento ed i presunti livelli massimi di emissione sonora si rimanda nel dettaglio all'allegata relazione acustica specialistica, nella presente, al fine di fornire un inquadramento generale del problema, si precisa che il nuovo insediamento sorgerà nella zona Paradiso di Pastena lungo via Moscani.

Tali aree, nell'ambito del vigente Piano di Zonizzazione acustica del comune di Salerno, rientrano nella Zona acustica alla classe III (Tavola 2c). Il DPCM 14.11.97 definisce le aree appartenenti alla classe III come "Aree urbane interessate da traffico veicolare o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici." Per tali aree il succitato Decreto prescrive i seguenti valori limiti di emissione ed immissione, diurni e notturni, per ciascuna classe di destinazione d'uso del territorio:

valori limite di emissione:..... diurno 55 dB[A] – notturno 45 dB[A];

valori limite assoluti di immissione:..... diurno 60 dB[A] – notturno 50 dB[A];

valori di qualità:..... diurno 57 dB[A] – notturno 47 dB[A];

Per tipologia, caratteristiche e funzioni (area di trasformazione interessata pari a 6.025 mq, SLS residenziale di progetto pari a 2.572,5 mq, SLS terziaria di progetto pari a 872,1), l'intervento proposto, è ampiamente rispettoso dei limiti normativi vigenti in termini di inquinamento acustico.

15. STIMA DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA ED ALLACCIAMENTI, DA CEDERE AL COMUNE SENZA CORRISPETTIVO

La valutazione economica degli interventi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, computate sulla base del Prezzario Lavori Pubblici Regione Campania anno 20120, comprensive degli allacciamenti, e della sistemazione delle aree di urbanizzazione secondaria, da cedere al Comune senza corrispettivo, come risultante, in via presuntiva, dalla Stima dei costi indicata nell'elaborato allegato al progetto ("Computo Opere di Urbanizzazione"), sulla scorta del Progetto preliminare delle Opere di Urbanizzazioni, è la seguente:

STRALCIO FUNZIONALE UNO – ATR 17

• Opere di Urbanizzazione Primaria:	
– Verde attrezzato e parcheggi	€ 259.110,36
– Strada	€ 80.366,22
• Oneri Sicurezza Esterni:	€ 10.184,29
Totale per Opere di Urbanizzazione primarie:	€ 349.660,87



• Opere di Urbanizzazione Secondaria – “Verde attrezzato”-	€ 115.793,74
• Oneri Sicurezza Esterni:	€ 4.631,75
Totale per Opere di Urbanizzazione secondarie:	€ 120.425,49

STRALCIO FUNZIONALE UNO – ATR 18

• Opere di Urbanizzazione Primaria:	€ 249.994,84
• Oneri Sicurezza Esterni:	€ 15.080,86
Totale per Opere di Urbanizzazione primarie:	€ 258.075,70

• Opere di Urbanizzazione Secondaria – “Parco attrezzato”	€ 96.685,31
• Oneri Sicurezza Esterni:	€ 5.782,06
Totale per Opere di Urbanizzazione secondarie:	€ 120.467,37

16. AREE DA CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE, PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

(Descrizione degli obblighi convenzionali)

Il soggetto attuatore, oltre a far realizzare ed a cedere, senza corrispettivo, le 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. 1339 del 03.12.2010 e smi, 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 delle Aree di Trasformazione ATR_17-18, come indicate nelle Tavole 08.a (*Zonizzazione*) ed 08.b (*Uso suolo*), aventi una superficie complessiva di **mq. 2.578,00**; così distinta:

- per Standard a verde attrezzato	mq.	1.233,00
- per Standard a parcheggio	mq.	599,00
- per viabilità carrabile e pedonale pubblica all'interno dell'ATR	mq.	746,00

- 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_08.a (“ZONIZZAZIONE”)** ed aventi una superficie complessiva di **mq 606,00**;
- 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: AV_80 avente una superficie complessiva di **mq 1.123**, di cui 1.123 mq per viabilità;



17. PARCHEGGI PERTINENZIALI (ex art. 18 L. n. 765/67)

La necessità di parcheggio pertinenziale del complesso edilizio, previsto dalla legge 122/89 art. 2 (1 mq ogni 10 mc di costruzione), essendo il volume fuori terra complessivo dell'intervento pari a mc 9.972,95, è soddisfatta dal parcheggio interrato, costituito da N. 1 livello interrato, sottostante i lotti fondiari per un totale di **mq 1.743,38**; come di seguito rappresentato:

Verifica dotazione parcheggi pertinenziali		LOTTO (1) Edificio A ATR_17	LOTTO (2) Edificio B ATR_18	Totale
a	QSR (mq)	1.815,02	736,40	2.552,40
b	QSP terziario (mq)	650,96	247,10	897,09
si veda tavole A5	Volume Residenziale (mc)	5.445,06	2.438,60	7.991,84
	Volume Terziario (mc)	1.952,88	823,24	2.727,73
	(d) Volume Totale (mc)	7.397,95	3.261,84	10.728,57
e = d x 0.1	Sup. parK. pertinenziali ex L.122/89 (mq)	739,79	326,18	1.072,85
f	Sup. parK. pertinenziali di progetto (mq)	1.192,65	550,73	1.743,38

Le altezze riportate nella tabella soprastante fanno riferimento a quelle computabili ai fini urbanistici.

Ai fini del calcolo dei volumi, pertanto, non sono stati considerati il completamento dei solai strutturali ai fini del risparmio energetico di spessore pari a 15 cm. Né tantomeno sono stati considerati i ringrossi oltre i 30cm delle tompagnature esterne, presenti in ambedue gli edifici, sempre pari a 15cm ai sensi dell'Art. 239.01 del RUEC

Nella progettazione dei box interrati si è tenuto conto del D.M. 01.02.1986 - G.U. 38/1986 e smi, in particolare per ciascuna autorimessa sono state individuate la Superficie destinata a box pertinenziali (Sup.Box) ed il numero di posti auto di progetto e successivamente sono state condotte, tra le altre, le seguenti verifiche:

Sup.Box > 0,8 x SLS commerciale

Sup.Box > 0,1 x Volume Complessivo

Sup. Parcheggio = Sup.Box / Num posti auto > 20 mq (punto 3.3)

Hmin > 2,40m (punto 3.2)

Passaggi con rampe e scale (REI 120) (punto 3.6.2)

Compartimento < 2.500 mq (valore in caso di assenza di impianto fisso di spegnimento) (punto 3.6.1)

Comunicazione direttamente con esterno (punto 3.5)

Corsia minima >= 4,50 (punto 3.6.3)

Unica rampa a doppio senso (p<= 20%) >= 4,50 (punto 3.7.2)

Ventilazione meccanica non necessaria: posti auto < 125 (punto 3.9.2)

Ventilazione naturale > 1/25 Sp.Box mq (punto 3.9.1)

Aperture prive di serramenti > 0,003 x Sup.Box (punto 3.9.1)

Densità di affollamento = Sup.Box x 0,10 persone /mq

utilizzando 0,10 coeff. per autorimessa non sorvegliata (punto 3.10.0)

Capacità di Deflusso = 37,5 m (punto 3.10.0)

Largh. tot. vie d'uscita > Densità di Affollamento / 37,5 (punto 3.10.4)

Numero uscite >= 2 (punto 3.10.6)

Percorso d'esodo max < 40m (aut. non sorvegliata) (punto 3.10.5)



Inoltre ai sensi dell'art. 46 del DPR 495 del 16.12.1992 e smi -Regolamento di Esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada e dell'art. 22 di quest'ultimo. Il cancello a protezione della proprietà laterale, quello di accesso ai box interrati ubicato alla fine della rampa di questi ultimi, è stato arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata di un veicolo in attesa di ingresso. Tuttavia vale la pena precisare che i medesimi succitati articoli normativi precisano che nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, potevano essere, comunque, autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi.

18. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DOVUTO, AI SENSI DEGLI ARTT. 16 E 19 DEL D.P.R. N. 380/2001

Stralcio 1 – ATR 17

(Elaborato F del PUA)

Il contributo per il rilascio del Permesso di costruire, dovuto per gli interventi da realizzare, calcolato in via presuntiva e da determinare in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitanti, con l'applicazione dei costi in quel momento vigenti, risulta essere il seguente:

Contributo relativo agli oneri di urbanizzazione (art.16 - co. 2, del D.P.R. 380/2001): €. **286.703,07**

Contributo relativo al costo di costruzione

• Destinazioni abitative (art.16 - co. 3, del D.P.R. 380/2001):	€.	84.916,91
• Destinazioni Terz /Tur./Prod. (art.19 - co. 2, del D.P.R. 380/2001):	€.	40.057,20
Totale	€.	124.974,11

Stralcio 2 – ATR 18

(Elaborato G del PUA)

Contributo relativo agli oneri di urbanizzazione (art.16 - co. 2, del D.P.R. 380/2001): €. **142.892,45**

Contributo relativo al costo di costruzione

• Destinazioni abitative (art.16 - co. 3, del D.P.R. 380/2001):	€.	38.781,15
• Destinazioni Terz /Tur./Prod. (art.19 - co. 2, del D.P.R. 380/2001):	€.	21.478,68
Totale	€.	60.259,83



19. SCOMPUTO, SU AUTORIZZAZIONE DEL COMUNE, DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, RELATIVA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE (art. 16 – comma 3 del D.P.R. n. 380/2001)

Stralcio 1 – ATR - 17

TABELLA RIEPILOGATIVA ONERI DI URBANIZZAZIONE - (artt. 13, 14, 15 della Convenzione): Oneri dovuti: € 286.703,07 + Onere aggiuntivo (pari al 50% degli oneri di urbanizzazione) = € 430.054,60				
Contributo dovuto	da progetto €	dovuti €	a scomputo €	da versare €
Urbanizzazione Primaria ed allacciamenti (art. 13)	349.660,87	143.351,53	143.351,53	0,00
Urbanizzazione Secondaria (art. 14)	120.425,49	143.351,53	143.351,53	0,00
Aggiuntivo (art. 15)	--	143.351,53	143.351,53	0,00
Totale	€ 360.543,07	€ 430.054,60	€ 430.054,60	0,00*

* Somma ricavata, detraendo dal costo di intervento delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti da realizzare (€ 349.660,87) al netto dello scomputo previsto dall'art. 13 della convenzione, la somma scomputata, a fronte dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti, ai sensi dell'art. 15 della convenzione, di € 143.351,53; pari al 50% del Contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, ex art. 16, co. 2, del D.P.R. 380/2001.

Stralcio 2 – ATR - 18

TABELLA RIEPILOGATIVA ONERI DI URBANIZZAZIONE - (artt. 13, 14, 15 della Convenzione): Oneri dovuti: € 142.892,45 + Onere aggiuntivo (pari al 50% degli oneri di urbanizzazione) = € 214.338,69				
Contributo dovuto	da progetto €	dovuti €	a scomputo €	da versare €
Urbanizzazione Primaria ed allacciamenti (art. 13)	258.075,70	71.446,23	71.446,23	0,00
Urbanizzazione Secondaria (art. 14)	102.467,37	71.446,23	71.446,23	0,00
Aggiuntivo (art. 15)	--	71.446,23	71.446,23	0,00
Totale	€ 360.543,07	€ 214.338,69	€ 214.338,69	0,00*

* Somma ricavata, detraendo dal costo di intervento delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti da realizzare (€ 258.075,70) al netto dello scomputo previsto dall'art. 13 della convenzione, la somma scomputata, a fronte dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti, ai sensi dell'art. 15 della convenzione, di € 71.446,23; pari al 50% del Contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, ex art. 16, co. 2, del D.P.R. 380/2001.

RIEPILOGO – Stralcio 1 – ATR 17

• Oneri di Urbanizzazione dovuti, (artt. 13, 14, 15 della Convenzione):	€ 430.054,60
di cui: Contributo oneri di urbanizzazione (art. 16 - c. 2, del DPR 380/2001):	€ 286.703,07
Onere aggiuntivo (art. 15 della Convenzione)=	€ 143.351,53
• A Scomputo (art. 18 della Convenzione):	€ 430.054,60
• Somma da versare (art. 16 - c. 2, del DPR 380/2001):	€ 0,00
• Contributo relativo al costo di costruzione (art. 16 - c. 3; art. 19 - c. 2, del D.P.R. 380/2001):	€ 124.974,11
IMPORTO TOTALE DA VERSARE:	€ 124.974,11



RIEPILOGO – Stralcio 2 – ATR 18

• Oneri di Urbanizzazione dovuti, (artt. 13, 14, 15 della Convenzione):	€ 214.338,69
di cui: Contributo oneri di urbanizzazione (art.16 - c. 2, del DPR 380/2001):	€ 142.892,45
Onere aggiuntivo (art. 15 della Convenzione) =	€ 71.446,23
• A Scomputo (art. 18 della Convenzione):	€ 214.338,69
• Somma da versare (art.16 - c. 2, del DPR 380/2001):	€ 0,00
• Contributo relativo al costo di costruzione (art.16 - c. 3; art.19 - c. 2, del D.P.R. 380/2001):	€ 60.259,83
IMPORTO TOTALE DA VERSARE:	€ 60.259,83