

COMUNE DI SALERNO

COMPARTO EDIFICATORIO CR_28

PROGETTO DI VARIANTE AL PUA

APPROVATO CON DELIB. DI G.C. N°718 del 22.08.2011, GIUSTO DECRETO SINDACALE N°09
DEL 26.08.011 PUBBLICATO SUL B.U.R.C. N°59 del 12.09.2011



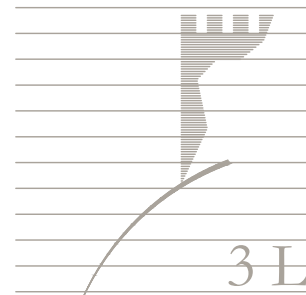
titolo elaborato:

Relazione illustrativa Comparto

Consorzio Il Girasole:

il Presidente : ing. Francesco Tortora;

Studio di Ingegneria Architettura Urbanistica



protocollo:

elaborato n°:

R1

data:

Novembre 2017

progettisti

ing. Sergio Landi
ing. Francesco Tortora

consulente

ing. Carmine Papa Baldo

STUDIO ING. SERGIO LANDI: VIA T.TASSO N°85 CAP 84121 SALERNO

tel: 089 331523 email:ing.landisergio@gmail.com

Comune di Salerno

Comparto CR_28

PROGETTO DI VARIANTE AL PUA APPROVATO CON

DELIB. DI G. C. N°718 DEL 22.08.2011, GIUSTO DECRETO SINDACALE N°09 DEL
26.08.2011 PUBBLICATO SUL B.U.R.C. N°59 DEL 12.09.2011

Relazione Illustrativa, urbanistica ed edilizia

ex art. 18 DPR 207/2010

1. PREMESSA

Nel presente elaborato saranno trattati i seguenti argomenti:

- **2. IL PROGETTO DEL PUA APPROVATO** DESCRIZIONE SINTETICA DELLE PROGETTAZIONI GIÀ AGLI ATTI DELL'ENTE;
- **2.1 LA NECESSITA' DI UNA VARIANTE AL PUA APPROVATO** GLI ESPROPRI PER L'INTERVENTO DI RISANAMENTO, LE MUTATE ESIGENZE DELLA COMMITTENZA L'ADEGUAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE GIÀ PREVISTE NEL PUA APPROVATO;
- **2.2 LA VARIANTE PROPOSTA AL PUA** – DESCRIZIONE;
- **3.0 il progetto di Variante** – fattibilità dell'intervento, **Titolarità all'attuazione del Comparto, valore imponibile ai fini ICI dell'Intero Comparto;**
- **3.1 il progetto di Variante al PUA** – fattibilità dell'intervento – indagini geologiche, idrologiche, idrauliche, di traffico, geotecniche ed archeologiche di prima approssimazione sulle aree e/o sugli immobili interessati **AMBIENTALE- AUTORITA' DI BACINO REGIONALE DESTRA SELE. eventuali vincoli** di natura storica, artistica, archeologica, paesaggistica o di qualsiasi altra natura interferenti sulle aree interessate dai **BENI CULTURALI;**
- **3.2 il progetto di Variante al PUA** – fattibilità dell'intervento – STUDIO DI PRE FATTIBILITA' AMBIENTALE;
- **3.3.1 il progetto di Variante al PUA** – fattibilità dell'intervento – **aspetti funzionali ed interlezionali dei diversi elementi del progetto;**
- **3.3.2 il progetto di Variante al PUA** – fattibilità dell'intervento – **cronoprogramma delle fasi attuative;**

-
- **3.4 il progetto di Variante al PUA** – fattibilità dell'intervento – accertamento della disponibilità **dei pubblici servizi e delle modalità degli allacciamenti**;
- **3.5 IL PROGETTO DI VARIANTE AL PUA APPROVATO – fattibilità** dell'intervento – accertamento in ordine alle **interferenze con pubblici servizi presenti lungo il tracciato**, con proposta di soluzione e prevedibili oneri;
- **3.6 il progetto di Variante al PUA**– fattibilità dell'intervento – **INQUADRAMENTO URBANISTICO**;
- **3.7 il progetto di Variante al PUA** – fattibilità dell'intervento – **DATI DIMENSIONALI** del presente Piano Urbanistico Attuativo;
- **4.0 il progetto di Variante al PUA** –l'intervento – **INDICI E PARAMETRI DI PROGETTO e STANDARD** del presente Piano Urbanistico Attuativo;
- **4.1 il progetto di Variante al PUA** –l'intervento – **AREE DA CEDERE AL COMUNE**;
- **4.2 il progetto di Variante al PUA** –l'intervento – **STIMA DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA ED ALLACCIAMENTI** da cedere al comune senza corrispettivo;
- **4.3 il progetto di Variante al PUA** –l'intervento – **CALCOLO** degli Oneri di Urbanizzazione ex art. 16 del D.P.R. 380/2001;
- **4.4 il progetto di Variante al PUA** –l'intervento – **SCOMPUTO** della quota di contributo relativa agli Oneri di Urbanizzazione ex art. 16 del D.P.R. 380/2001;
- **5.0 il progetto di Variante al PUA** – Fattibilità dell'intervento – **indicazioni circa l'accessibilità, l'utilizzo, e manutenzione.**

2. IL PROGETTO DEL PUA APPROVATO DESCRIZIONE SINTETICA DELLE PROGETTAZIONI GIÀ AGLI ATTI DELL'ENTE

Nel presente capitolo si riepilogano sinteticamente tutti i dati che caratterizzano il Comparto CR_28, approvato con Delibera di Giunta Comunale n°718 del 22.08.2011, per cui è stato emesso Decreto Sindacale n°09 del 26.08.2011 pubblicato sul B.U.R.C. n°59 del 12.09.2011. PUA entrato in vigore il 13.09.2011 ex art. 34 L.R. n°16/2004.

Il progetto approvato era caratterizzato dalla realizzazione di una piazza pedonale, con edifici, a stecca, posti ai lati della stessa.

Nella progettazione approvata, La piazza era stata progettata con un arredo urbano dedicato al riposo e alla conversazione.

Le attività commerciali previste, nella progettazione approvata, erano localizzate sotto un unico porticato che attraversava con continuità gli edifici.

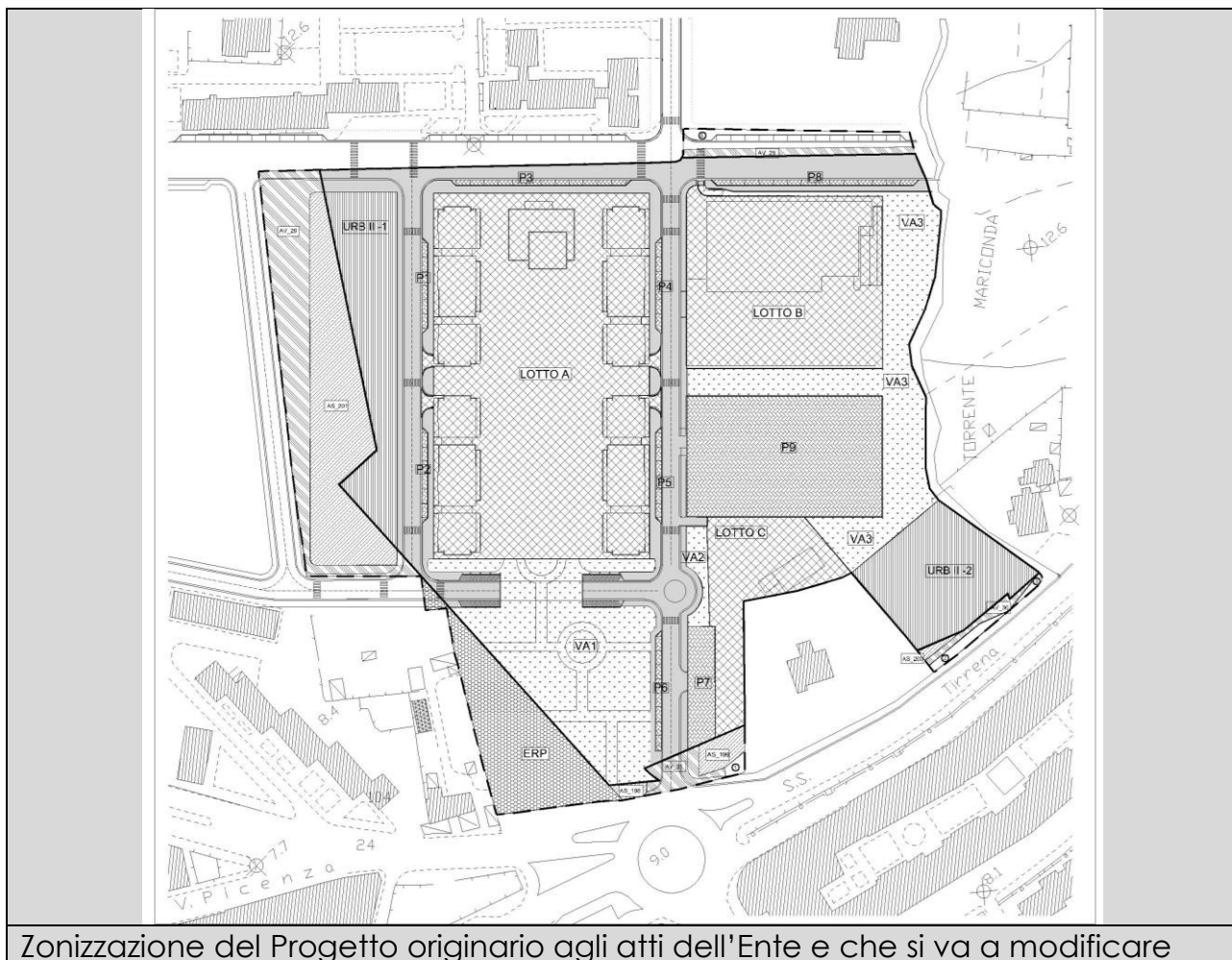
Il dislivello tra via delle Tofane e la rotatoria di via San Leonardo, nella progettazione approvata, era stato risolto con una livelletta che collegava le due quote.

Le aree di parcheggio nella progettazione del 2011, furono previste al contorno della piazza allora progettata.

La progettazione approvata, prevedeva inoltre di mandare in trincea l'asse viario proveniente da via "Vittime dell'alluvione 26 ottobre 1954" in modo da formare una unica piazza privata ad uso pubblico.

Lo standard di parcheggio era stato realizzato lungo il nuovo asse viario proveniente da via delle Tofane verso via S. Leonardo, realizzando in tale area anche il completamento delle attività commerciali di comparto.

Il verde era stato previsto al contorno esterno dell'edificio verso via delle Tofane.



Zonizzazione del Progetto originario agli atti dell'Ente e che si va a modificare

per redigere le progettazioni del PUA approvato Delibera di Giunta Comunale n°718 del 22.08.2011, fu necessario realizzare:

- un rilievo puntuale che riportasse fedelmente il piano quotato dei suoli compresi nel Comparto CR_28 utilizzato anche per la presente Variante;
- una campagna di prospezioni geologiche idonee a riscontrare lo stato dei terreni e redigere uno studio geotecnico idoneo a preparare la statica e la sismica sia del Progetto producendo:
 - Relazione di compatibilità geologica redatta dal geologo Rosario Lambiase,
 - Relazione geofisica redatta dalle geologhe Maria Grazia Soldovieri, Lucia Nardone;
 - Relazione geotecnica redatta dal geologo Rosario Lambiase;

del PUA approvato nonché della presente Variante;

La progettazione approvata del PUA ha inoltre ottenuto:

_ da parte della sovrintendenza per i beni archeologici di Salerno, Avellino, Benevento e Caserta Parere Favorevole di massima prot. n°RE/1512 del 29.09.2009;

- da parte della Commissione paesaggistica del Comune di Salerno che ha espresso Parere Favorevole prot. 44745 del 08.03.2011;

- da parte del S.I.S.S. s.p.a., L'assenso a ricevere le acque reflue nere prot. 1857/AN del 16.04.2012.

- da parte della Salerno Energia distribuzione il Parere preventivo alla allacciabilità del gas metano prot. n°649/12/AES/sla/GD/AT/gd del 13.04.2012;

- da parte della Salerno sistemi S.p.a. di attestazione del soddisfacimento del fabbisogno idrico prot. n°2373/161 del 04.04.2012;

La progettazione approvata del PUA aveva già segnalato e fatto richiesta di parere:

- alla Telecom Italia S.p.a.

2.1 LA NECESSITÀ DI UNA VARIANTE AL PUA APPROVATO GLI ESPROPRI PER L'INTERVENTO DI RISANAMENTO, LE MUTATE ESIGENZE DELLA COMMITTENZA L'ADEGUAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE GIÀ PREVISTE NEL PUA APPROVATO

DESCRIZIONE dello STATO DI FATTO

L'area situata nella zona orientale della città, risulta già urbanizzata, in quanto si trova delimitata a nord da Via delle Tofane, a sud da Via Picenza, ad est dal Torrente Mariconda, ad ovest dal sagrato della Chiesa del Rosario, recentemente ristrutturata.

L'area è stata per lungo tempo caratterizzata dalla presenza di un frutteto comprendente agrumi e pomacee.

Connotandosi come elemento di completamento urbanistico l'area è stata individuata nel PUC vigente come PUA CR_28.

A seguito di lavori inerenti la messa in sicurezza del Torrente Mariconda, si è proceduto alla emissione di un Decreto di Esproprio per alcune aree ricadenti nel Comparto, modificando in tal modo l'estensione delle aree determinanti i Diritti Edificatori. Tale circostanza ha determinato l'esigenza di sottoporre il PUA in argomento a Variante Urbanistica.

La Variante Urbanistica al PUC del 2013 fu parziale, in essa le aree già previste a destinazione pubblica dal PUA, subirono modificazioni nella destinazione d'uso, in quanto, alcune di esse in cui si prevedeva una destinazione residenziale pubblica furono diversamente localizzate, unitamente alle loro relative aree standard.

Inoltre, fu rilevata la presenza nell'area AT, di una condotta fognaria che determinava forti limitazioni nell'uso dei suoli, condotta che sino all'ora non era stata riscontrata dai pianificatori.

A fronte di tali mutate circostanze urbanistiche fu necessario porre mano alla redazione di una Variante Urbanistica al PUA approvato. A tale scopo il presidente p.t. del Consorzio "Il Girasole", soggetto promotore della attuazione del comparto ha rassegnato con nota prot. n°36334, del 01.03.2016, una proposta tecnica, con la quale proponeva una diversa localizzazione (a parità di superficie) della area di comparto denominata "exERP12-b" di mq. 1.853, esterna all'AT, con destinazione a verde pubblico, completata da una previsione progettuale, i cui oneri di realizzazione erano stati assunti dal soggetto promotore del PUA.

Con Delibera di Giunta Comunale n° 128 del 14.04.2016 il comune di Salerno accoglieva la Proposta di spostamento della area di comparto denominata "exERP12-b" di mq. 1.853 presentata dal Consorzio "Il Girasole".

Ciò premesso è utile riassumere sinteticamente i dati variati nel PUA del Comparto CR_28 alla attualità:

- 1) **La scheda di Comparto**, ad oggi redatta in una versione aggiornata con superfici e limiti diverse;

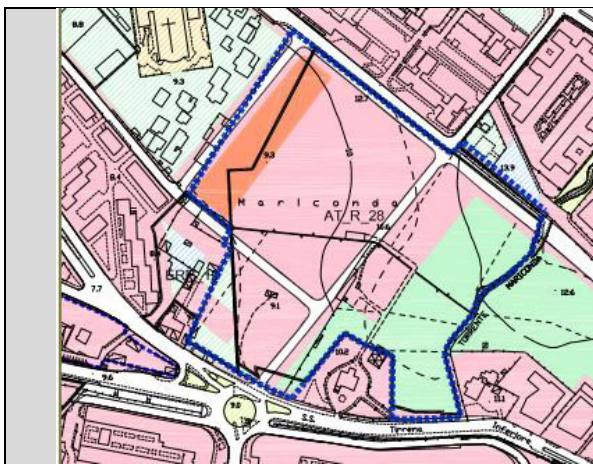
2) **L'Area ex ERP**, variata nella scheda di comparto, come localizzazione rispetto a quella originaria, ma anche altresì variata dopo una specifica richiesta del Soggetto Attuatore al Comune;

3) **La riduzione delle superfici al seguito degli espropri**, conseguenti all'intervento di risanamento idraulico realizzato all'interno del Comparto;

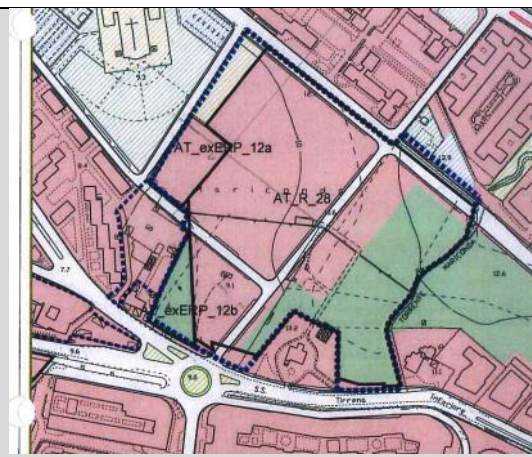
4) **Le aree Standard e aree Viabilità**, variate in numero e localizzazione;

Nel particolare si analizzano punto per punto, le precedenti variabili evidenziate:

1- **La scheda di Comparto**, essa a seguito degli espropri si è modificata essenzialmente nelle sue superfici e nei suoi limiti, essendo oggi diversa rispetto a quella presa in riferimento per il PUA approvato nel 2011.

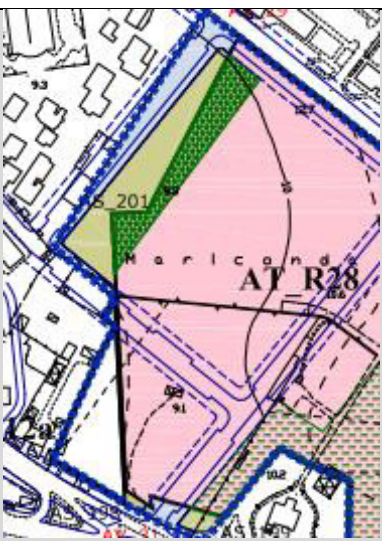



Limite del Comparto come riportato dalla scheda utilizzata per la progettazione originaria del PUA approvato



Limite del Comparto come riportato dalla scheda del PUA modificata alla attualità dell'ente

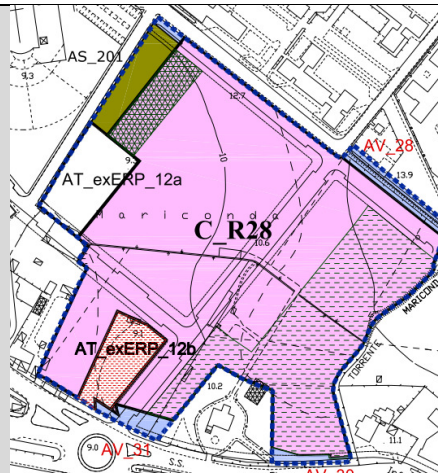
2- **L'Area ex ERP** è variata nella scheda di comparto, sia come localizzazione rispetto a quella originaria, ma anche a seguito dell'accoglimento della richiesta del Soggetto Attuatore al Comune di Salerno;

	
<p>Le aree prima di essere interessate dal vincolo ERP come riportata dalla scheda utilizzata per la progettazione originaria del PUA approvato</p>	<p>L'area ERP come riportata dalla scheda del PUA modificata alla attualità dell'ente</p>

Come afferma con propria nota prot. 92853 del 10.06.2014 il Responsabile dell'Ufficio di Piano. *"A seguito della decadenza del Programma di Edilizia Residenziale Pubblica denominato nel PUC del 2007 "ERP_12" che interessava un'area adiacente al comparto CR_28 unitamente a parte dello stesso comparto, si è proceduto, nella variante del 2013, a classificare come ambito R.U., sottratto alla destinazione pubblica, tale area esterna al comparto, non reiterando il vincolo preordinato all'esproprio, con la conseguente necessità di reperire un'area che recuperasse la quota ERP già compresa nel dimensionamento del PUC di Salerno.*

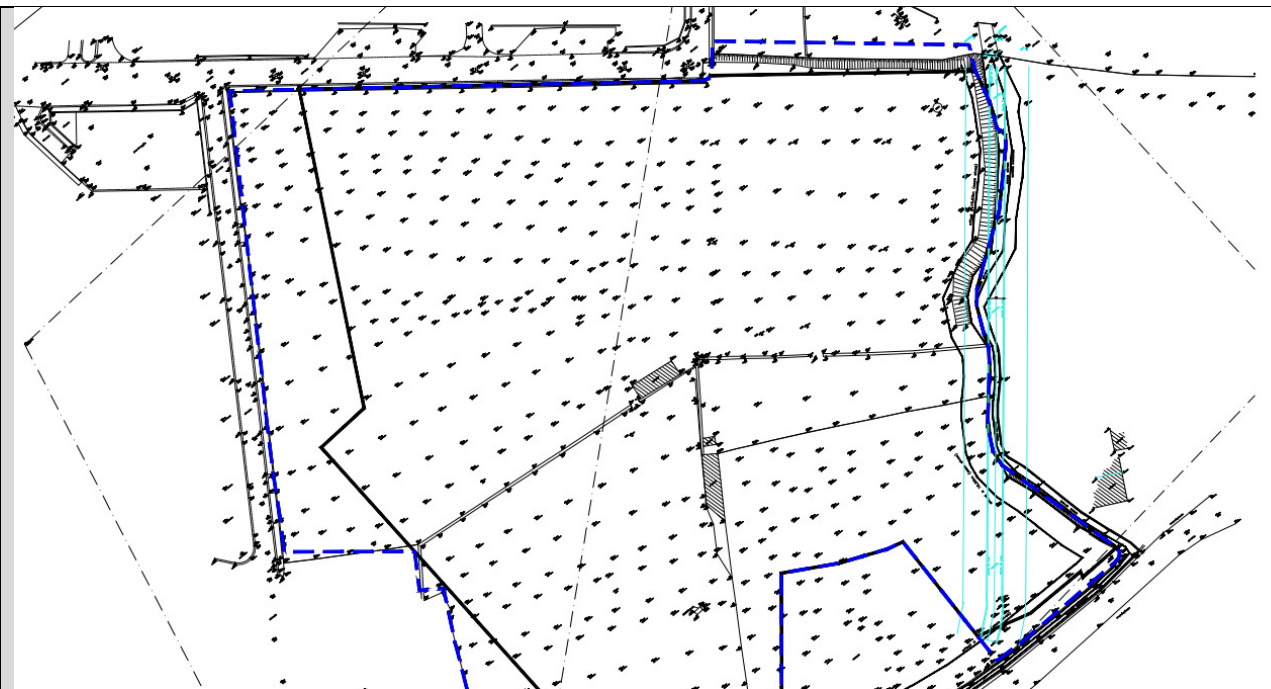
Tale area venne quindi individuata nel comparto CR_28, in quanto era già un'area perequativa, in conseguenza venne riparametrata l'area AS_201 e la AT_R28, cambiando il perimetro della parte che era già a destinazione pubblica, senza cambiare dimensione totale e senza variare le altre aree già destinate agli interventi privati. Identicamente l'area destinata da PUA a urbanizzazioni secondarie viene lasciata invariata per superfici e variata solo nella forma planimetrica.

Successivamente con proposta del Soggetto Attuatore tali aree venivano proposte nella seguente configurazione



Le aree ERP come riportate nella proposta del Soggetto Attuatore del Comparto CR_28 presentata all'ente.

- 3- **La riduzione delle superfici al seguito degli espropri**, conseguenti all'intervento di risanamento idraulico del Torrente Mariconda, realizzato all'interno del Comparto ed ancora oggi in via di completamento;



Il vecchio percorso del torrente Mariconda (in nero) e quello modificato dopo i lavori di messa in sicurezza (in azzurro)

- 4 - **Le aree Standard e aree Viabilità**, esse sono variate per numero e per localizzazione;

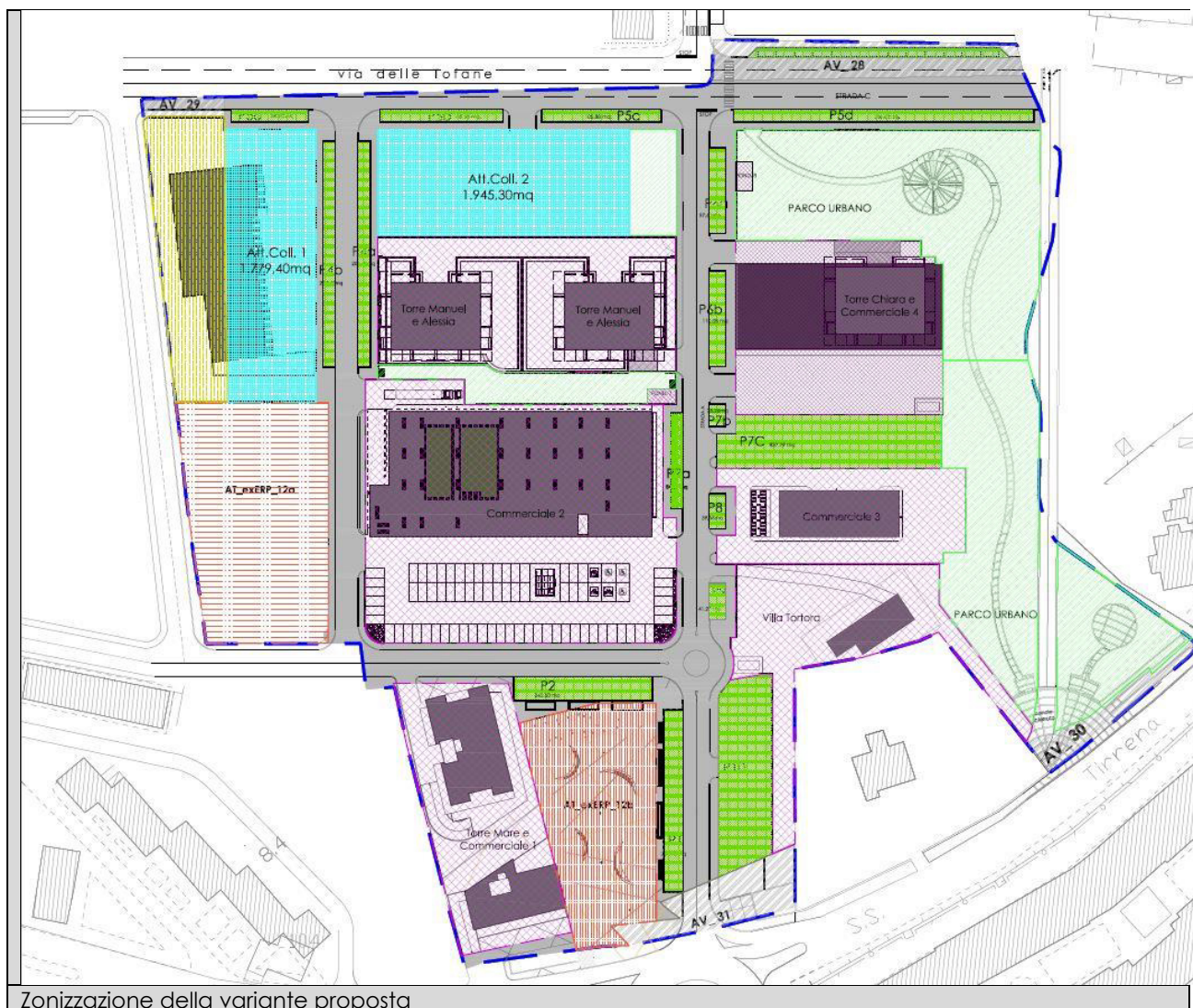
Parametri urbanistici e di perequazione									
Usi Consentiti		70% DA	30% DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6, DT/9, DT/10 - DP/1 - DTR/1, DTR/2, DTR/3					URB/1 - URB/2	
aree della perequazione	ST mq	Località	IU mq/mq	QST mq	QSP mq	QSR mq	Ambito di Equivalenza	Iep mq/mq	
AT_R28	38.524	Torrente Mariconda	0,6	23.114	6.934	16.180	3	0,5	
AV_31	250	Mariconda - Via Pienza	0,0				3	0,5	
AV_30	116	Mariconda - Via San Leonardo	0,0				3	0,5	
AV_29	1.712	Mariconda - via delle Tofane	0,0				3	0,5	
AV_28	248	Mariconda - via delle Tofane	0,0				3	0,5	
AS_201	2.261	Mariconda - Via delle Tofane	0,0				3	0,5	
AS_200	40	Via S. Leonardo	0,0				3	0,5	
AS_199	188	Via S. Leonardo	0,0				3	0,5	
AS_198	61	Via S. Leonardo	0,0				3	0,5	
ERP_12a	1.853	Mariconda	-				3	0,5	
	45.259								
Opere pubbliche e cessioni a carico del proponente									
La variazione del numero e delle superfici delle Aree AS ed AV, come riportato dalla scheda utilizzata per la progettazione originaria del PUA approvato									

Parametri urbanistici e di perequazione									
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					URB/1 - URB/2	
aree della perequazione	ST mq	Località	IU mq/mq	QST mq	QSP mq	QSR mq	Ambito di Equivalenza	Iep mq/mq	
AT_R28	38.524	Torrente Mariconda	0,6	23.114	6.934	16.180	3	0,5	
AV_31	545	Mariconda - Via Pienza	0,0				3	0,5	
AV_30	158	Mariconda - Via San Leonardo	0,0				3	0,5	
AV_28	248	Mariconda - via delle Tofane	0,0				3	0,5	
AV_29	107	Mariconda - via delle Tofane	0,0				3	0,5	
AS_201	1.383	Mariconda - Via delle Tofane	0,0				3	0,5	
AT_exERP_12a	2.441	Via S. Leonardo	0,0				3	0,5	
AT_exERP_12b	1.853	Mariconda	-				3	0,5	
	45.259								
Opere pubbliche e cessioni a carico del proponente									
La variazione del numero e delle superfici delle Aree AS ed AV, come riportato dalla scheda del PUA modificata alla attualità dell'ente									

2.2 LA VARIANTE PROPOSTA AL PUA, DESCRIZIONE

La presente progettazione di Variante al PUA già approvato non comporta variante al PUC ai sensi dell'articolo 26, punto 3, lettera "e" della Legge R. n°16/2004 del 22.12.2015 nonché ai sensi dell'art. 167.03 lettere "e" ed "f" del RUEC di Salerno. Poiché la presente proposta di variante è ravvisabile come un intervento puntuale, che come recita l'art. 18 comma 1 lettera b, "mantiene le impostazioni del PUA approvato". A conferma di ciò, si illustrano nel presente paragrafo, le caratteristiche architettoniche dell'intervento proposto, le cui impostazioni, confermano quelle del PUA originario e sono sintetizzabili in tre punti:

- 1) viene mantenuta, come opere di urbanizzazione secondaria, la scuola materna sia in termini di localizzazione all'interno del Comparto sia come tipologia edilizia;
- 2) viene mantenuta, sempre come opere di urbanizzazione secondaria, la realizzazione di un parco giochi bimbi, ma variando la sua localizzazione nella parte alta del comparto lungo via delle Tofane;
- 3) viene mantenuto il medesimo reticolo stradale del PUA approvato, eliminando il sottopasso in quanto divenuto superfluo date le nuove sistemazioni delle aree al suo contorno.



Zonizzazione della variante proposta

Gli elementi distintivi della presente variante rispetto al PUA approvato sono qui di seguito indicati:

- a) le residenze vengono concentrate in quattro edifici a torre in modo da liberare la maggior area possibile agli standard;
- b) i locali commerciali vengono raccolti in quattro ambiti dotati di parcheggi dedicati, in modo che tali attività non vadano a gravare sui parcheggi di standard;
- c) i locali commerciali vengono raggruppati per lo più al centro del comparto in modo da ottenere una concentrazione fronte strada dell'offerta commerciale riservando alle residenze immobili prospettanti per lo più sulle aree verdi queste ultime arrivano fino al centro del comparto insinuandosi tra gli edifici residenziali e commerciali, e si stendono lungo il confine sud del comparto. Altri edifici si affacciano inoltre sulla piazza pubblica posta a valle del comparto;



le torri, secondo l'ipotesi di progetto, si descrivono mediante le seguenti schede di sviluppo:

La Torre Chiara è una torre isolata, poggiata sulla piastra del Commerciale 4 .Il lotto fondiario della Torre Chiara e del Commerciale 4 ha una superficie di 2.605,58 mq. di tale superficie mq. 498,50 sono utilizzati come parcheggi. La Torre, a destinazione d'uso residenziale, è un edificio che si sviluppa per dieci piani fuori terra, compreso il piano terra,

Schema distributivo Torre Chiara					
sls delle unità immobiliari previste per ogni piano di piano					
n° di piano	app.A	app.B	app.C	app.D	tot SLS a piano
10	92,39			92,39	184,78
9	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
8	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
7	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
6	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
5	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
4	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
3	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
2	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
1	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
pt.	commerciale 4			1174,51	
	SLS vano scala, ascensori e androne				61,08
	totale sls residenziale				3.373,90

Tabella di sviluppo del DEP ai vari livelli della Torre Chiara		Prospetto della Torre Chiara che poggia sulla piastra del Commerciale 4
----------------------------------------------------------------	--	-------------------------------------------------------------------------

il piano terra è occupato da locali commerciali che coprono una superficie complessiva di mq. 1.174,51.

La copertura del locale commerciale è stata prevista in modo da creare un tetto giardino a servizio sia degli alloggi del primo piano della torre che del commerciale stesso rendendo disponibile un'area in copertura del commerciale che presenti un il livello ribassato, adeguato ad ospitare le "unità esterne dell'impianto di trattamento aria", realizzando il loro piano di posa ,a un livello più basso di quello circostante ,a verde in modo che vengano occultate dalla vegetazione piantata al contorno così come si evince dallo stralcio della sezione che riportiamo di seguito.



Sezione della Torre Chiara :si noti il tetto giardino in copertura

La torre ospita 38 alloggi distribuiti su 10 livelli serviti da:

un vano scala separato, chiuso e protetto;

due gruppi ascensori;

da un cavedio verticale per il passaggio di impianti speciali.

Il piano tipo della torre, si ripete dal primo al nono piano, oltre il piano terra, ospita quattro appartamenti a piano per un totale di 347,56 mq coperti, oltre il vano scala. Il piano attico ospita solo due appartamenti per un totale di 184,78mq..

Gli alloggi del piano attico presentano il salone soggiorno completato da alte vetrate che si aprono su terrazzi pertinenziali.



L'attico della torre Chiara.

la torre è dotata, per il parcheggio dei veicoli, di una autorimessa interrata su due livel realizzata nel sedime del commerciale 4, che consente la sosta in box privati di n° 62 autoveicoli e 46 cantinole.

l'altezza dell'edificio misurata al calpestio dei piani attici è di ml. 35,35

l'altezza dell'edificio misurata al calpestio della copertura dell' appartamento, attico è di ml 38,65

l'altezza dell'edificio misurata nel punto più alto, il torrino di fine corsa degli ascensori è di ml. 43,35

la torre sarà rivestita da piastrelle in gres porcellanato di formato 30 x 60 montate su una struttura metallica in alluminio in modo da realizzare una contro parete ventilata.

Il rivestimento in gres presenterà una colorazione verde screziata, con piccole macchie di marrone, la finitura della superficie sarà materica non lucida, le mattonelle "stonalizzate" renderanno la loro visione complessiva estremamente mossa, con le concentrazioni di colore e di riflesso casuale. Tale effetto sarà anche amplificato dal montaggio a secco sulla sottostante struttura in alluminio in modo da non cercare la complanarità delle superfici degli elementi di rivestimento, regalando all'insieme un effetto naturalistico simile al fogliame.

Gli sporti si caratterizzano dai forti aggetti 3,00 ml e taluni sino a 4,00 ml. Gli sporti sono protetti verso il vuoto dalla realizzazione di muretti in calcestruzzo, balaustre in acciaio e cristallo, e da grandi fioriere prefabbricate in vetroresina bullonate alla struttura.

Le fioriere ospiteranno essenze autoctone contribuendo ad un buon inserimento cromatico dell'edificio sullo sfondo delle colline, seguendo le colorazioni stagionali della macchia mediterranea.

Le fioriere saranno servite da un sistema condominiale di irrigazione a goccia computerizzato che assicuri la sopravvivenza di tutte le essenze piantate nelle fioriere indipendentemente dalla collaborazione dei singoli proprietari

Le parti in calcestruzzo saranno trattate con malte impermeabilizzanti e traspiranti, rivestite con mosaico in rotto di mattonella bianca con fugatura polimerica bianca.

Tutte le pavimentazioni esterne avranno caratteristiche R11.

Gli infissi saranno con vetro camera a bassa emissione, i telai saranno in PVC e legno in colori chiari e non lucidi.

Per ogni altro particolare si rimanda alla consultazione;
 - degli elaborati grafici di progetto allegati alla presente;
 - alle relazioni specialistiche e alle tavole specifiche.

La Torre Alessia Questo edificio a destinazione essenzialmente residenziale, condivide insieme a torre Manuel, un'ampia autorimessa interrata su due livelli che consente la sosta in box privati di n° 94 autoveicoli che soddisfano ampiamente il fabbisogno di entrambi gli edifici.

Il Lotto fondiario di Torre Alessia unitamente a quello di torre Manuel, occupa una superficie complessiva di mq. 2.886,45

La Torre, a destinazione residenziale, è un edificio che si sviluppa per quattordici piani fuori terra, compreso il piano terra.

Schema distributivo Torre Alessia					
sls delle unità immobiliari previste per ogni piano di piano					
n° di piano	app.A	app.B	app.C	app.D	tot SLS a piano
14	116,84			116,84	233,68
13	120			120	240
12	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
11	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
10	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
9	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
8	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
7	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
6	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
5	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
4	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
3	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
2	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
1	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
Pilotis					0
SLS vano scala, ascensori e androne					61,08
totale sls residenziale					4.705,48

Tabella di sviluppo del DEP ai vari livelli della Torre Alessia	Prospetto della Torre Alessia
-----------------------------------------------------------------	-------------------------------

Il piano terra è occupato dall'androne condominiale, mentre il resto del piano è lasciato pilastro libero.

La torre ospita 52 alloggi distribuiti su 14 livelli serviti da:

un vano scala separato, chiuso e protetto;

due gruppi ascensori;

da un cavedio verticale per il passaggio di impianti speciali.

Il piano tipo della torre, si ripete dal primo piano al dodicesimo piano, oltre il piano terra, ospita quattro appartamenti per un totale di 347,56 mq coperti, oltre il vano scala.

il 1° piano attico, 13° livello, ospita due appartamenti per un totale di 240,00 mq.

il 2° piano attico, 14° livello, ospita due appartamenti di 116,84 mq.

Gli ambienti soggiorno saranno arricchiti da vetrate alte che si apriranno sulle pareti poste sui relativi terrazzi pertinenziali.



Gli attici di Torre Alessia

L'altezza dell'edificio misurata al calpestio dell'attico più alto è di ml. 46,15;

l'altezza dell'edificio misurata al calpestio della copertura dell' appartamento,
attico è di ml 49,45

l'altezza dell'edificio misurata nel punto più alto, il torrino di fine corsa degli
ascensori è di ml. 53,00.

La torre sarà rivestita da piastrelle in gres porcellanato di formato 30 x 60 montate su una struttura metallica in alluminio in modo da realizzare una contro parete ventilata.

Il rivestimento in gres presenterà una colorazione verde screziata, con piccole macchie di marrone, la finitura della superficie sarà materica, non lucida, le mattonelle "stonalizzate" renderanno la loro visione complessiva estremamente mossa, con concentrazioni di colore e di riflesso casuale. Tale effetto sarà anche amplificato dal montaggio a secco sulla sottostante struttura in alluminio in modo da non cercare la complanarità delle superfici degli elementi di rivestimento, regalando all'insieme un effetto naturalistico simile al fogliame.

Gli sporti si caratterizzano dai forti aggetti di 3,00 ml e taluni sino a 4,00 ml. Gli sporti saranno protetti verso il vuoto dalla realizzazione di muretti in calcestruzzo, balaustre in acciaio e cristallo, e da grandi fioriere prefabbricate in vetroresina bullonate alla struttura.

Le fioriere ospiteranno essenze autoctone contribuendo ad un buon inserimento cromatico dell'edificio sullo sfondo delle colline, seguendo le colorazioni stagionali della macchia mediterranea.

Le fioriere saranno servite da un sistema condominiale di irrigazione a goccia computerizzato che assicuri la sopravvivenza di tutte le essenze piantate nelle fioriere indipendentemente dalla collaborazione dei singoli proprietari

le parti in calcestruzzo saranno, trattate con malte impermeabilizzanti e traspiranti. Rivestite con mosaico in rotto di mattonella bianca con fugatura polimerica bianca.

Tutte le pavimentazioni esterne avranno caratteristiche R11.

Gli infissi saranno con vetro camera a bassa emissione, i telai saranno in PVC e legno in colori chiari e non lucidi.

Per ogni altro particolare si rimanda alla consultazione;
 - degli elaborati grafici di progetto allegati alla presente;
 - alle relazioni specialistiche e alle tavole specifiche.

La Torre Manuel si ripete per tipologia, per soluzioni e finiture come la Torre Alessia. Anche questa Torre è a destinazione d'uso essenzialmente residenziale e si sviluppa per quattordici piani fuori terra, compreso il piano terra,

Schema distributivo Torre Manuel					
sls delle unit� immobiliari previste per ogni piano di piano					
n� di piano	app.A	app.B	app.C	app.D	tot SLS a piano
12	120			120	240
11	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
10	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
9	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
8	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
7	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
6	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
5	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
4	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
3	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
2	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
1	94,47	81,74	97,44	73,91	347,56
Pilotis					0
SLS vano scala, ascensori e androne					61,08
totale sls residenziale					4.124,24

Tabella di sviluppo del DEP ai vari livelli della Torre Manuel	Prospetto della Torre Manuel
----------------------------------------------------------------	------------------------------



il piano terra   occupato dall'androne condominiale, mentre il resto del piano   lasciato pilastro libero.

La torre ospita 46 alloggi distribuiti su 12 livelli serviti da:

un vano scala separato, chiuso e protetto;

due gruppi ascensori;

da un cavedio verticale per il passaggio di impianti speciali.

Il piano tipo della torre, si ripete dal primo piano al decimo piano, oltre il piano terra, ospita quattro appartamenti a piano per un totale di 347,56 mq coperti, oltre il vano scala.

il piano attico, 12 livello, ospita due appartamenti per un totale di 240,00 mq.

Gli ambienti soggiorno saranno arricchiti da vetrate alte che si apriranno sulle pareti poste sui relativi terrazzi pertinenziali.

L'altezza dell'edificio misurata al calpestio dell'attico pi  alto   di ml. 39,65;

l'altezza dell'edificio misurata nel punto pi  alto, il torrino di fine corsa degli ascensori   di ml. 46,70.

La torre sarà rivestita da piastrelle in gres porcellanato di formato 30 x 60 montate su una struttura metallica in alluminio in modo da realizzare una controparete ventilata.

Il rivestimento in gres presenterà una colorazione verde screziata, con piccole macchie di marrone, la finitura della superficie sarà materica non lucida, le mattonelle "stonalizzate" renderanno la loro visione complessiva estremamente mossa, con concentrazioni di colore e di riflesso casuale. Tale effetto sarà anche amplificato dal montaggio a secco sulla sottostante struttura in alluminio in modo da non cercare la complanarità delle superfici degli elementi di rivestimento, regalando all'insieme un effetto naturalistico simile al fogliame.

Gli sporti si caratterizzano dai forti aggetti di 3,00 ml e taluni sino a 4,00 ml. Gli sporti sono protetti verso il vuoto dalla realizzazione di muretti in calcestruzzo, balaustre in acciaio e cristallo, e da grandi fioriere prefabbricate in vetroresina bullonate alla struttura.

Le fioriere ospiteranno essenze autoctone contribuendo ad un buon inserimento cromatico dell'edificio sullo sfondo delle colline, seguendo le colorazioni stagionali della macchia mediterranea.


Le fioriere saranno servite da un sistema condominiale di irrigazione a goccia computerizzato che assicuri la sopravvivenza di tutte le essenze piantate nelle fioriere indipendentemente dalla collaborazione dei singoli proprietari

le parti in calcestruzzo saranno, trattate con malte impermeabilizzanti e traspiranti. Rivestite con mosaico in rotto di mattonella bianca con fugatura polimerica bianca.

Tutte le pavimentazioni esterne avranno caratteristiche R11.

Gli infissi saranno co vetri camera a bassa emissione, i telai saranno in PVC e legno in colori chiari e non lucidi.

Per ogni altro particolare si rimanda alla consultazione;
- degli elaborati grafici di progetto allegati alla presente;
- alle relazioni specialistiche e alle tavole specifiche.

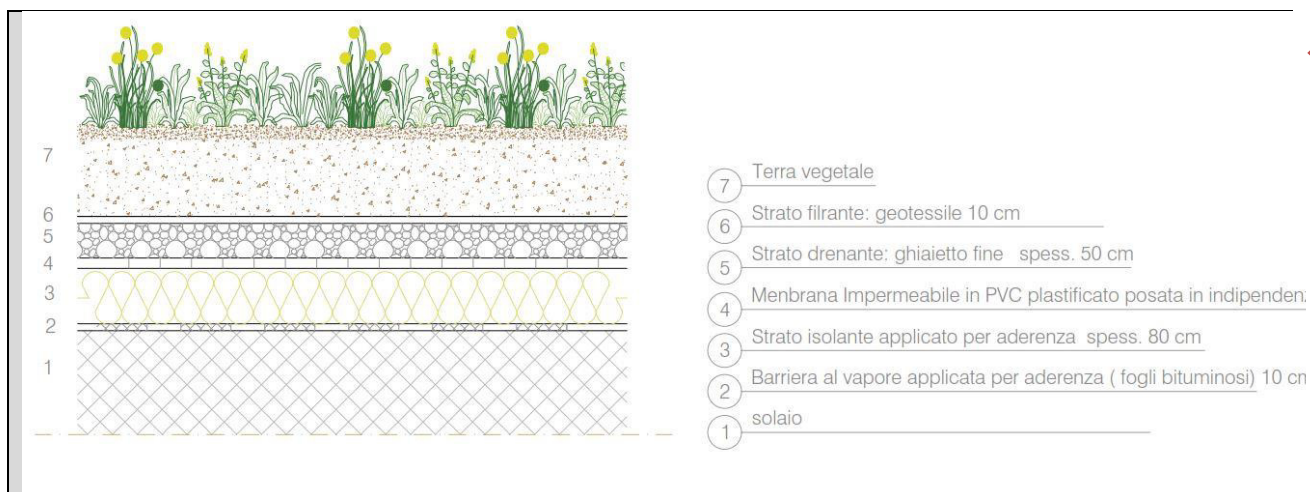
<table> <tr> <td>totale sls residenziale</td><td>3766.28mq;</td></tr> <tr> <td>totale sls direzionale</td><td>57.16mq;</td></tr> <tr> <td>totale sls commerciale 1a</td><td>612mq;</td></tr> <tr> <td>totale residenziale</td><td>3809.13mq;</td></tr> <tr> <td>totale prod. e servizi</td><td>669.81mq</td></tr> <tr> <td>totale sls direzionale</td><td>243.98mq;</td></tr> <tr> <td>totale sls commerciale1b</td><td>331.79mq.</td></tr> </table>	totale sls residenziale	3766.28mq;	totale sls direzionale	57.16mq;	totale sls commerciale 1a	612mq;	totale residenziale	3809.13mq;	totale prod. e servizi	669.81mq	totale sls direzionale	243.98mq;	totale sls commerciale1b	331.79mq.	
totale sls residenziale	3766.28mq;														
totale sls direzionale	57.16mq;														
totale sls commerciale 1a	612mq;														
totale residenziale	3809.13mq;														
totale prod. e servizi	669.81mq														
totale sls direzionale	243.98mq;														
totale sls commerciale1b	331.79mq.														
Tabella di sviluppo del DEP ai vari livelli della Torre Mare	Prospetto della Torre Mare														

All'interno dell'area di trasformazione residenziale AT_R28 lungo il fronte Sud, in aderenza a via R. Mauri e alla S.S. 18, è ubicato un lotto fondiario esteso complessivamente 2.310,80mq.

All'interno di detto lotto fondiario è prevista la costruzione di n. 2 fabbricati, uno per civili abitazioni composto da un piano terra più 12piani, con altezza massima escluso il torrino pari a 51,50ml ed uno destinato a produzione e servizi costituito da un piano terra ed un piano soprastante.

Al piano terra del fabbricato a torre sono previsti dei locali commerciali da adibire a negozi di vicinato (DT/5) e/o medie strutture di vendita (DT/6) compatibilmente con il piano annonario e comunque con destinazione compatibile con quanto previsto dalla scheda di Comparto (CR_28b – destinazioni d'uso).

Per entrambi i fabbricati si è optato per delle coperture a verde tecnologico al fine di agevolare la regimentazione delle acque meteoriche, per l'azione di restituzione della permeabilità del suolo e per la creazione di un microsystema ambientale e di biodiversità, contribuendo anche all'abbassamento dei picchi termici di calore in estate. Il tetto verde verrà realizzato come da particolare di seguito riportato



Dettaglio del Tetto verde in copertura

Per il fabbricato a torre sono previsti due piani interrati mentre per il fabbricato destinato a produzione e servizi è previsto un piano interrato per l'ubicazione del parcheggio pertinenziale.

I suddetti fabbricati sono destinati per il 75% della SLS alla funzione abitativa (appartamenti), il restante 25% a produzione e servizi (negozi, uffici, studi, ecc.). Al fine di garantire un ottimale confort abitativo, i corpi di fabbrica residenziali sono stati distribuiti all'interno di un lotto fondiario di pertinenza esclusiva.

Il disegno del verde pubblico è di massima riservandoci di produrre il definitivo al momento della presentazione del progetto esecutivo che sarà prodotto dopo che l'Amministrazione Comunale avrà espresso il parere favorevole in merito al PUA e prima della stipula della convenzione. Analogamente saranno prodotti, dopo detto parere e prima della stipula della convenzione, progetti esecutivi e computi metrici delle opere di urbanizzazione e allacciamento ai pubblici servizi a carico dei proponenti il PUA. A tal fine sono stati richiesti i pareri agli enti gestori dei servizi pubblici (fogna, acqua, gas).

Per ogni altro particolare si rimanda alla consultazione;
 - degli elaborati grafici di progetto allegati alla presente;
 - alle relazioni specialistiche e alle tavole specifiche.

La Villa Tortora è un piccolo edificio ad uso esclusivo di un unico nucleo familiare.



Prospetto principale della villa Tortora

si caratterizza dall'essere su un unico livello oltre l'interrato, la sua SLS totale è di 164,25 mq. L'edificio si inserisce in un lotto fondiario di 1.900,00 mq. lasciato per la maggior parte a giardino. L'edificio ha una altezza interna pari a 2,85 ml presenta una doppia altezza nel soggiorno (1,15 ml in più) per un totale di 4,00 ml di altezza interna. Dal soggiorno una scala a chiocciola collega il piano terra al piano interrato e al terrazzo di copertura, dove la scala è chiusa in un piccolo torrino scala.

La copertura si presenta con tre giaciture:

- la copertura del sottostante soggiorno è la più alta, su questa sbarca la scala a chiocciola interna con il suo torrino quadrato;
- dalla copertura più alta sopra al soggiorno con due rampe rettilinee poste ai suoi due lati, si scende sui terrazzi più bassi che coprono le altre due ali della abitazione.
- l'altezza dell'edificio misurata al calpestio della copertura è di ml 4,25,;
- l'altezza massima dell'edificio misurata nel punto più alto, il torrino scala è di ml. 6,75.

L'edificio si prevede rivestito da intonaco tinteggiato chiaro, arricchito da inserti casuali in pietra locale e da lesene e angolari in pietra squadrata grigia.



Render della villa Tortora

Approfittando del gioco delle altezze interne si sono realizzati dei volumi alternati che sono stati sottolineati con l'utilizzo di balaustre in cristallo e muratura.

Tutte le pavimentazioni esterne avranno caratteristiche R11.

Gli infissi saranno con vetro camera a bassa emissione, i telai saranno in PVC e legno in colori chiari e non lucidi.

Per ogni altro particolare si rimanda alla consultazione;
 - degli elaborati grafici di progetto allegati alla presente;
 - alle relazioni specialistiche e alle tavole specifiche.

Il commerciale 2 si localizza al centro del comparto in una piastra esclusiva dedicata.



Prospetto principale del Commerciale 2

La cui consistenza è di seguito riportata

commerciale 2	2.548,12
---------------	----------

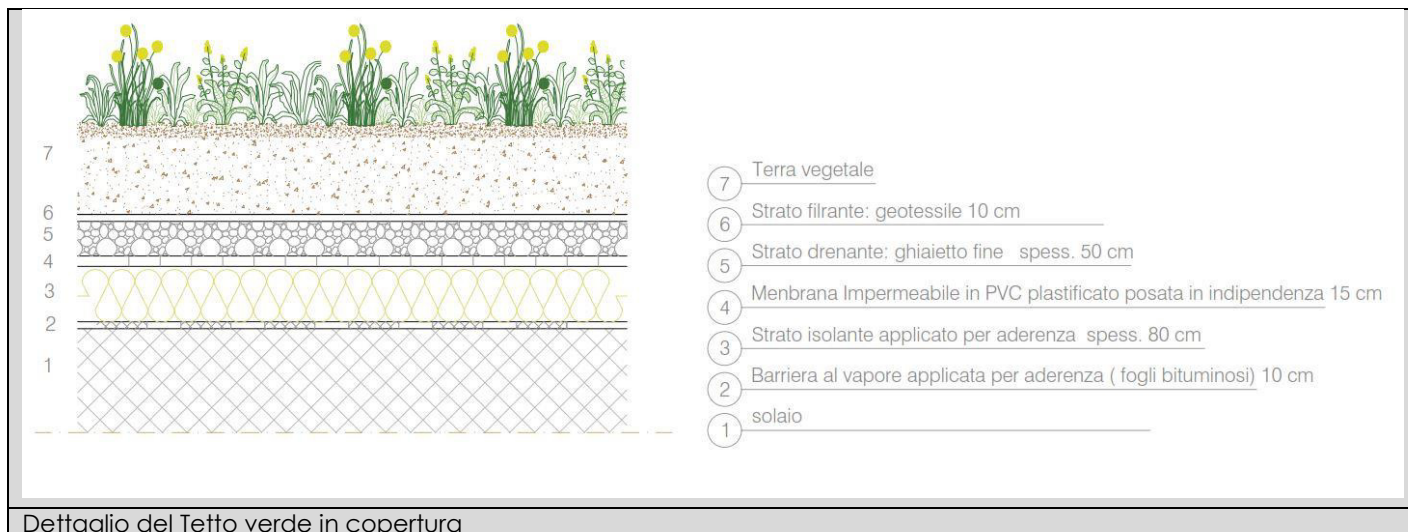
L'edificio si caratterizza dalla sua destinazione d'uso commerciale, l'altezza massima dell'edificio misurata nel punto più alto del tetto, è di ml. 7,57.

Si inserisce in lotto fondiario di mq. 5.423,00, di cui si è riservata una superficie di mq. 2.354,55 riservato ad un parcheggio pertinenziale per i clienti del futuro esercizio commerciale.

L'edificio sarà realizzato con una struttura latero cementizio tamponata in muratura e rivestito sulla superficie esterna da pannellature "Alucobond", colore grigio e fasce blu montate su una struttura metallica in alluminio in modo da realizzare una contro parete ventilata.

Sempre con riferimento al minore impatto possibile si è optato per una copertura a verde tecnologico. Infatti il tetto verde è riconosciuto come intervento ad impatto zero sul territorio per la regimentazione delle acque meteoriche, per l'azione di restituzione della permeabilità del suolo lì dove si erge l'edificio, per la creazione di un microsystema ambientale e di biodiversità che un sistema costruito altrimenti andrebbe a ridurre, per il mantenimento delle strutture sottostanti, per la captazione

delle poveri sottili ,per l'abbassamento dei picchi termici di calore in estate e la riduzione delle isole di calore urbane. Il tetto verde verrà realizzato come da particolare di seguito riportato.



Le parti in calcestruzzo e muratura saranno, intonacate e tinteggiate.



render del Commerciale 2

La struttura interna si prevede come un unico grande ambiente posto al piano terra dove avverrà la vendita. Rispetto all'ambiente principale di mq. 2312,20 complessivi (di SLS) comprensivi dell'area vendita e del suo corollario formato da una serie di ambienti minori di servizio, come il gruppo bagni, depositi, e locali tecnici,

una porzione di mq. 235,92) di SLS) ricavata al livello superiore il 1° piano, ospiterà: uffici, spogliatoi e ambienti di servizio.

L'accesso al commerciale oltre dall'ingresso principale localizzato nell'angolo verso sud ovest, riservato alla clientela, avverrà da una serie di accessi di servizio aperti sulle pareti posteriori alla vendita.

Una grande vetrata a tutta altezza, avvolge la bussola d'ingresso e tutta la parete che prospetta verso i commerciali 3 e 4.

Tutte le pavimentazioni esterne avranno caratteristiche R11.

Gli infissi saranno con vetro camera a bassa emissione, i telai saranno in alluminio preverniciato in colori chiari e non lucidi.

Per ogni altro particolare si rimanda alla consultazione:
 - degli elaborati grafici di progetto allegati alla presente;
 - delle relazioni specialistiche e alle tavole specifiche.

Il commerciale 3 che si localizza in un edificio basso tra il commerciale 4 e la villa Tortora.



Prospetto principale del Commerciale 3

La cui consistenza e di seguito riportata

pt.	commerciale 3	400,00
-----	---------------	--------

l'edificio si caratterizza dalla sua destinazione d'uso commerciale,

l'altezza massima dell'edificio misurata nel punto più alto del tetto, è di
ml. 7,00

L'edificio realizzato con una struttura in calcestruzzo armata e solai latero cementizi sarà tamponato con murature in laterizio coibentate e intonacate.

Nella presente progettazione, la distribuzione interna si presenta con un unico ambiente in cui si sono anche ricavati degli ambienti di servizio per un totale di 400,00 mq. di SIs.

Ulteriori divisioni interne e particolari maggiori sono rimandati nelle future richieste dei P. di C. che si relazioneranno agli effettivi fabbisogni dei clienti finali di tali manufatti.

L'edificio sarà rivestita da pannellature con tavole in legno trattate montate, discoste tra loro su una sottostante struttura metallica in alluminio in modo da realizzare una controparete ventilata.

le parti in calcestruzzo e muratura saranno, intonacate e tinteggiate in colori che entrano nella gamma de gialli terra.

elementi in lamiera preverniciata risolveranno i margini esterni di sporti e muretti in muratura

Tutte le pavimentazioni esterne avranno caratteristiche R11.



renderdel Commerciale 3

Gli infissi saranno con vetro camera a bassa emissione, i telai saranno in alluminio preverniciato in colori scuri e non lucidi.

Per ogni altro particolare si rimanda alla consultazione;
 - degli elaborati grafici di progetto allegati alla presente;
 - delle relazioni specialistiche e alle tavole specifiche.

Il Parco Urbano di urbanizzazione primaria

Parte integrante della progettazione del Comparto CR_28 e il Parco Urbano di Comparto. Questo elemento è disposto dalla scheda di comparto che prevede di realizzare, all'interno del disegno urbano disposto dal PUC, un grande parco urbano che parte dal Comparto CR_28 e si snoda verso sud.



la scheda di comparto CR_28 che riporta l'area contrassegnata con tratteggio verde del grande parco urbano che dal Comparto CR_28 e si snoda verso sud

Seguendo le indicazioni del piano, la Progettazione di variante al PUC presentato prevede la realizzazione di un Parco Urbano di Comparto che partendo dal confine sud del Comparto CR_28 si stenda sino al centro del comparto e si saldi alle opere di urbanizzazione secondaria con il parco giochi bimbi e infine l'asilo posto a nord del Comparto, che completano la dotazione di standard, come un vero e proprio prolungamento delle aree dedicate a servizio del comparto e anche della comunità residenziale che risiede al contorno del CR_28.

Il parco urbano di comparto nella sua realizzazione finale avrà una estensione di 7.122,65 mq. comprenderà percorsi pedonali realizzati in cls stampato, impianti di irrigazione, impianti di illuminazione, punti acqua con fontanine e un'alta recinzione, realizzata al contorno, completa di cancelli che dovranno chiudere a chiave.

Il patrimonio verde sarà realizzato con distese a prato e zone rocciose, si prediligerà l'utilizzo di essenze autoctone come:

ALBERI:

Pinus Pinea "Pino domestico", conifera sempreverde, a crescita abbastanza rapida;

Populus Alba "Pioppo Bianco", È alto fino a 30 metri (40);

Ceratonia Siliqua "Carrubo";

Alnus Cordata "Ontano Napoletano";

Olea Europaea "ulivo";

Salix Pourpurea "salice rosso2;

ESSENZE ARBUSTIVE:

Ligustrum vulgare, Arbusto di dimensioni contenute, fino a 4 -5 metri di altezza;

ESSENZE RAMPICANTI:

Jasminum officinale, gelsomino a (montanti pergolato);

Bouganvillea glabra, pianta sempreverde a portamento arbustivo, rampicante;

PRATO:

per quanto riguarda il tipo di prato da impiantare saranno utilizzate "graminacee macroterme", compatibili con il nostro clima mediterraneo, un ibrido sterile delle specie macroterme, con foglia molto fina e forma un tappeto molto fitto di color verde chiaro.



Il Parco urbano del comparto CR_28 come previsto dalla progettazione allegata



L'ingresso al Parco urbano del comparto CR_28 da via San Leonardo come previsto dalla progettazione allegata

Per ogni altro particolare si rimanda alla consultazione;

- degli elaborati grafici di progetto allegati alla presente;
- delle Relazioni Illustrative allegate al Lotto funzionale corrispondente l'opera di urbanizzazione in oggetto;
- delle relazioni specialistiche e alle tavole specifiche.

I Parcheggi di standard di urbanizzazione primaria

Nella configurazione finale a comparto completato, una volta realizzati tutti e sette i Lotti funzionali delle opere di urbanizzazione, la superficie dei parcheggi da standard raggiungerà i 3.402,24 mq.

Volendo dare una "connotazione verde" al Comparto, tutte le aree a parcheggio a raso (di standard ed anche esclusive), sono state previste da realizzarsi su terreno vegetale pretrattato e seminato a prato autoctono, (misto gramignone) con la curabilità assicurata dall'utilizzo di "formelle in calcestruzzo vibrato", carraie, e forate allo scopo di consentire la crescita di erbe e l'assorbimento naturale delle acque piovane, diminuendo al contempo le quantità da conferire in fogna e le masse ruscellanti.



Il Parco: le aree della sosta a raso come previste nel comparto CR_28 dalla progettazione allegata

Per ogni altro particolare si rimanda alla consultazione;

- degli elaborati grafici di progetto allegati alla presente;
- delle Relazioni Illustrative allegate al Lotto funzionale corrispondente l'opera di urbanizzazione in oggetto;
- delle relazioni specialistiche e alle tavole specifiche.

Il Parco Giochi bimbi di urbanizzazione secondaria

Verrà realizzato, nell'ambito delle urbanizzazioni secondarie, un parco giochi bimbi che avrà una superficie complessiva di mq. 1.945,30. Esso si localizzerà nella fascia di monte del comparto, verso via delle Tofane, alle spalle delle Torri Alessia e Manuel. La sua localizzazione lo renderà fruibile agevolmente anche dall'esterno del comparto.

Grande attenzione è stata data alle sue attrezzature ed attrazioni scelte in modo da stimolare nei bambini lo spirito di osservazione, la predisposizione all'esplorazione, la possibilità di compiere esercizi fisici giocando all'area aperta. Si è cercato di stimolare anche la componente aggregativa dotando il parco giochi di aree che consentissero tali attività



Il Parco giochi bimbi del comparto CR_28

Per tali ragioni il Parco Giochi Bimbi del comparto CR_28 sarà dotato di:

- pavimentazioni in gomma a quadroni verdi;
- attrazioni per bimbi, come altalene, scivoli percorsi conformi alla "schedatura TUV";
- arredi urbani come fontanine per bere e panchine;
- elementi di sicurezza come recinzione esterna alta e cancelli con chiusura a chiave;
- recinzioni aree giochi con cancelletti, sistema di illuminazione, predisposizione sistema di video sorveglianza;
- aree per la socialità, con spazi lasciati liberi per installazioni momentanee autorizzate e piccolo anfiteatro.

Per ogni altro particolare si rimanda alla consultazione;

- degli elaborati grafici di progetto allegati alla presente;
- delle Relazioni Illustrative allegate al Lotto funzionale corrispondente l'opera di urbanizzazione in oggetto;
- delle relazioni specialistiche e alle tavole specifiche.

L'asilo di urbanizzazione secondaria

Nell'ambito delle urbanizzazioni secondarie, come già previsto nel PUA approvato con Delib. di G.C. n° 718 del 22.08.2011, si prevede la realizzazione di un Asilo, situato in un lotto fondiario di 1.779,40 mq., dovrà essere realizzato su un unico piano, che presenterà le seguenti caratteristiche tipologiche:

Buona parte dell'esterno sarà trattata a giardino lasciando aree libere per le attività didattiche da condursi all'aperto:

L'asilo sarà recintato da una recinzione alta realizzata con un muro sormontato da recinzione in ferro, tutta la recinzione di confine si prevede schermata da piante e siepi idonee ad impedire l'introspezione negli spazi dell'asilo.

L'asilo vera consegnato completo di tutti gli impianti prescritti dalla normativa vigente.

L'Asilo Nido di progetto è destinato ad accogliere n.60 bambini e n.30 operatori.

Attualmente la normativa nazionale che stabilisce requisiti dimensionali e funzionali degli edifici scolastici è rappresentata dal D.M. 18 dicembre 1975 "**Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica**", ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica.



L'asilo del comparto CR_28

UBICAZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'edificio di progetto consta di un solo livello fuori terra, articolato in un blocco suddiviso per tipologia funzionale, collegati da un corridoio trasversale che termina con l'ingresso/accoglienza/attesa in prossimità del portico esterno coperto.

LE SEZIONI ESSE sono tre e accolgono i seguenti numeri di alunni:

- **Sez. 1** Lattanti (n. **16** alunni)
- **Sez. 2** Divezzi piccoli (n. **22** alunni)
- **Sez. 3** Divezzi grandi (n. **22** alunni)

Ogni sezione comprende gli spazi per le Attività Ordinate, le Attività Libere e le Attività Pratiche.

GLI SPAZI INTERNI: nell'ambito della struttura sede dell'attività educativa sono individuati gli spazi interni indicati di seguito:

- a) servizi generali;
- b) spazi riservati ai bambini;
- c) spazi riservati al personale e ai genitori.

I servizi generali sono:

- lavanderia
- infermeria
- deposito carrozzine - cucina
- dispensa

Gli spazi riservati ai bambini sono:

- zona accoglienza;
- zone e locali per giochi, attività individuali e di piccolo gruppo;
- locali per il riposo;
- locali refezione;
- locali per l'igiene personale.

Gli spazi riservati al personale e ai genitori sono:

- sala per colloqui, riunioni, lavoro individuale e di gruppo
- spogliatoi
- servizi igienici
- spazio assistenti
- segreteria/amministrazione – direzione

CUCINA: Il locale-cucina è progettato di dimensioni e forma tale da permettere lo svolgimento in modo razionale delle funzioni cui è destinato.

ZONA ACCOGLIENZA :l'accoglienza è un luogo organizzato tra l'atrio e l'ingresso alle sezioni, per accogliere genitori e bambini ed offrire la necessaria calma nel momento del distacco e del ritrovarsi.

LOCALI ATTIVITÀ PER BAMBINI: l'ingresso alle sezioni è caratterizzato da apposita area guardaroba, posta sia prima che immediatamente dopo il vano di accesso.

Lo spazio unico di ogni sezione, che racchiude le tre tipologie di attività previste dal D.M. del 1975, si presta ad essere articolato in molteplici centri d'interesse diversificati ed ambiti per attività laboratoriali di dimensioni contenute per favorire le attività in piccoli gruppi, in linea con i moderni sistemi pedagogici.

DORMITORI: sono stati inseriti opportunamente nel progetto degli ambienti dedicati al sonno/riposo per ognuna delle le fasce di utenza; essi sono collocati in diretta correlazione con gli spazi delle Attività di ogni singola categoria, in modo da poterne consentire il controllo a vista anche dalle zone a giorno, oppure l'unione in un unico ambiente all'occorrenza.

REFETTORI: i locali destinati alla consumazione del pasto dei divezzi sono dimensionati in base all'indice stabilito dal D.M. 18/12/1975 (Tabella 5). Essi sono in comunicazione diretta con la cucina e, all'occorrenza, separabili tra loro. In particolare, il refettorio dei divezzi piccoli è direttamente collegato allo spazio delle attività dei medesimi; mentre i divezzi grandi raggiungono il loro refettorio attraverso il connettivo.

LOCALI IGIENICI PER BAMBINI: i locali destinati all'igiene personale dei divezzi (uno per sezione) sono provvisti della seguente dotazione di sanitari:

— 3 lavabi e 3 vasi, di dimensioni adeguate all'età degli utenti

Inoltre, entrambi sono stati predisposti per essere attrezzati con un fasciatoio.

SPAZI ESTERNI: le aree esterne, opportunamente attrezzate e mantenute, offrono l'opportunità di attività aggiuntive rispetto a quelle che si svolgono all'interno e altrettanto stimolanti; obiettivo del presente progetto, infatti, è stato quello di consentire l'utilizzo dello spazio esterno non solo per attività motorie libere, ma anche per esperienze guidate di avvicinamento ai rumori, ai colori e ai materiali naturali, proseguendo il percorso educativo e formativo realizzato all'interno.

L'asilo nido dispone di spazi esterni idonei ad una fruizione agevole e sicura da parte dei bambini. L'area esterna è stata trattata con l'intento di ridurre al minimo eventuali rischi,

FINITURE, I pavimenti sono lavabili, complanari e antisdrucchiolevoli.

Le pareti sono tinteggiate in colori pastello.

I vetri degli infissi sono del tipo antinfortunistico.

REQUISITI GENERALI IGIENICO-SANITARI DEI LOCALI

Per quanto attiene ai locali in cui si svolge l'attività educativa, sono state previste le seguenti condizioni:

negli spazi riservati ai bambini, nelle zone per colloqui, riunioni, lavoro individuale o di gruppo, negli spazi e locali funzionali all'attività, l'altezza dei locali non è mai inferiore a 3,00m,

l'impianto di condizionamento assicura il riscaldamento invernale e il raffrescamento estivo,

garantendo un benessere termo-igrometrico ottimale, conformemente al D.Lgs.192/2005 e alla L.10/1991;



L'asilo previsto nel comparto CR_28 dalla progettazione allegata

Per ogni altro particolare si rimanda alla consultazione;
 - degli elaborati grafici di progetto allegati alla presente;
 - delle Relazioni Illustrative allegate al Lotto funzionale corrispondente l'opera di urbanizzazione in oggetto;
 - delle relazioni specialistiche e alle tavole specifiche.

3.0 IL PROGETTO DI VARIANTE AL PUA –FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTO, TITOLARITÀ ALL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO, VALORE IMPONIBILE AI FINI ICI DELL'INTERO COMPARTO

TITOLARITA' ALL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

Il comparto, come definito dal PUC del Comune di Salerno, ricade sulle particelle catastali del **N.C.E.U. di Salerno, Foglio 39, p.lle n°22, 23, 24, 106.**

Esse hanno un'estensione complessiva di mq. 49.163,00; non tutta la loro estensione è però compresa nel perimetro del Comparto, infatti di tali particelle sono di mq. 45.259,00.

La tabella 1, che segue, è esplicativa delle diverse proprietà delle aree comprese nel comparto e della quantità di Diritti Edificatori Propri (Dep) per singolo proprietario.

Si specifica fin da ora che nelle aree di proprietà, esattamente lungo il confine orientale del comparto, ricade un tratto del corso Torrente Mariconda; quest'ultimo genera un'area di rispetto di in edificabilità dell'ampiezza di metri 10 calcolati dall'asse dell'alveo, ai sensi del "Testo unico sulle opere idrauliche", art. 96, lettera f).

A tal proposito, ai fini del calcolo dei Dep, per ciascuno proprietario va applicata la norma contenuta nelle N.T.A., art. 158.3, che recita: *"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"*.

La fascia di rispetto insiste esclusivamente sulle p.lle 23 e 24. Essa, misurata a partire dall'asse del Torrente Mariconda e per una profondità di 10 metri, restituisce un'area di rispetto fluviale ricadente nel comparto pari a 1.499,00 mq. (cfr. art. 158.3 delle NTA)

Tale quantità complessiva va pertanto sottratta all'estensione riferita alle p.lle 23 e 24, di proprietà esclusiva del dott. Angelo Barra.

Tabella A	Quota di proprietà	identificazio ne catastale originaria	identificazio ne catastale frazionate	superfici catastali	superfici ricadenti nel comparto	superfici ricadenti fuori comparto	superficie ricadente nel comparto che genera DEP	superficie ricadente nel compart non produttiva DEP Fascia di rispetto	superficie esclusa dal comparto a seguito della sistemazione del torrente	lep	DEP	millesimi
Proprietà		foglio 39										
		particelle	particelle									
Barra angelo	piena	23	1008	36.328,00	32.970,00	3.358,00	31.955,00			0,50	15.977,50	740,71
			1009	65,00	50,00	15,00		1.015,00	50,00	0,50	0,00	0,00
			1010	338,00	328,00	10,00			328,00	0,50	0,00	0,00
			1011	947,00	947,00	0,00	699,00	248,00		0,50	349,50	16,20
Barra Angelo	piena	24	1012	161,00	161,00	0,00			161,00	0,50	0,00	0,00
			1013	202,00	202,00	0,00	4,00	198,00		0,50	2,00	0,09
			1014	80,00	80,00	0,00			80,00	0,50	0,00	0,00
			1015	339,00	235,00	104,00	197,00	38,00		0,50	98,50	4,57
			1016	114,00		114,00				0,50	0,00	0,00
			1017	339,00	126,00	213,00	126,00			0,50	63,00	2,92
Postiglione costruzioni S.r.l.	9 decimi	22		9.780,00	9.780,00	0,00	8.802,00			0,50	4.401,00	204,03
Penta costruzioni S.r.l.	1 decimo					0,00	978,00			0,50	489,00	22,67
Postiglione costruzioni S.r.l.	9 decimi	106		470,00	380,00	90,00	342,00			0,50	171,00	7,93
Penta costruzioni S.r.l.	1 decimo					0,00	38,00			0,50	19,00	0,88
TOTALI				49.163,00	45.259,00	3.904,00	43.141,00	1.499,00	619,00		21.570,500	1.000,00

La proprietà Barra Angelo, fuori Comparto, misurata sul Catasto sovrapposto al comparto, risulta di mq. 3.383 e comprende l'area circostante la "Villa Giovanna" e l'area occupata di fatto da parte di Via delle Tofane, strada realizzata negli anni '60, la cui porzione di proprietà di proprietà Barra non è mai stata frazionata.

Pertanto, la proprietà Barra Angelo nel Comparto è di mq. 35.099 ai quali vanno sottratti mq. 1.499,00 relativi alla fascia di rispetto del Torrente Mariconda.

La proprietà De Donato e altri, fuori Comparto, risulta di mq. 90, pertanto la relativa area nel Comparto è di mq. 10.160.

La superficie complessiva del comparto risulta, quindi, pari a mq. 45.259.

Al fine dell'esatta determinazione dell'area rientrante nel Comparto CR_28 si è proceduto alla sovrapposizione del comparto, come determinato dai file del PUC, sulla planimetria del rilievo dello stato di fatto, come riportato sulla Tav.5, da cui risulta la seguente tabella:

Tabella B della sovrapposizione delle aree interne al comparto								
perimetrazione del Comparto	del porzioni fuori comparto	Area effettiva del Comparto	Fascia di rispetto fluviale	Superfici escluse per sistemazione torrente	Superfici che generano DEP	IU	QST	
45.259,00	3.904,00	45.259,00	1.499,00	619,00	43.141,00	0,60	25.884,60	

La consistenza degli immobili ricadenti nel comparto, liberi da manufatti edilizi, è di mq. 45.259,00

VALORE IMPONIBILE AI FINI DELL'INTERO COMPARTO CR_28

Dal prodotto del valore dell'area generante Dep per il valore €/mq dell'area, si ottiene il totale imponibile ai fini ICI.

Esso è dunque pari a: €. 13.650.243,81

Disaggregando per i singoli proprietari otteniamo i seguenti valori;

del valore posseduto da ciascun proprietario nel Comparto							
Tabella C	Quota di proprietà	identificazione catastale originaria	identificazione catastale frazionate	superficie ricadente nel comparto che genera DEP	Valore €/mq	totale imponibile	%
		foglio 39					
Proprietà		particelle	particelle				
Barra angelo	piena	23	1008	31.955,00	€ 316,41	€ 10.110.881,55	74,07%
			1011	699,00	€ 316,41	€ 221.170,59	1,62%
			1013	4,00	€ 316,41	€ 1.265,64	0,01%
			1015	197,00	€ 316,41	€ 62.332,77	0,46%
			1017	126,00	€ 316,41	€ 39.867,66	0,29%
Postiglione costruzioni S.r.l.	9 decimi	22		8.802,00	€ 316,41	€ 2.785.040,82	20,40%
Penta costruzioni S.r.l.	1 decimo			978,00	€ 316,41	€ 309.448,98	2,27%
Postiglione costruzioni S.r.l.	9 decimi	106		342,00	€ 316,41	€ 108.212,22	0,79%
Penta costruzioni S.r.l.	1 decimo			38,00	€ 316,41	€ 12.023,58	0,09%
TOTALI				43.141,00		€ 13.650.243,81	100,00%

3.3 il progetto di Variante al PUA –fattibilità dell'intervento –indagini geologiche, idrologiche, idrauliche, di traffico, geotecniche ed archeologiche di prima approssimazione sulle aree e/o sugli immobili interessati **AMBIENTALE - AUTORITA' DI BACINO REGIONALE DESTRA SELE eventuali vincoli** di natura storica, artistica, **archeologica**, paesaggistica o di qualsiasi altra natura interferenti sulle aree **interessate BENI CULTURALI ;**

I vincoli sul Comparto, sono i seguenti:

- VINCOLO PAESAGGISTICO – D.Lgs. 22.01.2004 n.42 e s.m. e i. (ex Legge Galasso n.431/1985)

Il Torrente Mariconda, che delimita il Comparto lungo il confine orientale,

è oggetto di vincolo ambientale, poiché risulta iscritto negli elenchi del Testo Unico del R.D. 1/12/1933, n°1775, (art.142, comma 1, lettera c) (omissis..." sono sottoposti a vincolo fiumi, torrenti e corsi d'acqua, iscritti negli elenchi (omissis) E le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m. ciascuna".

Il D.lgs. 22 gennaio 2004, n° 42, al comma 3, ha inserito il Torrente Mariconda nell'elenco dei tratti dei corsi d'acqua del Comune di Salerno ritenuti irrilevanti ai fini paesaggistici.

e pertanto è sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del:

- DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n.42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio (ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n.137)", (G.U. n.45 del 24 febbraio 2004, s.o. n.28), Art.142 "Aree tutelate per legge" così come sostituito dal:
- DECRETO LEGISLATIVO 24 marzo 2006, n.157, "Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, in relazione al paesaggio" (G.U. n.84 del 9 aprile 2008), Art.2 "Modifiche alla Parte Terza", lettera o)

all'art. 142, comma 1, lettera c)

(si riporta di seguito interamente il comma 1)

<< Art.142. Aree tutelate per legge

1.Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:

a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;

b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;

c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

d) le montagne per la parte eccedente 1600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;

e) i ghiacciai e i circhi glaciali;

f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;

g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscamento, come definiti dall'art. 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n.227;

h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;

i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. 13 marzo 1976, n.448;

l) i vulcani;

m) le zone di interesse archeologico.>>

Inoltre, al comma 3 del medesimo articolo, si legge:

<< 3. La disposizione del comma 1 non si applica, altresì, ai beni ivi indicati alla lettera c) che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte, irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero (...)>>

Con riferimento al citato comma, si specifica che con la seguente deliberazione:

“REGIONE CAMPANIA – Giunta Regionale – Seduta del 12 dicembre 2008 – Deliberazione N.1975 – Area Generale di Coordinamento N.16 – Governo del Territorio, Tutela Beni, Paesistico-Ambientali e Culturali – D.lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e s.m. e s. i. – art.142, comma 3 – Approvazione dell'elenco dei tratti dei corsi d'acqua del Comune di Salerno ritenuti irrilevanti ai fini paesaggistici (con allegati)” la regione Campania ha dichiarato l' irrilevanza, ai fini paesaggistici, dell'ultimo tratto del Torrente Mariconda. (Allegato 1)

La citata Delibera Regionale è stata recepita dalla competente Sovrintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici. Pertanto, l'area sottoposta a vincolo ai sensi del citato art.142 del Decreto Legislativo n.42/2004 e s.m. e i., tenuto conto anche del tratto svincolato, risulta essere quella rappresentata nella TAV. **P.5** "Planimetria con individuazione dei vincoli" allegata al presente progetto.

- VINCOLO ARCHEOLOGICO

Sussiste un vincolo archeologico apposto dalla componente Sovrintendenza sulle particelle catastali nn. 22, 23, 24, 104, 106 del fg. 39 del Comune di Salerno.

Relativamente a tale vincolo, in seguito ai sondaggi preventivi fatti eseguire sul lotto dal Consorzio Il Girasole, durati da marzo 2009 a settembre 2009, la Sovrintendenza Archeologica ha emesso PARERE FAVOREVOLE DI MASSIMA.

PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO – "AUTORITA' DI BACINO REGIONALE DESTRA SELE"

L'argomento è trattato in maniera specifica nella tavola **P.5** "Planimetria con individuazione dei vincoli" allegata al presente progetto.

Le reti pubbliche esistenti accoglieranno gli allacciamenti e i recapiti impiantistici del nuovo insediamento, come appresso descritto:

- ALLACCIAMENTO RETE GAS

Si prevede l'allacciamento della rete in via delle Tofane, ove esiste già la rete

- ALLACCIAMENTO RETE IDRICA

L'allacciamento è previsto su tubazione di distribuzione in fibrocemento con tratti in acciaio avente DN600 mm, oltre ad una tubazione parallela alla precedente in DN100 mm in ghisa, presente sulla S.S.18 Tirrena Inferiore, Via Pienza, in prossimità della rotatoria Arbostella. Tale soluzione è stata già accettata dalla società Salerno Sistemi S.p.A. che con nota del 27/11/2009 Prot. G. n° 7450/161 così si è espressa: "(...) le infrastrutture idriche gestite dalla scrivente, in condizioni di regime idraulico, sono tali da garantire il soddisfacimento del fabbisogno idrico per l'intervento di cui all'oggetto".

3.2 PROGETTO DI VARIANTE AL PUA –fattibilità dell'intervento, STUDIO DI PRE FATTIBILITA' AMBIENTALE

Si espone la fattibilità dell'intervento proposto, documentandola attraverso i risultati dello studio di perfettibilità ambientale.

Le perturbazioni maggiori sugli aspetti insediativi e infrastrutturali si rilevano nelle **fasi della realizzazione dei manufatti architettonici**.

Nell'ambito della edificazione si potranno generare:

- congestioni del traffico urbano, soprattutto nell'intorno dell'intervento;
- aumenti di indotti e servizi;
- interruzioni di servizi ed impianti.

Date le caratteristiche dell'area oggetto di intervento e del relativo progetto elaborato, tali perturbazioni presumibilmente avranno luogo con maggiore incidenza ed intensità in corrispondenza di specifiche fasi lavorative e per la realizzazione di determinate parti dei manufatti da costruire.

Nella fase di esercizio non si prevedono perturbazioni particolari, fatte salve quelle dovute all'affluenza di pubblico, circostanza questa per altro già prevista in quella particolare area cittadina, e assorbita dalla conformazione delle attrezzature presenti in area:

- collegamenti con la grande viabilità;
- presenza di parcheggi;
- snodo su ferro con la vicina stazione della metropolitana;
- marginalizzazione dell'insediamento rispetto alla città vera e propria.

La fase di esercizio comporterà la presenza fisica di molte strutture insediative dedite alla accoglienza, alla pratica dello sport, all'intrattenimento, alla residenzialità (anche se temporanea), alla ristorazione, allo spettacolo, l'esercizio di tali infrastrutture, comporterà la normale pressione antropica ad andamento fluttuante tipica dei insediamenti assimilabili al nostro, pressione compatibile con l'ambito urbanistico in cui si cala l'intervento proposto.

Si prevedono l'inserimento di MISURE MITIGATIVE di impatto

In fase realizzativa le misure mitigative si riassumono:

- a. nella dotazione del cantiere di strutture (parcheggi, cartelli, cancelli, baraccamenti, impianti)
- b. nella dotazione del cantiere di un Servizio di Prevenzione e protezione ex D. Lgs. 81/08 e succ. modifiche e integrazioni:

In fase esercizio le misure mitigative che agiscono:

1. sul controllo della qualità visiva;

2. sulla contestualizzazione climatica;

a tale scopo vengono poste in essere

MISURE DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE;

con realizzazione di volumi che abbiano le due caratteristiche ambientali:

- alta permeabilità visiva e di fruibilità, sistema di piazze e parchi urbani che favoriscono la fruibilità e lo scarto delle temperature.
- 1) realizzazione di grandi porzioni di tetto giardino che intercettano la radiazione riflessa ottenendo la riduzione della temperatura dell'aria.

INTERVENTI DI RIPRISTINO;

- 4 si recupererà il rapporto con il torrente Mariconda nell'area in cui questo attraversa il parco urbano di comparto.

RIQUALIFICAZIONE E MIGLIORAMENTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO;

- 5 il recupero delle aree a verde con l'adozione di edifici a torre che limiteranno l'uso del suolo.

3.3.1 IL PROGETTO DI VARIANTE AL PUA –fattibilità dell'intervento – **aspetti funzionali ed interrelazionali dei diversi elementi del progetto**

Ai sensi dell'art. 15 comma 6 del D.P.R. 207/2010, il presente Documento Preliminare, è completo degli approntamenti tecnici e amministrativi graduati e rapportati all'entità, alla tipologia e categoria dell'intervento da realizzare, in maniera specifica si indica:

- a) la situazione iniziale delle aree oggetto dell'intervento, che alla attualità si presentano libere da cose e persone (fatta accezione per le aree interessate dal passaggio del torrente Mariconda e interessate dalla presenza delle strutture fognarie preesistenti), ma che non pregiudicano la realizzazione delle aree verdi, per le quali si farà ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica;
- b) gli obiettivi da raggiungere sono: separazione tra le attività commerciali e quelle residenziali, liberazione delle superfici dal maggior sedime dei fabbricati, con prevalenza di fasce verdi. Tali obiettivi si perseguono realizzando le residenze in edifici a torre e raggruppando i commerciali in strutture concentrate.
- c) Le esigenze e i bisogni da soddisfare sono una maggiore visibilità commerciale e una migliore apertura sulla rotonda dell'Arbostella.
- d) le regole tecniche rispettate sono quelle dettate dalla Normativa tecnica;

- e) i vincoli di Legge in cui si inserisce l'intervento, il procedimento di formazione dei PUA disciplinato dalla art. 27 della Legge Regionale n°16 del 22.12.2004, con l'entrata in vigore del Regolamento di Attuazione del Territorio n°5 del 04.08.2011, viene disciplinato dall' art. 10 di tale regolamento;
- f) Le funzioni che dovrà svolgere l'intervento sono Residenziale e Commerciale;
- g) I requisiti tecnici che dovrà rispettare sono quelli dettati dalle norme tecniche specifiche;
- h) Gli impatti ambientali degli organismi edilizi progettati sono stati verificati con la redazione di render e fotto inserimenti

3.3.2 IL PROGETTO DI VARIANTE AL PUA – ESPOSIZIONE DELLA FATTIBILITÀ DELL'INTERVENTI – CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE,

Si presenta il Cronoprogramma delle fasi attuative per la realizzazione della presente progettazione, con indicazione dei tempi massimi di svolgimento delle varie attività di:

- Procedura di Approvazione della presente Variante con acquisizione dei vari pareri, si prevedono 3 mesi
- Progettazione dei P.di C opere private, si prevedono complessivi 14 mesi (2 mesi ad opera);
- Progettazione esecutiva opere pubbliche, si prevedono 3 mesi;
- Procedura di Approvazione con acquisizione dei vari pareri per le Opere di urbanizzazione, si prevedono 3 mesi;
- Affidamento dei lavori, si calcola 1 mese;
- Esecuzione dei lavori 5 anni, si rimanda alla consultazione dello specifico cronoprogramma;
- Collaudi statici e tecnico amministrativi, si prevedono 2 mesi.

Si riporta di seguito lo specifico cronoprogramma elaborato per i lavori:

		1° anno di lavori												2° anno di lavori												3° anno di lavori												4° anno di lavori												5° anno di lavori											
interventi privati	opere Pubbliche	1° mese	2° mese	3° mese	4° mese	5° mese	6° mese	7° mese	8° mese	9° mese	10° mese	11° mese	12° mese	1° mese	2° mese	3° mese	4° mese	5° mese	6° mese	7° mese	8° mese	9° mese	10° mese	11° mese	12° mese	1° mese	2° mese	3° mese	4° mese	5° mese	6° mese	7° mese	8° mese	9° mese	10° mese	11° mese	12° mese	1° mese	2° mese	3° mese	4° mese	5° mese	6° mese	7° mese	8° mese	9° mese	10° mese	11° mese	12° mese												
		line 1° Loto funzionale																																																											
Apertura cantiere PUA																																																													
Commerciale 2		1	2	3	4	5	6	7	8																																																				
verde					1	2	3	4	5	6	7	8																																																	
viabilità					1	2	3	4	5	6	7	8																																																	
sottoservizi		1	2	3	4	5	6	7	8																																																				
allacciamenti						1	2																																																						
parcheggi							1	2	3	4																																																			
Commerciale 3			1	2	3	4	5	6	7																																																				
verde					1	2	3	4	5	6																																																			
viabilità						1	2																																																						
sottoservizi							1																																																						
allacciamenti								1																																																					
parcheggi									1	2	3																																																		
Torre Chiara Commerciale 3		inizio 3° Loto																																																											
verde					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24																																	
viabilità																																																													
sottoservizi																																																													
allacciamenti																																																													
parcheggi																																																													
secondaria																																																													
parco giochi bimbi																																																													
Torre Milara e Commerciale 1		inizio 4° Loto																																																											
verde																																																													
viabilità																																																													
sottoservizi																																																													
allacciamenti																																																													
parcheggi																																																													
Torre Manuel		inizio 5° Loto																																																											
verde																																																													
viabilità																																																													
sottoservizi																																																													
allacciamenti																																																													
parcheggi																																																													
secondaria																																																													
asilo																																																													

3.4 IL PROGETTO DI VARIANTE AL PUA–fattibilità dell'intervento – accertamento della **disponibilità dei pubblici servizi e delle modalità degli allacciamenti.**

ALLACCIAMENTI RETE GAS

Si prevede l'allacciamento della rete in via delle Tofane, ove esiste già la rete interrata del Gas a servizio del quartiere.

ALLACCIAMENTI RETE IDRICA

L'allacciamento è previsto su tubazione di distribuzione in fibrocemento con tratti in acciaio avente DN 600 mm. oltre ad una tubazione parallela alla precedente in DN 100 mm. in ghisa, presente sulla S.S. 18 Tirrena Inferiore, Via Pienza, in prossimità della rotatoria Arbostella. Tale soluzione è stata già accettata dalla società Salerno Sistemi S.p.A. che con nota del 27/11/2019 Prot. G n°7450/161 così si è espressa "...le infrastrutture idriche gestite dalla scrivente, in condizioni di regime idraulico, sono tali da garantire il soddisfacimento del fabbisogno idrico, per l'intervento di cui all'oggetto". (Allegato ...)

RECAPITO ACQUE NERE E METEORICHE

LA **S.I.I.S. S.p.A.** che gestisce l'impianto di depurazione e la rete di collettori comprensoriali a servizio dell'area salernitana, compreso alcuni collettori fognari e alcune stazioni di sollevamento ricadenti nel Comune di Salerno, con nota del 14/12/2009 Prot. N°3183/AN, in merito alla richiesta di assenso a ricevere le acque reflue provenienti dall'insediamento in oggetto nel tratto fognario da lei gestito e denominato: collettore comprensoriale n°1, ha attestato "la disponibilità a ricevere nei collettori comprensoriali e all'impianto di depurazione di Salerno le acque reflue nere provenienti dall'insediamento in oggetto, per la quantità complessiva di 20,56 l/s, corrispondente alla massima portata di punta, nel rispetto dei limiti imposti dal D.lgs. 152/06 e s.m.i. per scarichi in fogna. Le acque di pioggia dovranno avere altro recapito e non interessare, anche indirettamente, gli impianti fognari S.I.I.S." (Allegato)

La progettazione di Variante si inserisce in un ambito del territorio salernitano che si caratterizza dalla presenza di tutte le reti di impianti necessari e che si localizzano al contorno del Comparto CR_28. Sulle specifiche caratteristiche e localizzazioni dei vari allacci si rimanda alla consultazione delle specifiche relazioni tecniche e dei corrispondenti elaborati grafici.

3.5 IL PROGETTO DI VARIANTE AL PUA APPROVATO –fattibilità dell'intervento – accertamento in ordine alle **interferenze con pubblici servizi presenti lungo il tracciato**, con proposta di soluzione e prevedibili oneri.

La fattibilità della soluzione selezionata e connotata proprio nel concetto di liberazione delle superfici a raso che il nostro intervento prevede, unitamente del recupero alla città di quartieri, quelli più a monte ad oggi marginalizzati.

La fattibilità nasce dal fatto che contrariamente al progetto del PUA approvato, l'intervento proposto ha caratteristiche di:

di fattibilità in quanto economicamente in quanto l'intervento può essere frazionato in lotti funzionali, che garantiscono di poter frazionare i capitoli di spesa e immobilizzo finanziario, relazionando i singoli lotti sempre al puntuale soddisfacimento del ristoro degli standard urbanistici relativi.

L'intervento progettato è per sua natura ed abito territoriale, connotato per completare una indicazione di Piano Urbanistico del Comune di Salerno.

L'intervento proposto fornirà anche al tessuto cittadino circostante una ridondanza di disponibilità di posti auto, spazi verdi, un parco giochi bimbi, una scuola materna, una piazza pubblica, realizzerà un elemento urbanistico che completerà l'accesso orientale alla città per chi transita dalla "rotonda

dell'Arbostella". L'intervento a sua volta beneficerà della centralità che lo connota come cesura tra la ex statale e i quartieri posti più a monte e l'accesso di tutte queste aree alla vicina stazione della metropolitana cittadina posta nel confinante quartiere dell'Arbostella.

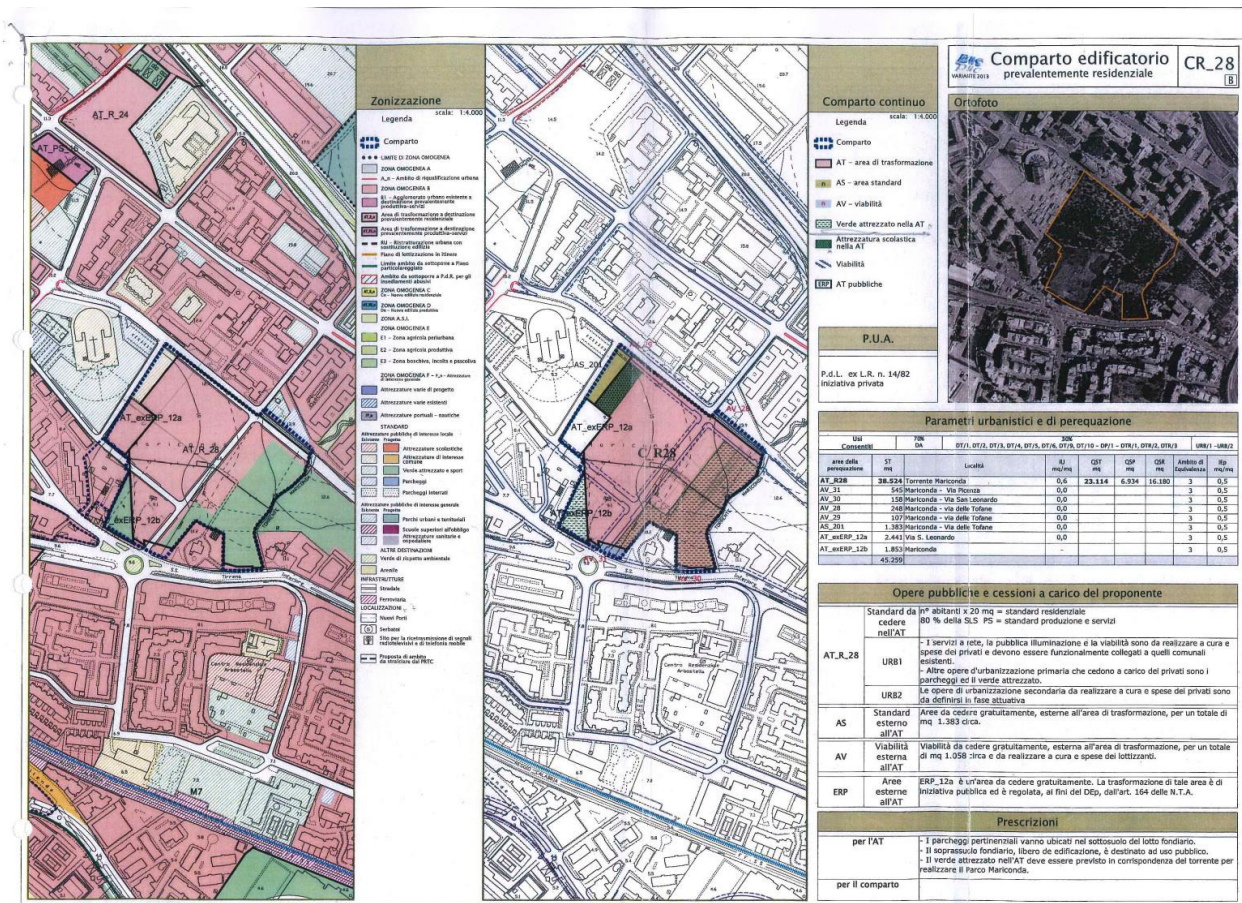
3.6 il progetto di Variante al PUA approvato –fattibilità dell'intervento – **INQUADRAMENTO URBANISTICO;**

L'area oggetto dell'intervento ricade in Zona Omogenea A e rientra nell'Area di Trasformazione ATR_28, individuata e disciplinata dal Piano Urbanistico Comunale, approvato con Decreto della Provincia di Salerno n. 147 del 28.12.2006, pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 del 08.01.2007 ed entrato in vigore il 24.01.2007.

La suddetta Area di trasformazione ATR_28, con destinazione abitativa e servizi, ricadente all'interno del Comparto Edificatorio CR_28, rappresenta uno degli ambiti del territorio comunale per i quali è prevista, su base perequativa, la trasformazione edilizia attraverso un insieme sistematico di opere che, definite in un PUA da approvarsi da parte della Giunta Comunale, determinino l'esecuzione:

- dei fabbricati privati con destinazione coerente a quella prevista dal PUC;
- delle opere di urbanizzazione inerenti il nuovo insediamento;
- degli standard conseguenti al carico urbanistico indotto dalla nuova edificazione.

Come riporta la **scheda di comparto CR_28 B** che si Allega:



Si riporta di seguito la tabella indicante i parametri urbanistici e perequativi così come allegata alla predetta scheda del Comparto CR_28 nell'ambito documentale del PUC.

Parametri urbanistici e di perequazione

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							URB/1 - URB/2
		Località	IU mq/mq	QST mq	QSP mq	QSR mq	Ambito di Equivalenza	IEp mq/mq	
area della perequazione	ST mq								
AT_R28	38.524	Torrente Mariconda	0,6	23.114	6.934	16.180	3	0,5	
AV_31	545	Mariconda - Via Pienza	0,0				3	0,5	
AV_30	158	Mariconda - Via San Leonardo	0,0				3	0,5	
AV_28	248	Mariconda - via delle Tofane	0,0				3	0,5	
AV_29	107	Mariconda - via delle Tofane	0,0				3	0,5	
AS_201	1.383	Mariconda - Via delle Tofane	0,0				3	0,5	
AT_exERP_12a	2.441	Via S. Leonardo	0,0				3	0,5	
AT_exERP_12b	1.853	Mariconda	-				3	0,5	
	45.259								

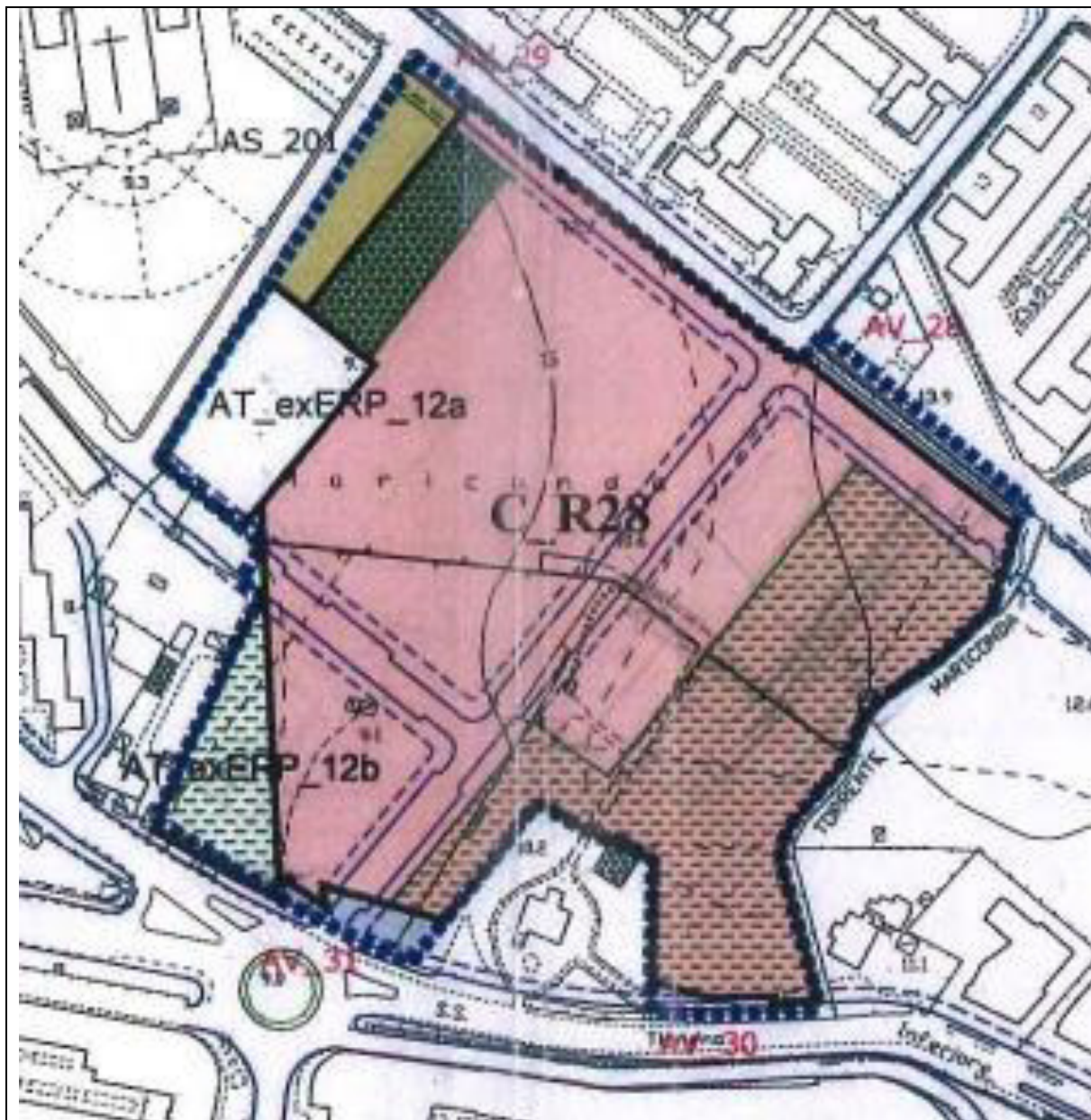
La ST riportata in scheda è al lordo della fascia di rispetto fluviale del Torrente Mariconda. Inoltre la AV_29 è stata già realizzata fuori comparto lungo il confine dello stesso, lato Chiesa.

Si evidenzia come nella scheda di comparto vi sia la presenza di una area AT_exERP_12a con superficie pari a mq. 2.441,00

E di un'area

AT_exERP_12b con superficie pari a mq. 1.853,00

Localizzate nella scheda di Comparto nella parte nord del comprensorio, così come riporta la seguente immagine estratta dalla scheda stessa:



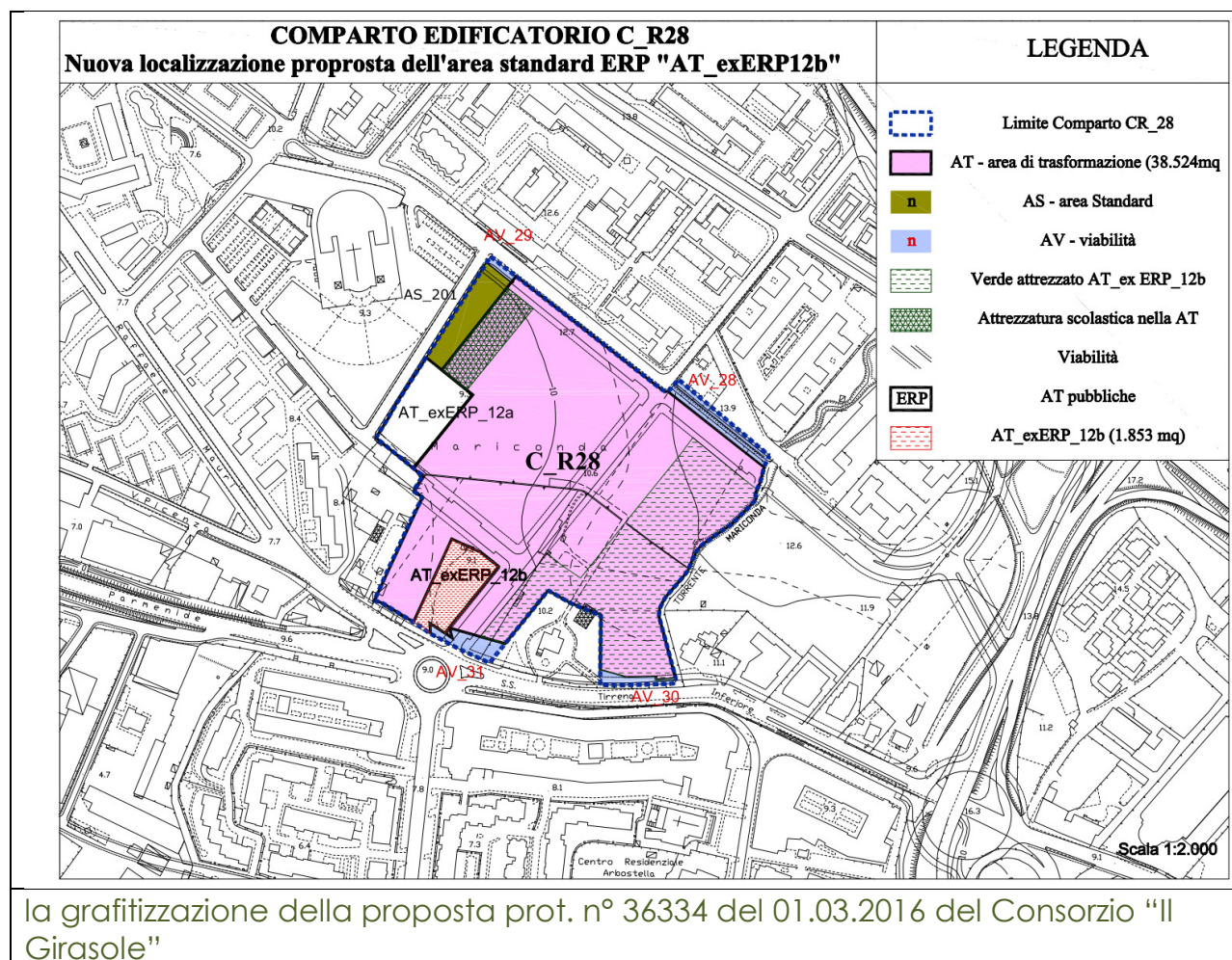
Stralcio planimetrico del comparto estratto dalla Scheda CR_28B

Dalla planimetria della scheda si noti la localizzazione della area AT_exERP_12b (standard) della AT_exERP_12°,

Con nota prot. n° 36334 del 01.03.2016 il Presidente del Consorzio "Il Girasole" Soggetto Promotore del Comparto CR_28, presentava, al Settore Trasformazioni Urbanistiche" del Comune di Salerno, una "Proposta tecnica con la quale si indicava una diversa localizzazione (a parità di superficie) dell'area denominata

AT_exERP_12b di mq. 1.853, esterna all'area di trasformazione con destinazione a verde pubblico, in una nuova posizione centrale **sul fronte del Comparto su via SS Tirrena Inferiore, da realizzarsi completa di sistemazione dell'area stessa a piazza ad uso pubblico.**

Si riporta di seguito la grafitizzazione della proposta.



Tale proposta è stata esaminata e con **Verbale di Deliberazione di Giunta Comunale numero 128 del 14.04.2016** si deliberava di:

"1 - fornire indirizzo al Settore Trasformazioni Urbanistiche di proseguire nell'iter procedurale con recepimento della proposta di "trasferimento edificato" di cui alla nota prot. n°36334 del 01.03.2016, agli atti del Settore, nella redigenda variante Urbanistica al PUA del Comparto CR_28, senza che vi sia decremento delle aree standard del Comparto previste dal PUC.

2- la Variante urbanistica al PUA dell'Area di Trasformazione del Comparto CR_28 dovrà comprendere anche il progetto della nuova localizzazione della "AS" denominata AT_exERP_12b, i cui oneri di realizzazione ricadranno a carico del Soggetto Attuatore del Comparto CR_32."

3.7 il progetto di Variante al PUA –fattibilità dell'intervento – **DATI DIMENSIONALI del presente Piano Urbanistico Attuativo CR_28;**

Facendo riferimento:

- 6 a quanto contenuto nella **scheda di scheda di comparto CR_28 B;**
- 7 al disposto della **Deliberazione di Giunta Comunale n° 128 del 14.04.2016;**

si assumono come dati dimensionali nel PUA del Comparto CR_28 quelli di seguito riportati che tengono conto:

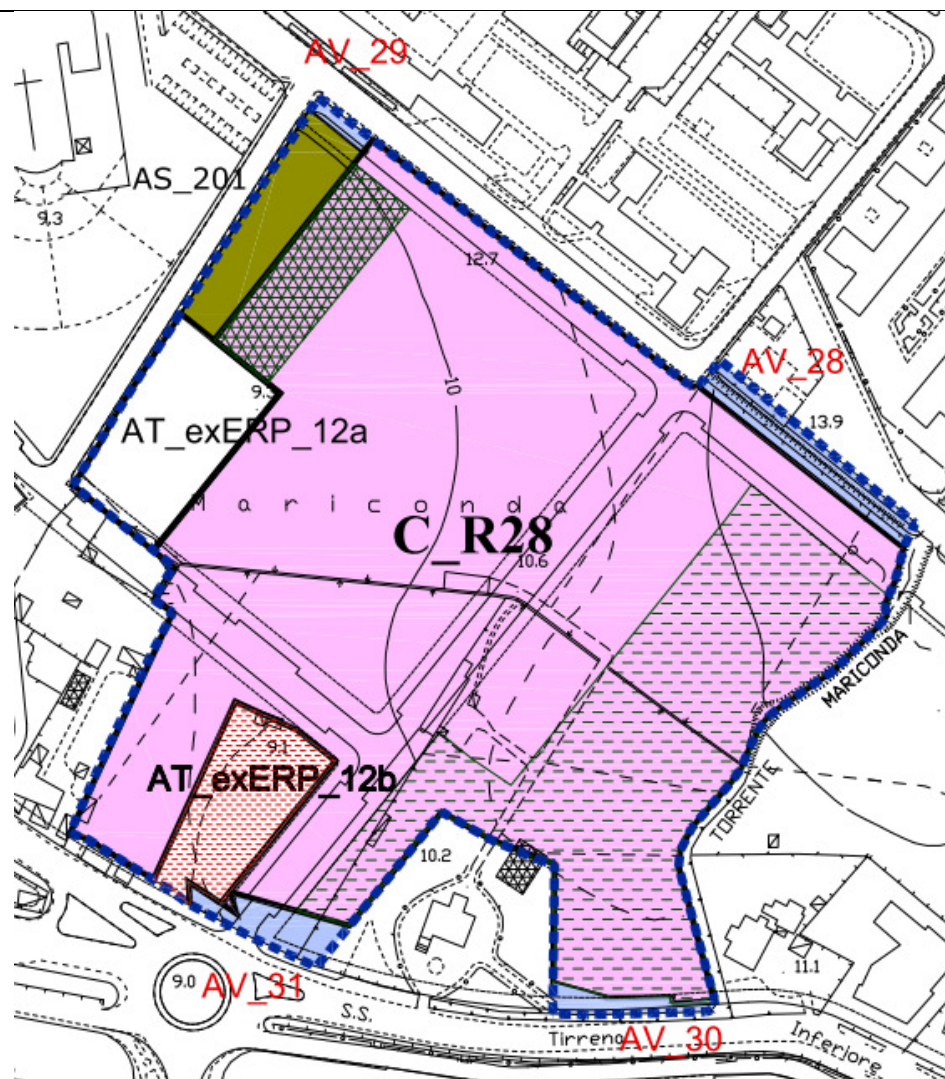
- 8 della nuova fascia di rispetto fluviale ricadente nel comparto, derivata dallo spostamento del torrente Mariconda sottraendo una superficie di mq. 1.499
- 9 della superficie occupata dal torrente ricadente nel comparto stesso che sottrae una superficie di 619,00 mq.;
- 10 della citata nuova localizzazione data alla area denominata AT_exERP_12b.

si riportano di seguito i dati dimensionali contenuti nel PUAe riportati nella presente relazione e nei elaborati di progetto.

La tabella seguente trasforma della scheda di Comparto eliminando le superfici della fascia di rispetto fluviale e la superficie occupata dal torrente divenendo:

PARAMETRI URBANISTICI DEL COMPARTO DI PROGETTO								
usi consentiti	70%DA	30% DT/1,DT/2,DT/3,DT/4,DT/5,DT/6,DT/9,DT/10 -					URB1 /URB2	
aree della perequazione	ST mq	località	IU mq/mq	QST mq.	QSP mq.	QSR mq.	Ambito di equivalenza	lep mq/mq
AT_R38	36.406,00		0,6	21.843,60	6.553,08	15.290,52	3	0,5
AV_31	545,00						3	0,5
AV_30	158,00						3	0,5
AV_28	248,00						3	0,5
AV_29	107,00						3	0,5
AS_201	1.383,00						3	0,5
AT_ex ERP_12a	2.441,00						3	0,5
AT_ex ERP_12b	1.853,00						3	0,5
	43.141,00							

Mentre come comparto continuo si assume la planimetria seguente:



Planimetria del Comparto Continuo del Comparto CR_298 di Progetto

La SLS totale edificabile espressa in mq. e differenziata per destinazione come da progetto di PUA è la seguente:

Tabella D del calcolo del DEP TOTALE		
Superfici che generano DEP	lep	DEP
43.141,00	0,50	21.570,50

Si determinano le percentuali DEP suddivise per DEP residenziali e DEP destinate alla produzione e servizi secondo lo schema che tiene conto della variazione del 5% dei valori definiti dall'articolo 83.04 del RUEC vigente.

Tabella di differenziazione del Diritto Edificatorio utilizzabile ex art. 83,04 del RUEC e della Superficie Lorda definita dal progetto del pua divisa per destinazione d'uso

Ambito di intervento	totale		residenziale si considera un intervento compreso tra il 65% e il 75%, ex art.83,04 RUEC		produzione e servizi si considera un intervento compreso tra il 25% e il 35%, ex art.83,04 RUEC	
	DEP superfici realizzabili	SLS superfici di progetto	DEP superfici realizzabili	SLS superfici di progetto	DEP superfici realizzabili	SLS superfici di progetto
ATR_28	21.570,50	21.570,50	14.020,83 & 16.177,88	16.177,88	5.392,63 & 7.549,68	5.392,63
TOTALE	21.570,50	21.570,50	14.020,83 & 16.177,88	16.177,88	5.392,63 & 7.549,68	5.392,63

Definita la ripartizione delle SLS nel Comparto CR_28 si calcola il fabbisogno di standard per l'intero Comparto che le Superfici Lorde di Solaio generano.

Comparto CR_28		
Calcolo degli standards dovuti		
Tabella A Superficie lorda di solaio (SLS) e Destinazione d'Uso		
	agg al 05,07,016	
	DEP realizzabile	SLS di progetto
residenza	16.177,87	16.177,87
produzione e servizi	5.392,63	5.392,63
	21.570,50	21.570,50

Si calcola quindi lo standard richiesto dal totale delle SLS destinate a "Produzione e Servizi", con la seguente Tabella B.

					agg al 05,07,016		
Tabella B standards della produzione e servizi da cedere all'interno dell'Area di Trasformazione AT_R28							
Produzione e Servizi (≥ 80% SLS)							
- art. 5, comma 2 del D.L. 1444/68 in relazione alla funzione commerciale/direzionale							
Si considera l'80% del Dep di Prod. e Serv. tot. pari a 4.665,84 mq. x 80% = 3.732,67 mq.							
Destinazione	Quantità SLS di progetto: mq.	Parcheggi		Spazi e Verde pubblico (≥ 50% x 80% SLS)		TOTALE STANDARD	
		(≥ 50% x 80% SLS)				(≥ 80% SLS)	
		dovuto		dovuto		Dovuto	
SLS produzione e servizi	5.392,63	≥	2.157,05	≤	2.157,05	4.314,10	

Si calcola quindi lo standard richiesto dal totale delle SLS destinate a "Residenza", con la seguente Tabella C.

Tabella C standards del residenziale da cedere all'interno dell'Area di Trasformazione AT_R28										
Residenziale si considerano (≥ 20 mq. x n. abitanti)										
abitanti: = mq. SLS / 32,6 = n. abitanti										
				SLS residenziale	percentuale abitanti	n. abitanti espresso			agg al 05,07,016	
				16.177,87	32,6	496,25				
Destinazione e di indirizzo	Parcheggi: (≥ 2,5 mq / abitante)			Spazi e Verde pubblico: (≥ 10 mq / abitante)			Attrezzature Collettive: (≥ 7,5 mq / abitante)			TOTALE STANDARD
	n. abitanti da insediare	percentuale mq. abitante	sup. parcheggio da esprimere mq	n. abitanti da insediare	percentuale mq. abitante	sup. a verde da esprimere mq	n. abitanti da insediare	percentuale mq. abitante	sup. da esprimere in attrezzature collettive mq	Dovuto
Residenziale	496,25	2,5	1.240,63	496,25	10	4.962,54	496,25	7,5	3.721,90	9.925,07

Si si passa a determinare lo standard totale richiesto per l'intero comparto CR_28, con la seguente Tabella D

Tabella D Standards da cedere all'interno dell'Area di Trasformazione AT_R28						
	Produzione e servizi			Residenziale	totale	
Destinazione	dovuto			dovuto	standard dovuto	standard di progetto vero
	(C)			(D)	(F)	standard di progetto raggugliato
Parcheggi						
	2157,05	X≤	4314,1	1.240,63	3.397,68	3.402,24
						4,56
Spazi a verde pubblico	(A)			(B)	(A)+(B)	
		X≤	2.157,05	4.962,54	7.119,59	7.120,19
						0,60
Attrezzature collettive				(E)	(E)	
				3.721,90	3.721,90	3.724,70
						2,80
TOTALE	(C) + (A)			(D)+(B)+(E)	(F)+(A+B)+(E)	
				9.925,07	14.239,17	14.247,13
						7,96

4.0 il progetto di Variante al PUA – fattibilità dell'intervento – **INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO e STANDARD del presente Piano Urbanistico Attuativo CR_28;**

A fronte degli standard individuati al capitolo precedente si riportano gli indici e i parametri urbanistici rispettati dalla presente progettazione di variante del PUA.

Tabella degli indici e parametri urbanistici di progetto e standard di piano		
		mq
superficie territoriale del comparto	ST	45.259,00
di cui		
Superficie dell'area di Trasformazione	AT_R28	36.406,00
Superficie dell' area standard	AS_201	1.383,00
Superficie area standard viabilita'	AV_28	248,00
Superficie area standard viabilita'	AV_29	107,00
Superficie area standard viabilita'	AV_30	158,00
Superficie area standard viabilita'	AV_31	545,00
Superficie dell'ex ERP 12	AT_ex ERP12a	2.441,00
Superficie area dello standard dell'ex ERP12	AT_ex ERP12b	1.853,00
superficie totale esterne alla AT al netto dei beni di proprieta' comunale (AS+AV da cedere al Comune fuori dalla AT)	AS_201+AV_28+AV_29+AV30+AV_31	6.735,00
a detrarre le superfici del comparto che non producono DEP		
fascia di rispetto fluviale		1.499,00
superfici occupate dalla nuova sistemazione del torrente		619,00
Superficie totale utilizzata all'interno della AT_R28		34.288,00
superficie territoriale del comparto produttiva di DEP	CR_28	43.141,00
Superficie lorda di solaio	SLS tot	21.570,50
SLS residenziale	SLS res	16.177,88
SLS produzione servizi	SLS prod	5.392,63
superficie dei parcheggi pertinenziali		8.760,78
superficie dei parcheggi pertinenziali interrati		8.907,41
Volume vuoto per pieno totale	Vol tot	79.563,15
Volume residenziale	Vol res	52.248,15
Volume produzione e servizi	Vol prod	27.315,00
Volume parcheggi pertinenziali interrati		
Indice urbanistico	IU=SLS/ST	0,60
Indice delle alberature	n*/ha(ST)	60,00
distanza minima tra i fabbricati	ml	10,00
nuovi abitanti	ab=SLS/32,6 mq	496,25
Altezza max	ml	60
Standard di progetto da cedere al Comune nella AT		
Verde attrezzato		7120,19
parcheggi		3.402,24
urbanizzazione secondaria		3.724,70
viabilita' e percorsi		5.339,24
Aree fondiarie totali		16.819,63
		36.406,00

4.1 IL PROGETTO DI VARIANTE AL PUA APPROVATO –fattibilità dell'intervento – **AREE DA CEDERE AL COMUNE, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel Comparto CR_28**

Il soggetto attuatore, oltre alla realizzazione e alla cessione, senza corrispettivo, di Opere di Urbanizzazione primaria, secondaria ed allacciamenti previsti nella presente progettazione,

si impegna, ex art.17 dello schema di Convenzione tipo approvato con Delibera di giunta Comunale n°305 del 13.03.2009, per sè e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo:

a cedere gratuitamente al comune di Salerno, **le aree per la realizzazione delle opere di Urbanizzazione primaria,**

all'interno dell'area di trasformazione AT_R28 così come indicate nelle tavole di progetto, aventi una superficie complessiva di mq. 36.372,00

che fatto salvo le aree occupate dai fondiari pari a mq. 16.819,63

e le aree occupate dalla viabilità di Comparto pari a mq. 5.339,24

si sviluppa con:

Standard a verde attrezzato	mq. 7.120,19
Standard a parcheggi	mq. 3.402,24
Urbanizzazione secondaria	mq. 3.724,70

Tali standard si realizzeranno in sette Lotti funzionali ripartiti secondo il cronoprogramma allegato alla presente, cedendo al comune di Salerno, gratuitamente e contestualmente alla stipula della convenzione, **le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (attrezzature collettive)**, reperite all'interno dell'area di trasformazione AT_R28, così come indicato nelle tavole di progetto allegate, aventi una superficie complessiva di mq. 14.247,13. Il tutto secondo il calendario che regola la consegna dei lotti funzionali e delle rispettive Opere di Urbanizzazione.

Verranno cedute gratuitamente al comune di Salerno, anche **le opere viarie** da realizzarsi all'interno della area di trasformazione AT_R28, aventi una superficie complessiva di mq. 5.339,24, secondo il calendario che regola la consegna dei lotti funzionali delle Opere di Urbanizzazione e il suo allegato cronoprogramma.

Verranno cedute gratuitamente al comune di Salerno, anche **le aree destinate a Standard AS** poste al di fuori della area di trasformazione AT_R28 aventi una superficie complessiva di mq. 1.383,00.

Verranno cedute gratuitamente al comune di Salerno, **le aree destinate a Standard viabilità AV** poste al di fuori della area di trasformazione AT_R28 aventi una superficie complessiva di mq.1.058,00.

4.2 Il progetto di Variante al PUA approvato –fattibilità dell'intervento – STIMA DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA e allacciamenti da cedere al comune senza corrispettivo.

La valutazione economica degli interventi da realizzare nel comparto CR_28 comprende le seguenti categorie:

1. (A) Le Opere di urbanizzazione primaria, con (B) la sistemazione delle sedi stradali e di tutti i sotto servizi, e (C) degli allacciamenti;
2. Le Opere di Urbanizzazione Secondaria;

tutte tali opere sono da cedere al Comune senza corrispettivo, sono state computate in via presuntiva, facendo riferimento alla stima dei costi indicata negli elaborati di progetto, redatti sulla scorta delle progettazioni preliminari dei singoli lotti funzionali in cui si suddividono. Tali Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria e i loro relativi allacci, vengono riportate per l'intero comparto e stabilite nei loro importi nella seguente tabella.

Tabella dei costi presuntivi delle Opere di Urbanizzazione da realizzarsi nel Comparto CR_28 e da cedere al comune senza corrispettivo		
opere	Importi da computo	Distinta
Opere di urbanizzazione primaria		
Sistemazione delle sedi stradali e di tutti i sotto servizi	€ 3.030.449,18	Aree verdi & parcheggi Viabilità & sotto servizi Allacciamenti
Allacciamenti		
Opere di Urbanizzazione Secondaria	€ 1.225.331,67	Asilo & parco giochi bimbi
TOTALI	€ 4.255.780,85	

4.3 IL PROGETTO DI VARIANTE AL PUA APPROVATO –fattibilità dell'intervento – **Calcolo del CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE degli ONERI DI URBANIZZAZIONE ex art. 16 del D.P.R. 380/2001 .**

Impegnandosi a produrre tutti gli elaborati sufficienti a dimostrare l'effettiva rispondenza dei valori dichiarati, ai fini del calcolo della cubatura relativa agli oneri di urbanizzazione, da dividere tra le residenze e produzione e servizi, si utilizza conformemente al disposto del RUEC di Salerno Vigente, il Costo unitario delle opere di allacciamento e urbanizzazione, adeguato all'anno 2016 come da Delibera di Giunta Comunale n°31 del 22.01.201 applicandolo per gli immobili progettati e da realizzarsi nel rispetto delle normative in materia di risparmio energetico vigenti.

Nella fattispecie si sono considerati solai con spessore complessivo non inferiore ai 40 cm.

In ogni caso, ai fini del calcolo, il progettista si impegna a produrre tutti gli elaborati sufficienti a dimostrare l'effettiva rispondenza delle strutture e dei paramenti esterni alle norme in materia di costruzione, di coibenza termica e risparmio energetico al momento del rilascio dei singoli Permessi di costruire.

Allo scopo si calcolano gli oneri di urbanizzazione si riporta la tabella complessiva delle superfici e dei volumi inerenti agli edifici privati da realizzarsi nel Comparto CR_28.

Riscontro delle Cubature per il calcolo degli Oneri di Urbanizzazione ex art. 16 comma 3 del D,P,R, n°380/2001								
	Torre Alessia	Torre Manuel	Torre Chiara + Commerciale 4	Torre Mare + Commerciale 1	Villa Tortora	Commerciale 2 UDL	Commerciale 3	Intero COMPARTO
Volume fuori terra residenziale	15109,33	13278,42	10914,84	12.428,18	517,38	0,00	0,00	52248,15
Volume fuori terra produzione e servizi	0,00	0,00	5.520,197	5.144,95	0,00	14.769,85	1880	27.315
Totale volume fuori terra	15109,33	13278,42	16435,037	17.573,13	517,38	14.769,85	1880	79563,15
Altezza NETTA urbanistica garage	3,10		3,10	2,50	3,15			
Volume parcheggi interrati	13482,05		7.622,87	6.132,00	378,00			27.614,92
Superficie di parcheggio dovuto	2.633,40		1.814,52	1.758,00	51,73			6.257,65
Superficie pertinenziale di parcheggio di progetto	4349,05		2.458,99	1.901,00	51,74			8.760,78
Superficie di parcheggio ai soli commerciali	0,00	0,00	983,60			2.354,55	1.034,	4.372,15

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Si riporta il **Costo unitario delle opere di allacciamento e urbanizzazione**, adeguato all'anno 2016 da idonea Delibera di Giunta Comunale n°31 del 22.01.2016 che lo stabilisce pari ad **€/mc 37,00.**

su cui vanno calcolate le seguenti percentuali:

• andamento demografico	0,95
• caratteristiche geografiche	0,98
• coefficiente maggiorativo per il Comune capoluogo	1,10
• coefficiente maggiorativo per Comune sede AAST	1,05
• tabella di destinazione zona	0,85
• Tabella D dei limiti a rapporti fissati in applicazione dell'art.4 della L.10/77 e succ. m. ed int.	1,00
• Tabella E coefficienti correttivi in relazione alle caratteristiche geofisiche	0,68
• coefficiente di cui all'art. 1 della Delibera C:R. n°119/01	1,10
totale €/mc	€. 25,30

Si calcola la superficie minima realizzabile per le autorimesse pertinenziali come pari a: 1/10 della cubatura totale del fabbricato (Legge Ponte) =

$(79.563,15 \text{ mc}) / 10 = 7.956,31 \text{ mq}$ superficie minimo delle autorimesse pertinenziali

$7.956,31 \text{ mq} \times h \text{ 2,80 ml} = 22.277,68 \text{ mc}$

avendo realizzato autorimesse interrato pertinenziali pari a 27.614,92 mc. si considerano ai fini del calcolo i metri cubi eccedenti, quindi

$$27.614,92 \text{ mc.} - 22.277,68 \text{ mc} = 5.337,24 \text{ mc.}$$

ottenendo il volume complessivo come:

Volume fuori terra + volume interrato eccedente i minimi =
 $79.563,15 \text{ mc} + 5.337,24 \text{ mc.} = 84.900,39$

Si calcolano gli Oneri di Urbanizzazione

SULLE RESIDENZE

IF = mc/mq. (ex art.li nn°14,15 del RUEC)

IF = volume fuori terra residenze / superficie residenze =

IF = 51.904,54 mc. / 16.177,87 = 3,21 > 3,00

Trovandoci in zona B ed essendo IF > 3 mc/mq

dalla consultazione della scheda 3, riga 3 (nuove costruzioni residenziali con IF > 3 mc/mq) colonna zona B si ottiene €. 25,30/mc

applicandolo alla formula:

(Volume totale fuori terra + Volume eccedente interrato) x valore tabellato =

= (84.900,39) x €. 25,30 = oneri di urbanizzazione **€. 2.147.979,86**

Che rappresentano gli oneri di cui

con la maggiorazione del 50% di €. 2.147.979,86 si ottiene **€. 1.073.990,00**

Il 50% di €. 2.147.979,86 vengono assunti per le **urbanizzazioni secondarie**

€. 1.073.990,00

Per un totale di oneri di urbanizzazione pari a (a) €. 3.221.970,00

SI CALCOLA IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

il costo di costruzione viene calcolato in maniera parametrica determinandolo il costo da quello già individuato dai progettisti per un PUA realizzato e simile a questo.

Ciò premesso si assume come costo il valore di 49,00 €/mq. e lo si moltiplica per il DEP totale, ottenendo:

DEP (21.570,50 mq.) x costo di costruzione noto (49,00€/mq.) = (b) **€. 1.056.954,50**

totale contributo (a + b) €. 4.272.814,00

4.4 IL PROGETTO DI VARIANTE AL PUA APPROVATO –fattibilità dell'intervento – Scomputo, della quota di contributo relativa agli oneri di Urbanizzazione, ex art. 16 del D.P.R. 380/2001 .

Il soggetto attuatore può portare a **Scomputo**, su autorizzazione Comunale, **una quota di contributo relativa agli oneri di Urbanizzazione primaria pari al 50%**, ex art. 16 del D.P.R. 380/2001, mentre gli eventuali costi delle opere di urbanizzazione secondaria derivanti dal computo allegato al progetto preliminare, potrebbero essere scomputati dall'aliquota relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria solo nel caso tale pratica sia stata preventivamente autorizzata dall'Organismo di Governo.

TABELLA RIEPILOGATIVA RELATIVA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE						
ART.LI 13, 14, 15 DELLA CONVENZIONE						
Oneri dovuti €. 2.147.979,86 + 50% onere aggiuntivo €. 1.073.990,00 = Onere Totale €. 3.221.970,00						
Contributo dovuto per	Costi del progetto Op. Urb.	Oneri dovuti	a scomputo euro		da versare euro	
			Se autorizzato		Se autorizzato	da corrispondere
Urbanizzazione primaria, sistemazione strade & sotto servizi; allacciamenti	€.3.047.482,33	€. 1.073.990,00	€. 1.073.990,00	€. 0,00	€. 0,00	€. 0,00
Urbanizzazione secondaria	€.1.225.331,67	€. 1.073.990,00	€. 1.073.990,00	€. 0,00	€. 0,00	€. 0,00
Onere aggiuntivo		€. 1.073.990,00	€. 1.073.990,00	€. 0,00	€. 0,00	€. 0,00
Totali	€.4.272814,00	€.3.221.970,00	€.3.221.970,00	€. 0,00	€. 0,00	€. 0,00

Totale contributo da versare €. **0,00**

5.0 IL PROGETTO DI VARIANTE AL PUA APPROVATO – fattibilità dell'intervento– indicazioni su **accessibilità, utilizzo e manutenzione**, opere e servizi esistenti.

Si riportano le prime indicazioni su accessibilità, utilizzo e manutenzione delle opere, degli impianti e dei servizi esistenti

Il decreto fornisce le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.

A tal proposito il decreto al **CAPO I** Art.2 definisce:

1. **Accessibilità**: la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia;
2. **Visitabilità**: la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare;
3. **Adattabilità**: la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

Al CAPO 2 art.3 enuncia i criteri generali per la progettazione:

1. l'**accessibilità**, esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell'immediato;
2. la **visitabilità**, rappresenta un livello di accessibilità limitato ad una parte più o meno estesa dell'edificio o delle unità immobiliari, che consente comunque ogni tipo di relazione fondamentale anche alla persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
3. la **adattabilità**, rappresenta un livello ridotto di qualità, potenzialmente suscettibile, per originaria previsione progettuale, di trasformazione in livello di accessibilità; l'adattabilità è, pertanto, un'accessibilità differita.

Da ciò scaturisce che il progetto in questione risulta "**accessibile**" e "**visitabile**" in ogni sua parte. Infatti gli spazi esterni e i luoghi comuni risultano accessibili e visitabili tramite percorsi con rampe con pendenza al 8%; per gli spazi interni (autorimessa ed edificio) l'accessibilità e la visitabilità sono garantite ad ogni piano e ad ogni ufficio tramite scale, rampe e ascensori rispondenti in dettaglio ai requisiti di idoneità enunciati nella suddetta legge.

Per i servizi igienici è garantita l'**adattabilità**. Infatti tali spazi si considerano adattabili quando, tramite l'esecuzione differita nel tempo di lavori che non modificano né la struttura portante, né la rete degli impianti comuni, possono essere resi idonei, a costi contenuti, alle necessità delle persone con ridotta o impedita capacità motoria, garantendo il soddisfacimento dei requisiti previsti dalle norme relative alla accessibilità.

La progettazione garantisce l'obiettivo che precede con una particolare considerazione sia del posizionamento e dimensionamento dei servizi ed ambienti limitrofi, dei disimpegni e delle porte sia della futura eventuale dotazione dei sistemi di sollevamento come citato dall' art. 6 della legge 14/89.

Per ogni altro particolare si rimanda alla consultazione;
- degli elaborati grafici di progetto allegati alla presente;
- alle relazioni specialistiche e alle tavole allegate.
- agli elaborati del progetto originario approvato con Delibera di Giunta Comunale n° 718 del 22.08.2011

A tale scopo si rassegna la presente relazione illustrativa

Salerno Novembre 2017

I progettisti

ing. Sergio Landi

ing. Francesco Tortora

il consulente

ing. Carmine Papa Baldo

COMUNE DI SALERNO

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

COMPARTO EDIFICATORIO **CR_28**

LOCALITA' MARICONDA - VIA SAN LEONARDO - VIA PICENZA - VIA DELLE TOFANE



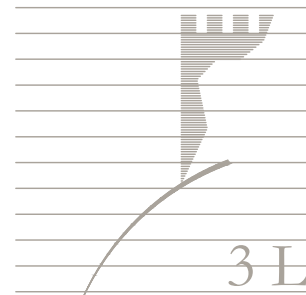
titolo elaborato:

Studio degli elementi componenti la
piazza

Consorzio Il Girasole:

il Presidente : ing. Francesco Tortora;

Studio di Ingegneria Architettura Urbanistica



protocollo:

elaborato n°:

R1_allegato A

data:

Giugno 2017

progettisti

ing. Sergio Landi
ing. Francesco Tortora

consulente

ing. Carmine Papa Baldo

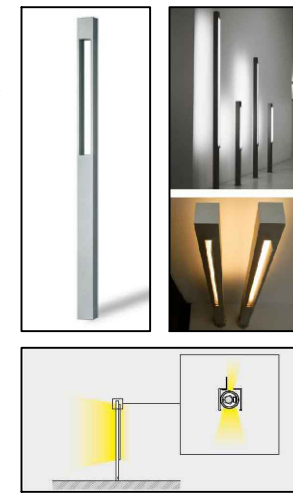
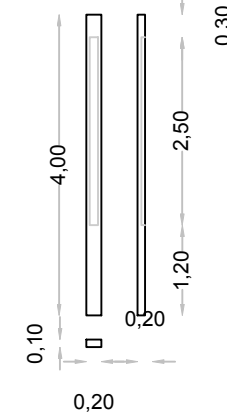
STUDIO ING. SERGIO LANDI: VIA T. TASSO,85 CAP 84121 SALERNO

tel: 089 331523 email:ing.landisergio@gmail.com

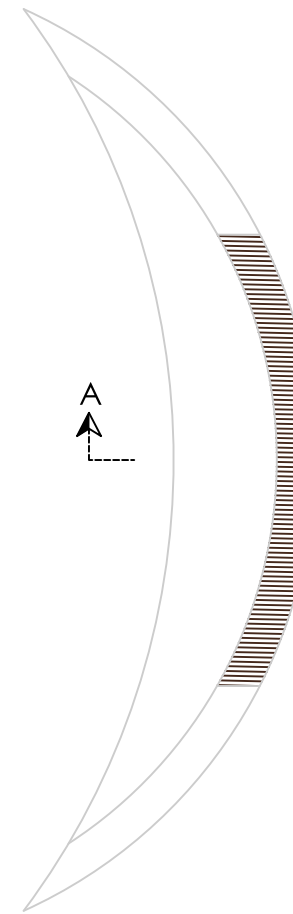


Pianta Scala 1:500

Particolare A

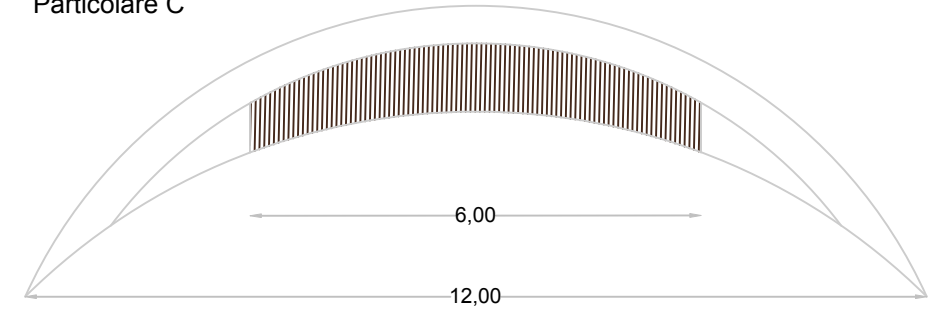


Particolare B

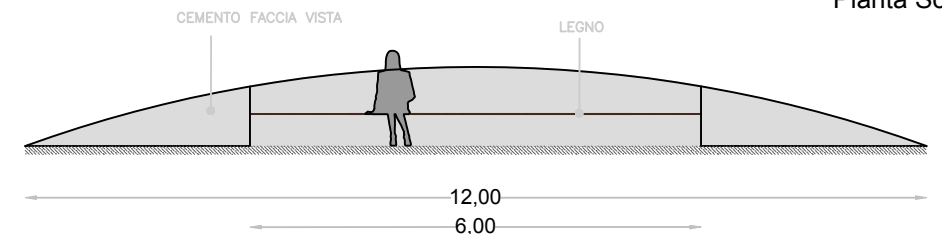


Pianta Scala 1:100

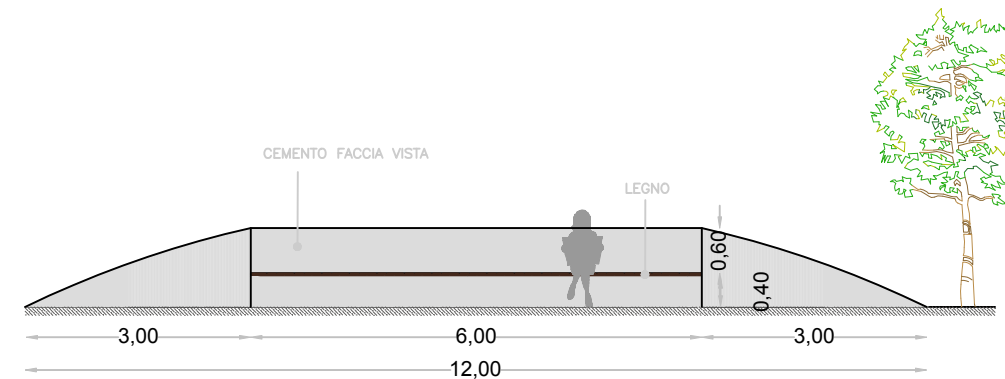
Particolare C



Pianta Scala 1:100

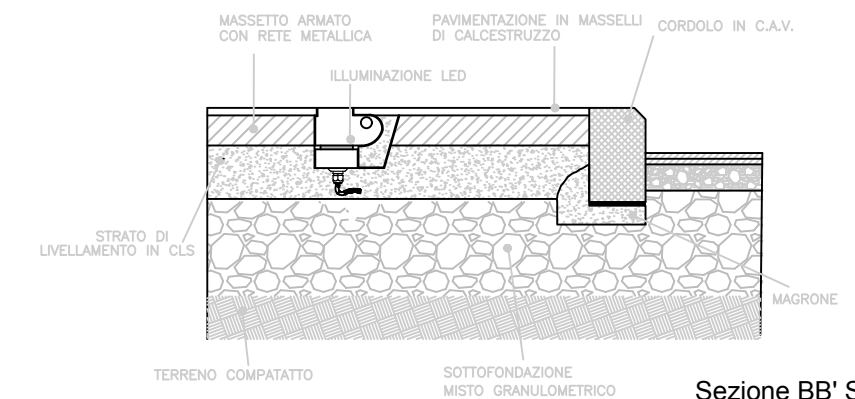


Prospetto frontale Scala 1:100

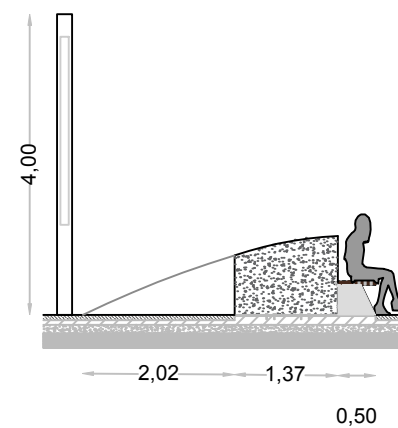


Prospetto frontale Scala 1:100

Particolari pavimentazioni



Sezione BB' Scala 1:20



Sezione AA' Scala 1:100

