



20210062866000

COMUNE DI SALERNO

PROVINCIA DI SALERNO

P.U.A.

CR_16

TAVOLA:

RG REV3

REVISIONE:

- | | |
|---|-----------|
| 1 | EMISSIONE |
| 2 | REVISIONE |
| 3 | REVISIONE |

ELABORATO:

PROGETTO

SCALA:

DATA:

MARZO 2021

Relazione Generale Urbanistica ed Edilizia

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA:

Arch. Mauro SMITH, Arch. Sila BARRACCO
SMITHBARRACCO Studio
via F. Russo, 27
80123 - NAPOLI

COMMITTENZA:

IESU Giuseppe
Legale Rappresentante
IESU S.p.A.
Via Amilcare Boccia n.74
Nola (NA) - P.I. 05735621210

CONSULENZA URBANISTICA PUA:

Ing. Gerardo CANCELLARIO, Arch. Giuseppe GIORDANO
Via G. Centola, 9
84127 - SALERNO

Cap. Sociale: € 500.000,00 int. vers.
Part. IVA e Cod. Fisc. 05735621210

IL R.U.P.:

RILEVATORE:



**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO AL COMPARTO EDIFICATORIO CR_16,
AVENTE VALORE DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE (PDL) DI CUI ALLA LEGGE 17 AGOSTO 1942, N. 1150, ARTICOLI 13 E 28;**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA
MARZO 2021**

1. PREMESSA

I sottoscritti :

Ing. Gerardo CANCELLARIO, nato a Casacalenda (CB) il 16.07.1958, residente a Salerno in Largo San Petrillo n. 3, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 1919, con studio tecnico in Salerno alla Via G. Centola n. 6, telefono-fax 089/75.48.58, cod. fisc. CNC GRD 58L16 B858V – P.IVA 01919200657 – email cancellario58@gmail.com;

Arch. Giuseppe Giordano, nato a Salerno il 14.12.1973, residente a Salerno in via A. De Crescenzo, 20, cod.fisc. GRD GPP 73T14 H703I, con studio in Salerno alla Via G. Centola, n.6, P.IVA 03978800658, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Salerno, al n°1832, email : arch.g.giordano@gmail.com.

in qualità di progettisti, per la parte urbanistica, del PUA in epigrafe, su incarico del sig. Giuseppe Iesu nato a Pomigliano d'Arco il 14/11/1974, residente in Cicciano (NA) alla via Roccarainola n.46, C.F. SIEGPP74S14G812X, nella qualità di legale rappresentante della IESU S.P.A. con sede in Nola (NA), P.I. 05735621210,

REDIGONO

la presente integrazione alla proposta di PUA conseguente alle modifiche intervenute durante l'iter di condivisione della procedura autorizzativa paesaggistica conclusasi con il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica n. 16/2021 che ha comportato una lieve revisione della zonizzazione e, in particolare, della riorganizzazione delle aree pubbliche di parcheggio. La proposta di PUA, così come integrata, dovrà essere sottoposta all'esame della Giunta Comunale relativamente al Comparto Edificatorio CR_16 del PUC, prevalentemente residenziale, costituito dalla seguente area di perequazione secondo lo stralcio di scheda di PUC :

- AT_R16

2. TITOLARITA' ALL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

La società IESU S.P.A. risulta proprietaria della totalità dei diritti edificatori di cui al comparto in esame giusto atto notaio Giuseppe Lallo in Nola (Rep n. 99050) del 16/12/2019. La Committenza, pertanto, avendone titolo, intende sottoporre a codesta Amministrazione una proposta progettuale di PUA.

3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELLO STATO DI FATTO

L'area oggetto di trasformazione (AT_R16) è posizionata immediatamente a ridosso della viabilità esistente lungo via del Belvedere – Via delle Ginestre del Comune di Salerno.

Le caratteristiche dell'area sono quelle di un ambito extraurbano di prossimità:

- sia al centro cittadino;
- ma anche verso importanti snodi infrastrutturali (Tangenziale di Salerno e Autostrada Salerno-Reggio Calabria con svincoli per Bari e Roma).

La consistenza immobiliare di proprietà rappresenta, come detto, la totalità dei diritti edificatori del Comparto CR_16, corrispondenti ad un DEp totale di **mq. 18.320,82**, valutati confermando l'incremento del DEp derivante dalla presenza di manufatti edilizi da demolire, così come definito dal Responsabile Unico del Procedimento dell'Ufficio Piani Attuativi del Comune di Salerno con propria nota prot. 71486 del 05/05/2008 (mq. 11.835,58).

4. Vincoli Operanti

Come desumibile dagli elaborati relativi allo stato di fatto, l'area oggetto d'intervento per la totalità della sua estensione, ricade in vincolo paesaggistico n. 3 "Masso della Signora", giusto D.M. 15/09/1971 con dichiarazione di notevole interesse pubblico ex L. 29/06/39 n. 1497 e D.M. 31/08/93 con proposta di estensione del vincolo individuato con D.M. 15/09/71. (Cfr. Tav. V2.8 "Beni culturali ed ambientali" del vigente PUC.).

5. Recapito acque nere e meteoriche

Attualmente l'area di trasformazione AT_R16 è servita dai collettori fognari per le acque meteoriche e per le acque nere.

6. Allacciamento Rete Gas

L'area ATR_16 è servita per l'allacciamento alla rete gas di Salerno Energia lungo Via delle Ginestre.

7. Allacciamento Rete Idrica ed Elettrica

Verrà richiesto alla Salerno Sistemi ed Enel Energia la dotazione idrica ed energetica prevista nella realizzazione del Comparto CR_16 in sede di raccolta dei pareri sul PUA. Tuttavia data la forte urbanizzazione delle aree limitrofe, la natura della preesistenza immobiliare e la presenza di una cabina elettrica nei pressi del lotto, si presume che l'area sia già adeguatamente servita ed allacciata alla rete idrica ed elettrica.

8. Consistenza catastale degli immobili (comprensiva del terreno libero e sedime dei manufatti edilizi)

In questa sede di proposta di PUA si assume il valore come superficie territoriale quella derivante dagli immobili ricadenti nella perimetrazione del Comparto CR_16 calcolata sulla base delle superfici effettive delle aree libere e delle unità immobiliari presenti nel comparto, verificate con rilievo allegato (Cfr. SF3).

SUPERFICIE TERRITORIALE "ST"			
Analizzando il perimetro del comparto CR_16, riportato nelle tavole del PUC in scala 1: 4.000, nella rappresentazione di scala più dettagliata, non si sono evidenziati sostanziali scostamenti tra i limiti del distretto dell'ATR_16 in considerazione del rilievo strumentale dello stato dei luoghi.			
Perimetrazione di PUC		Perimetrazione di PUA 2020	
ATR_16	15.009	ATR_16	15.009
ST	15.009	ST	15.009

Come evidenziato nell'elaborato SF3, il perimetro del Comparto, coincidente con l'ATR_16, viene confermato in **mq 15.009** catastalmente coincidenti con l'unica particella n. 1322 del foglio 26 del NCT.

Titoli edilizi rilasciati per la realizzazione dei manufatti edilizi esistenti nel Comparto Edificatorio.

Da verifiche d'archivio la committenza è pervenuta all'Autorizzazione Edilizia E.N.P.A.S. n. prot. 8829/48875 su parere favorevole della Commissione Edilizia verbale n.413 del 16/09/1961, riferita alla consistenza immobiliare oggi esistente (Fabbricato da adibire a casa di riposo). E' stata riscontrata ulteriore autorizzazione sindacale del 14.09.1967 rispetto alla quale è stata raffrontata la superficie autorizzata (calcolata su grafici) rispetto alla superficie calcolata con rilievo di parte individuandosi una superficie totale ritenuta non autorizzata di mq.

1.771,84 a fronte di un rilievo di mq. 12.258,65 **ricosciuto legittimo per soli mq. 10.486,81.**

Tuttavia a tale quantitativo devono essere ulteriormente sottratte le superfici non computabili ai fini della SLS ai sensi del vigente art. 20.03 del RUEC. Tale operazione, ricostruita nei grafici SF4.n, portano la SLS autorizzata, calcolata ai sensi del citato art. 20.03 del RUEC, in mq. 9.300,03. Tale superficie viene quindi posta a base del calcolo del DEp.

Superficie Territoriale (ST) su cui determinare il Diritto Edificatorio proprio (DEP), al netto dei diritti edificatori scaturenti dall’edificato esistente (da demolire o riutilizzare).

La Superficie Territoriale (ST) su cui determinare il Diritto Edificatorio proprio (DEP), al netto dei diritti edificatori scaturenti dall’edificato esistente e delle aree non produttive di DEP, nel comparto, risulta così distinta:

Superficie territoriale totale <i>Foglio 26, par.Ila 1322</i>	<i>mq</i>	15.009	(A)
<i>A detrarre sedime fabbricati oggetto di demolizione o riuso valutato da rilievo di parte Fabbricato</i>	<i>mq</i>	<i>2.038,53*</i>	<i>(B1)</i>
Superficie territoriale produttiva di DEP al netto dei fabbricati oggetto di demolizione o riuso (A) - (B1) lep	<i>mq</i>	12.970,47* 0.5	
DEp della ST libera da fabbricati		6.485,24 mq	

* La superficie territoriale produttiva di DEP al netto dei fabbricati oggetto di demolizione risulta, cautelativamente valutata considerando l’attuale rilievo proposto nella Tavola SF3 che, di fatto, prevede un sedime di fabbricato maggiore rispetto a quello previsto dalla valutazione dei diritti edificatori proposta dal Comune di Salerno con la nota richiamata del 05.05.2008, prot. 71486 risultando la superficie territoriale produttiva di DEP, proposta dall’Ente, al netto del sedime dei fabbricati oggetto di demolizione, o riuso, pari a **mq. 13.048,31**.
Ne consegue che il DEp da ST libera da fabbricati che si intende confermare è pari a mq. 6.485,24 inferiore a quello proposto dall’Ufficio Piani Attuativi in ragione di mq 6.524,16.

Superficie Lorda di Solaio (SLS) fuori terra, del manufatto edilizio da demolire, ai fini della determinazione dell’incremento del DEp, derivante dall’edificato esistente, in ragione della destinazione d’uso.

Tale superficie è stata confermata sulla scorta della citata valutazione d’Ufficio, come segue:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA DI SOLAIO (SLS) FUORI TERRA, DEI MANUFATTI EDILIZI DA DEMOLIRE, AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL’INCREMENTO DEL DEP, DERIVANTE DALL’EDIFICATO ESISTENTE, IN RAGIONE DELLA DESTINAZIONE D’USO				
Manufatto	SLS	Destinazione	Coefficiente di correzione	Incremento del DEp SLS totale edificabile
Primi tre livelli di piano	3.372,67	Terziario	0.80	2.698,14 mq
F.26 Part.Ila 1322, sub.4-29 e 31-68	5.927,36	Residenze	1.30	7.705,56 mq
Tot.	9.300,03			10.403,70 mq

Pertanto ai fini del diritto edificatorio della Superficie Territoriale comprensivo dell’incremento derivante dalla presenza – nelle “AT”- di manufatti edilizi da demolire, si ritiene considerare l’incremento del DEp – SLS totale edificabile – pari a mq. 10.403,70.

Diritto edificatorio della superficie territoriale, comprensivo dell’incremento derivante dalla presenza nella AT di manufatti edilizi da riutilizzare o demolire.

Area della perequazione	DEp (mq) Superficie Lorda di Solaio SLS della ST libera da fabbricati	Incremento del DEp Superficie Lorda di Solaio SLS totale edificabile	DEp TOTALE (mq) Superficie Lorda di Solaio SLS totale edificabile
ATR_16	6.485,24	10.403,70	16.888,94* mq

* Il DEp totale che viene calcolato risulta essere, in via cautelativa, inferiore a quello assegnato dall’Ufficio Piani Attuativi, pari a 18.359,74mq (cfr. nota 05.05.2008, prot. 71486), in ragione del riscontro delle superfici autorizzate dal provvedimento sindacale del 14.09.1967 aggiornate ai sensi del vigente art. 20.03 del RUEC.

9. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto dell'intervento rientra nel perimetro del comparto CR_16 individuato e disciplinato dal Piano Urbanistico Comunale, approvato con Decreto della Provincia di Salerno n. 147 del 28.12.2006, pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 del 08.01.2007 ed entrato in vigore il 24.01.2007.

L'Area di trasformazione AT_R16, con destinazione prevalentemente residenziale, ricadente all'interno del Comparto Edificatorio CR_16, 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.

Tali aree vengono sottoposte a normativa e gestione unitaria, da attuare con un PUA tale da consentire il rispetto delle prescrizioni contenute nella originaria scheda di piano:

Opere pubbliche e cessioni a carico del proponente		
AT_R_16	Standard da cedere nell'AT	n° abitanti x 20mq = standard residenziale 80% della SLS PS = standard produzione e servizi
	URB1	- I servizi a rete, la pubblica illuminazione e la viabilità sono da realizzare a cura e spese dei privati e devono essere funzionalmente collegati a quelli comunali esistenti. - Altre opere d'urbanizzazione primaria che cedono a carico dei privati sono i parcheggi ed il verde attrezzato
	URB2	Le opere di urbanizzazione secondaria da realizzare a cura e spese dei privati sono da definirsi in fase di PUA
AS	Standard esterno all'AT	
AV	Viabilità esterna all'AT	

Prescrizioni	
per l'AT	- I parcheggi pertinenziali vanno ubicati nel sottosuolo del lotto fondiario. - Il soprassuolo fondiario libero da edificazione, in corrispondenza di strade pubbliche, è destinato ad uso pubblico.
per il comparto	

10. PARAMETRI URBANISTICI E DI PEREQUAZIONE

I Parametri dell'Area di Trasformazione del Comparto CR_16 sono desumibili dalla tabella allegata alla normativa di Attuazione del PUC e riportata nella Scheda del suddetto Comparto Edificatorio come segue:

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_R16	15.009	via del Belvedere - via delle Ginestre		0,9	13.508	4.052	9.456	3 0,5
	15.009							

11. DEFINIZIONE DEL DIRITTO EDIFICATORIO PROPRIO - DEP - (ART. 158 DELLE N.T.A.)

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

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

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

Definizione dell’Incremento del DEP (art. 159 delle N.T.A.)

Nel PUC è previsto un incremento del Dep derivante dalla presenza nelle AT e nelle AS di manufatti edilizi, che il piano prevede di demolire. I diritti edificatori scaturenti dall’edificato esistente, determinati sulla base di un calcolo di massima in fase di PUC, saranno quantificati in fase di PUA applicando alla effettiva superficie lorda di solaio (SLS) fuori terra dei manufatti da demolire i coefficienti di cui alla tabella riportata al paragrafo che segue. Tali coefficienti consentono di convertire la SLS dei fabbricati da demolire in nuova SLS, che si aggiunge al DEP, in ragione delle destinazioni d’uso. In tal caso, il suolo costituito dall’area di sedime del fabbricato da demolire non sarà computato al fine della quantificazione del DEP.

La SLS di fabbricati non legittimamente realizzati né oggetto di condono edilizio, ovvero diruti nonché di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc, non sarà computata in fase attuativa ai fini dell’incremento del DEP.

I Coefficienti di correzione del DEP per l’edificato esistente nelle Aree di Trasformazione e nelle aree Standard sono i seguenti:

Tipologia fabbricati esistenti	Edifici residenziali	Edifici commerciali/direzionali	Edifici industriali/artigianali
Indice di correzione	1,30	0.80	0.60

12. DETERMINAZIONE DEL DIRITTO EDIFICATORIO PROPRIO (DEP) ALL’INTERNO DEL COMPARTO EDIFICATORIO CR_16, INCREMENTATO CON I COEFFICIENTI DI CORREZIONE DEL DEP DERIVANTI DALLA PRESENZA DI MANUFATTI EDILIZI.

La determinazione del Diritto Edificatorio proprio (DEp) nel Comparto Edificatorio CR_16 è dato dall’applicazione dell’Indice Edificatorio proprio (IEp) del suolo alla sua Superficie Territoriale, a cui va sottratta la superficie costituita dall’area di sedime dei fabbricati da demolire e il sedime e le aree di pertinenza del fabbricato in AT per il quale si prevede la conservazione, e sommato l’incremento del diritto edificatorio scaturente dall’edificato esistente legittimamente realizzato.

Detto incremento del diritto edificatorio è quantificato, applicando alla effettiva superficie lorda di solaio (SLS) fuori terra dei manufatti da demolire i coefficienti di correzione del DEP, di cui alla tabella riportata nell’art. 159 delle NTA del PUC.

Nel caso in specie, il Diritto Edificatorio proprio (DEp), comprensivo dell'incremento scaturente dall'edificato esistente, si determina così come riportato nei prospetti che seguono:

13. PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEL DIRITTO EDIFICATORIO PROPRIO (DEP) NEL COMPARTO CR_16:

Denominazione piani	Quota assoluta	Altezza lorda di interpiano (m)	Sup. Lorda assentita da ISTRUTTORIA 2008 (mq)	A detrarre superfici non computabili ai fini della SLS ai sensi del vigente art. 20.03 del RUEC	SLS AUTORIZZATA STATO DI FATTO CALCOLATA AI SENSI DEL VIGENTE ART. 20.03 DEL RUEC	SUBTOTALE	DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI CORREZIONE DEL DEP	INCREMENTO DEL DEP MQ DI SUPERFICIE LORDA DI SOLAIO "SLS" TOTALE EDIFICABILE
UNDICESIMO	104,50	3,32	132,60	37,56	95,04	5.927,36	RESIDENZIALE	1,30	7.705,56
DECIMO	101,00	3,50	911,36	123,32	788,04				
NONO	97,50	3,50	911,36	123,32	788,04				
OTTAVO	94,00	3,50	911,36	123,32	788,04				
SETTIMO	90,50	3,50	911,36	98,07	813,29				
SESTO	87,00	3,50	842,98	98,07	744,91				
QUINTO	83,50	3,50	768,87	98,07	670,80				
QUARTO	80,00	3,50	687,07	98,07	589,00				
TERZO	77,00	3,00	815,29	165,09	650,20				
SECONDO	73,00	4,00	1.684,15	170,86	1.513,29	3.372,67	TERZIARIO	0,80	2.698,14
PRIMO	69,00	4,00	975,46	51,03	924,43				
TERRA	65,70	3,30	934,95	0,00	934,95				
		42,12	10.486,81	1.186,78	9.300,03	9.300,03			10.403,70

INCREMENTO DI DEp SCATURENTE DALLA PRESENZA DI MANUFATTI OGGETTO DI DEMOLIZIONE

MANUFATTI EDILIZI IN ATR_16	S.L.S _{mq}	Destinazione d'uso	Coefficienti di correzione del DEp	DEp _{mq}
PRIMI TRE LIVELLI DI PIANO	3.372,67	Terziario	0,80	2.698,14
SOVRASTANTI LIVELLI DI PIANO	5.927,36	Residenziale	1,30	7.705,56
	9.300,03			10.403,70

DIRITTO EDIFICATORIO DELLA S.T. COMPENSIVO DELL'INCREMENTO DERIVANTE DALLA PRESENZA DI MANUFATTI OGGETTO DI DEMOLIZIONE

COMPARTO	DEp da S.T. _{mq}	Incremento di DEp derivante dai manufatti	DEp totale _{mq}
CR_16	6.485,24	10.403,70	16.888,94

14. DATI DIMENSIONALI CONTENUTI NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

A fronte di un Dep complessivo di mq. 16.888,94, la tipologia edilizia proposta in PUA esprime un diritto edificatorio pari a 16.773,30 mq, pari all'99,32% dei diritti edificatori di comparto.

Si rimanda agli elaborati PAn per il dettaglio della distribuzione delle SLS tra i corpi di fabbrica e i criteri di calcolo delle stesse.

Piano	Q.S.R. VII.	Q.S.R. Fab. A	H	VOLUME	Q.S.Pr.	H	VOLUME
P-7							
P-6							
P-5	253,20		3,20	810,24			0,00
P-4	506,40		3,20	1620,48			0,00
P-3	506,40		3,20	1620,48	1232,00	3,50	4312,00
P-2	633,00		3,20	2025,60			
P-1	633,00		3,20	2025,60			
P 0	633,00		3,20	2025,60	1654,7	3,20	5295,04
P+1	126,60		3,20	405,12	289,3	3,20	925,76
P+1		784,10	3,09	2422,869			
P+2		786,00	3,09	2428,74			
P+3		908,10	3,09	2806,03			
P+4		921,20	3,09	2846,51			
P+5		967,00	3,09	2988,03			
P+6		967,10	3,09	2988,34	393,80	3,30	1299,54
P+7		967,10	3,09	2988,34	375,70	3,30	1239,81
P+8		967,10	3,09	2988,34	334,30	3,50	1170,05
P+9		967,10	3,09	2988,34			
P+10		967,10	3,19	3085,05			
P.C.							
TOTALE	3291,60	9201,90	53,40	39063,70	4279,8	20,00	14242,20
CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI PROGETTO							
SUPERFICIE RESIDENZIALE					12493,50		MQ
SUPERFICIE COMMERCIALE					1232,00		MQ
SUPERFICIE SERVIZI (risto+co-housing)					3047,80		MQ
VOLUME RESIDENZIALE					39063,70		MC
VOLUME COMMERCIALE					4312,00		MC
VOLUME SERVIZI					9930,20		MC

14.1 - ZONIZZAZIONE – USO DEL SUOLO

Nella TAV. PA1 si è provveduto ad identificare e perimetrare le aree standard, interne all’area di trasformazione indotte dalla edificazione per posizione e delimitazione, oltre alla definizione delle aree fondiarie, private esclusive ed ad uso pubblico, nonché le destinate a viabilità.

ATR_16	ID	LIVELLO	VIABILITA' (MQ)	VERDE A LIVELLO (MQ)	PARCHEGGI A LIVELLO (MQ)	URB II A LIVELLO (MQ)	AREE FONDiarIE (MQ)
	V1	PT		1.740			
	P1	PT			2.469		
	P2	PT			203		
	S	PT	205				
	UII	PT				1.848	
	F1	PT					458
	F2	PT					7.394
	F3	PT					692
		PT					
totale ATR			205	1.740	2.672	1.848	8.544
			15.009				

La TAV. PA2 riepiloga l'uso del suolo con l'indicazione delle superfici private, pubbliche e private ad uso pubblico.

AREE PUBBLICHE.....	6.465 MQ*
AREE PRIVATE (F1+F2).....	7.852 MQ
AREE PRIVATE AD USO PUBBLICO (F3).....	692 MQ
TOTALE S.T.	15.009 MQ

* Le aree pubbliche individuate nel comparto risultano inferiori a quelle indotte dall'intervento e, pertanto, è stata già richiesta ed ottenuta per mq 3464 con Delibera di G.C. n. 174/2020 l'autorizzazione alla monetizzazione parziale per aree a standard a verde pubblico, che sarà integrata con nuovo provvedimento di Giunta per la monetizzazione di ulteriori 348mq di aree a standard a verde pubblico e 1032mq di aree a standard URB2, risultando soddisfatto lo standard a parcheggio individuato nel comparto per mq 2672, il tutto come sintetizzato nella tabella che segue.

14.2 – DATI DIMENSIONALI DI PREPUA – VERIFICA STANDARD INTERNI ALL’ATR

									STANDARD MINIMI RICHIESTI					STANDARD DI PROGETTO		
A		B		C1+C2		C1	C2	G	STANDARD PROPRIO TERZIARIO		STANDARD PROPRIO RESIDENZIALE					
QST DI PROGETTO PUA	% RISPETTO AL DEP DI COMPARTO	QSR RESIDENZIALE (MQ) DI PROGETTO	%	QSP TERZIARIO (MQ) DI PROGETTO	%	PRODUTTIVO	PRODUTTIVO COMMERCIALE MEDIA DISTRIBUZIONE	ABITANTI EQUIVALENTI (SLS RES / 32,60MQ)	PARCHEGGIO (MQ) 80% SLS TERZIARIO DI CUI IL 50% A PARCHEGGIO	VERDE (MQ) 80% SLS TERZIARIO RESIDUO 50% A VERDE	PARCHEGGIO 2,5mq/ab (MQ)	URBANIZZAZIONE SECONDARIA 7,5mq/ab (MQ)	VERDE PUBBLICO 10mq/ab (MQ)	PARCHEGGIO (MQ)	URBANIZZAZIONE SECONDARIA (URBII) (MQ)	VERDE PUBBLICO (MQ)
16.773,30	99,32%	12.493,50	74,48%	4.279,80	25,52%	3.077,80	1.202,00	384,00	1.711,92	1.711,92	960,00	2.880,00	3.840,00	2.672,00	1.848,00	1.740,00
16.773,30		12.493,50		4.279,80				384	3.423,84 mq		7.680,00 mq			2.672,00 mq	1.848,00 mq	1.740,00 mq
		16.773,30							11.103,84 mq					6.260,00 mq		
									TOTALE PARCHEGGI		TOTALE VERDE		TOT. URB II	DEFICIT		
									2.671,92 mq		5.551,92 mq		2.880,00 mq	0,00 mq	-1.032,00 mq	-3.811,92 mq

Standard minimi richiesti:

Totale Parcheggi = (1.711,92 + 960) = 2.671,92 mq
Totale Verde Pubblico = (1.711,92 + 3.840) = 5.551,92 mq
Totale Standard minimi per Urbanizzazione Primaria = 8.223,84 mq
Totale Standard minimi per Urbanizzazione Secondaria = 2.880,00 mq
Totale standard minimi primari e secondari = 11.103,84 mq

Standard di progetto:

Totale parcheggi URB 1 = (2.469+203) = 2.672,00 mq > 2.671,92 mq
Totale verde pubblico = 1.740,00 mq < 5.551,92 mq (monetizzazione per di 3.812 mq)*
Totale Urbanizzazione secondaria = 1.848,00 mq < 2.880,00 (monetizzazione per di 1.032 mq)*
Totale standard primari e secondari di progetto = 6.260,00 mq < 11.103,84 mq

* la monetizzazione delle aree a standard destinate a verde pubblico, risulta possibile poiché nel bilancio della pianificazione del territorio in cui è inserita l'ATR, sussiste una eccedenza complessiva delle aree a standard a verde attrezzato.

		ID	LIVELLO	VIABILITA' (MQ)	VERDE A LIVELLO (MQ)	PARCHEGGI A LIVELLO (MQ)	URB II A LIVELLO (MQ)	AREE FONDARIE (MQ)
ATR_16		V1	PT		1.740			
		P1	PT			2.469		
		P2	PT			203		
		S	PT	205				
		UII	PT				1.848	
		F1	PT					458
		F2	PT					7.394
		F3	PT					692
			PT					
				205	1.740	2.672	1.848	8.544
totale ATR				15.009				

15. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

Il progetto proposto riguarda l'attuazione del comparto CR_16 attraverso la demolizione dei manufatti esistenti e la realizzazione di:

- 103 alloggi (77 ubicati nel fab "A" e 26 "villini") per complessivi 12.493,50mq di QSR pari al **74,48%** della QST;
- Il rimanente **25,52%** della QST, destinata a QSP, risulta così suddivisa:
 - o un centro congressi con bar/ristorante panoramico per complessivi 1.103,80mq di QSP ubicato nei pressi di Via del Belvedere;
 - o una piattaforma commerciale di 1232mq di QSP (SUP. VENDITA 870MQ);
 - o aree destinate al fitness, ludoteca, lavanderia, sala feste ecc. per ulteriori 1.944mq di QSP.

L'intervento di ricostruzione prevede una sostanziale riproposizione del corpo di fabbrica principale di maggiore altezza al fine di non modificare lo skyline e la percezione del paesaggio ormai consolidatosi da diversi decenni da qualsiasi punto di osservazione dell'intero territorio comunale a valle della collina del Masso della Signora.

Sotto l'aspetto architettonico il progetto di ricostruzione relativo al suddetto fabbricato principale, prevede la modifica della sagoma originaria per l'aggiunta di nuovi corpi scala a servizio di una nuova e diversa distribuzione delle **77 unità abitative** previste, nonché per la dotazione di ampi balconi precedentemente non presenti la cui scansione orizzontale caratterizzerà il nuovo profilo dell'edificio opportunamente modificato per venire incontro alle osservazioni poste dalla Soprintendenza durante l'iter di approvazione della Autorizzazione Paesaggistica.

L'intervento di progetto relativo invece ai **nuovi corpi più bassi** prevede la realizzazione di 26 unità immobiliari "villini", in questa soluzione opportunamente e maggiormente distanziati, la cui tipologia a gradoni determina il minor impatto ambientale possibile. Questi corpi di fabbrica, posti a valle del lotto, nella attuale soluzione si inseriscono in un contesto caratterizzato da ampi terrazzamenti in cui troveranno collocazione arbusti autoctoni ed essenze nel rispetto delle indicazioni della soprintendenza.

Come desumibile dalla progettazione dei tipi edilizi e dai rendering aggiornati si è prestata ulteriore attenzione agli aspetti che riguardano il contenimento energetico mediante lo studio dell'orientamento dei volumi di progetto, il posizionamento delle aperture e delle schermature fisse e mobili con materiali con elevate prestazioni di isolamento termico nonché il ricorso a tetti giardino e "coperture verdi".

• **Requisiti di comfort ambientale**

La posizione dei fabbricati come già detto è stata prevista per qualificare il comfort ambientale degli edifici privilegiando la miglior forma ed esposizione per gli esterni e relativa adeguata distribuzione degli spazi interni attraverso: La maggiore esposizione di pareti lungo l'asse est-ovest, i terrazzi, le vetrate termoisolanti, i tompagni ed i solai isolanti, gli impianti di climatizzazione, i rapporti illuminazione ed areazione naturale ed artificiale.

- **Ventilazione naturale:**
E' garantita idonea ventilazione naturale attraverso ampie vetrature posizionate sui lati opposti in modo da determinare la creazione controllata di adeguati flussi d'aria.
- **Ventilazione attivata:**
Oltre la ventilazione naturale è prevista l'areazione meccanica e la climatizzazione degli ambienti interni.
- **Illuminazione naturale:**
Lo stesso discorso vale per l'illuminazione naturale. La dimensione delle vetrature poste sui lati lunghi opposti e l'orientamento lungo l'asse est-ovest garantiscono una illuminazione qualitativamente e quantitativamente idonea ai regolamenti vigenti.
- **Controllo del soleggiamento:**
Il controllo del soleggiamento viene ottenuto grazie alla presenza dei terrazzi, delle termovetrate, degli isolamenti dei muri perimetrali e dei brisoleil. Inoltre la forma dei balconi prevede e consente, sia esteticamente che tecnicamente, un alloggiamento di tendaggi a seconda delle eventuali successive esigenze da personalizzare.

• **Dotazioni di parcheggi su area fondiaria – verifica dotazioni L.n.122/89 e L.R. n. 1/2014**

La dotazione di parcheggi su area fondiaria è stata proporzionata tenendo conto della L. 122/89 nonché della L.R. 1/14 considerando, cautelativamente, che la superficie produttiva commerciale possa essere destinata a

media distribuzione di tipo e alimentare e non, valutando quindi un indice di 1,56 mq di parcheggio per mq di superficie netta di vendita.

Volumetria Residenziale di progetto:	39.063,70 mc (A)
Volumetria Produttiva Servizi di progetto:	9.930,20 mc (B1)
Volumetria Commerciale di progetto:	4.312,00 mc (B2)
Superficie Media Distribuzione di progetto L.R.1/2014	870 mq (B3)

Fabbisogno parcheggi L.n. 122/89 (1mq/10mc)	
(1mq/10mc) di A "Residenze"	3.906,37 mq
(1mq/10mc) di B1 "Servizi"	993,20 mq
Tot. L.n.122/89	4.899,57 mq

(1mq/10mc) di B2 "Commerciale"	431,20 mq
1,56 di B3 - L.R. 1/2014	1.357,20 mq

Complessivamente, quindi, si è ritenuta necessaria una superficie minima pari a **mq 6.256,77** assumendo l'aliquota di fabbisogno maggiore per la quota commerciale tra L.n.122/89 e la L.R. 1/2014.

Tale fabbisogno è ampiamente soddisfatto dai parcheggi di dotazione su area privata, come segue:

<u>Parcheggi pertinenziali:</u>	
Piano -7:	1.723,90mq
Piano -6:	1.670,70mq
Piano -5:	<u>2.434,80mq</u>
Totale dotazioni interrate L.122/89.....	5.829,40mq > 4.889,57mq

<u>Parcheggi dotazione commercio</u>	
Piano -4	1.360,90mq > 1.357,20mq

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

L'intervento proposto in via preliminare, in ossequio a quanto previsto dalla delibera di Consiglio comunale n°5 del 22/01/07, garantirà:

- il riequilibrio della rete distributiva commerciale individuando una serie di esercizi commerciali di quartiere
- la realizzazione di una consistente quantità di strutture adibite ad uffici
- la individuazione di spazi da destinare a strutture ricettive
- la localizzazione di spazi ludici all'interno del verde attrezzato
- la previsione, nello schema di convenzione, del vincolo di destinazione almeno decennale delle destinazioni funzionali che il PUA imprime agli immobili
- il rispetto delle norme vigenti in materia energetico ambientali con riferimento al titolo XI del RUEC relativamente ai requisiti di comfort ambientale degli edifici. Questi aspetti saranno meglio dettagliati nella fase di progettazione definitiva del PUA.

17. EDILIZIA CONVENZIONATA

Non è prevista la realizzazione di edilizia convenzionata.

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

E' prevista, a totale carico del proponente, la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie alla completa funzionalità del Comparto, nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'esecuzione ed in particolare le norme previste dalla Legge 13/89 per l'abbattimento delle barriere architettoniche

Strade residenziali e spazi di sosta e parcheggi

Fatta eccezione per una piccola porzione di viabilità di ingresso da via del Belvedere, ulteriormente estesa in questa revisione progettuale, le urbanizzazioni prevedono la realizzazione di parcheggi pubblici accessibili da via Belvedere. Si prevedono piazzole si sosta e collegamenti pedonali atti a consentire il collegamento tra le aree di parcheggio poste a diverse quote altimetriche. Sono previsti interventi di ingegneria naturalistica al fine di mitigarne in maniera ottimale l'intero sviluppo.

Fognatura acque nere

La rete di scarico delle acque nere sarà regolarmente convogliata nell'impianto comunale esistente su viale Delle Ginestre.

Raccolta e convogliamento delle acque pluviali

Le acque pluviali provenienti dal comparto saranno regolarmente convogliate su viale delle Ginestre secondo le indicazioni fornite dal competente ufficio Salerno Sistemi.

Rete idrica e gas

La rete idrica e gas di adduzione avrà origine dalla tubazione della Salerno Sistemi e Salerno Energia già presente nelle adiacenze in maniera coordinata con gli altri enti gestori al fine di avere un unico percorso per tutti i sottoservizi di cui dotare la zona.

Rete distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonica

La rete di distribuzione elettrica, telefonica e di pubblica illuminazione sarà realizzata secondo gli schemi del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione ed usufruirà delle cabine esistenti lungo viale delle Ginestre.

Verde pubblico

Il verde pubblico così come previsto dagli standard di progetto sarà realizzato con essenze endemiche (Pini) secondo disposizioni e geometrie suggerite dalla forma degli spazi pubblici rispettando il pendio naturale del suolo. La ricucitura della pineta rappresenterà il tema della progettazione con interventi diffusi di ingegneria naturalistica per la ricostruzione del paesaggio. Come detto si prevede, per altro, anche una ulteriore monetizzazione delle aree a standard destinate a verde attrezzato, per la quantità non soddisfatta all'interno dell'ATR, oltre quella già autorizzata con Delibera di G.C. n. 174/2020, risultando nel bilancio della pianificazione del territorio in cui è inserita la stessa, una eccedenza complessiva delle aree a standard a verde pubblico che rende possibile tale ipotesi.

19. MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

Le opere di urbanizzazione secondaria previste, non prestabilite dalla scheda di PUC per il Comparto CR_16, sono state ipotizzate in un percorso fitness con aree attrezzate a belvedere, gioco e palestra all'aperto. Il sentiero fitness sarà realizzato in pavimentazione drenante (biostrasse) e parapetti in legno, all'interno di una nuova pineta di impianto. La presente revisione progettuale prevede il ricorso alla monetizzazione parziale anche per parte degli standard destinati a parco URB2 per complessivi mq. 1032.

Anche le opere di consolidamento dei pendii delle urbanizzazioni secondarie saranno caratterizzate dall'uso diffuso di interventi di ingegneria naturalistica finalizzati alla ricucitura del paesaggio naturale.

20. ELENCO ELABORATI PUA CR16 (in rosso le tavole integrative Marzo 2021)

ELrev4 ELENCO ELABORATI

A - ALLEGATI AMMINISTRATIVI

A1	ESTRATTO DI MAPPA AGGIORNATO - FASCICOLO VISURE
A2	ATTI DI PROPRIETA'
A3	TABELLE MILLESIMALI

B - RELAZIONI SPECIALISTICHE

B1	RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA E STUDIO DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA
B2	RELAZIONE ACUSTICA PREVISIONALE
B3	RELAZIONE ARCHEOLOGICA PRELIMINARE

C - ELABORATI GRAFICI E DESCRITTIVI

STATO DI FATTO

SF1	SCHEDA PUC DI COMPARTO – ESTRATTI CARTOGRAFICI
SF2	INQUADRAMENTO ORTOFOTOGRAFICO – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
SF3	RILIEVO STRUMENTALE ST DI COMPARTO – CALCOLO DEp DELLA ST LIBERA DA FABBRICATI
SF4rev2	FABBRICATO ESISTENTE: PLANIMETRIE – CALCOLO DEL DEp DERIVANTE DALLA PRESENZA DI FABBRICATI OGGETTO DI DEMOLIZIONE – CALCOLO DEL DEp COMPLESSIVO

SF4.1	FABBRICATO ESISTENTE PLANIMETRIE TITOLO EDILIZIO 1967 – SUPERFICI DA SOTTRARE DAL CALCOLO DEL DEp – CORPI B-C: Piante quote 65,70 e 69,00
SF4.2	FABBRICATO ESISTENTE PLANIMETRIE TITOLO EDILIZIO 1967 – SUPERFICI DA SOTTRARE DAL CALCOLO DEL DEp – CORPI B-C: Piante quote 73,00 e 77,00
SF4.3	FABBRICATO ESISTENTE PLANIMETRIE TITOLO EDILIZIO 1967 – SUPERFICI DA SOTTRARE DAL CALCOLO DEL DEp – CORPI B-C: Piante quote 81,30 e COPERTURA
SF4.4	FABBRICATO ESISTENTE PLANIMETRIE TITOLO EDILIZIO 1967 – SUPERFICI DA SOTTRARE DAL CALCOLO DEL DEp – CORPO A: Piante quote 73,00 e 76,50
SF4.5	FABBRICATO ESISTENTE PLANIMETRIE TITOLO EDILIZIO 1967 – SUPERFICI DA SOTTRARE DAL CALCOLO DEL DEp – CORPO A: Piante quote 80,00 e 83,50
SF4.6	FABBRICATO ESISTENTE PLANIMETRIE TITOLO EDILIZIO 1967 – SUPERFICI DA SOTTRARE DAL CALCOLO DEL DEp – CORPO A: Piante quote 87,00 e 90,50-94,00-97,50-101,00
SF4.7	FABBRICATO ESISTENTE PLANIMETRIE TITOLO EDILIZIO 1967 – SUPERFICI DA SOTTRARE DAL CALCOLO DEL DEp – CORPO A: Piante quote 104,50 – 105,30 e COPERTURE
SF4.8	FABBRICATO ESISTENTE TITOLO EDILIZIO 1967 – TABELLA RIEPILOGATIVA CALCOLO DELLA SLS E DEL DEp
SF5	FABBRICATO ESISTENTE: SEZIONI E PROSPETTI

PROGETTAZIONE URBANISTICA E TIPI EDILIZI

RGrev3	RELAZIONE ILLUSTRATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA
CONV	SCHEMA DI CONVENZIONE
NTA	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
CRO	CRONOPROGRAMMA
CC	CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
PA1-rev2	ZONIZZAZIONE – VERIFICA STANDARD INTERNI ALLA ATR – PROPOSTA DI MONETIZZAZIONE URB1 ED URB2
PA1a-rev2	ZONIZZAZIONE ALTERNATIVA SENZA IL RICORSO ALLA MONETIZZAZIONE
PA2	USO DEL SUOLO
PA3	PROGETTO ARCHITETTONICO - PLANIMETRIA CON VERIFICA DISTANZE
PA4	PROGETTO ARCHITETTONICO - PLANIMETRIA COPERTURA
PA5	PROGETTO ARCHITETTONICO - PLANIMETRIA PIANO +10
PA6	PROGETTO ARCHITETTONICO - PLANIMETRIA PIANO +9
PA7	PROGETTO ARCHITETTONICO - PLANIMETRIA PIANO +8
PA8	PROGETTO ARCHITETTONICO - PLANIMETRIA PIANO +7
PA9	PROGETTO ARCHITETTONICO - PLANIMETRIA PIANO +6
PA10	PROGETTO ARCHITETTONICO - PLANIMETRIA PIANO +5
PA11	PROGETTO ARCHITETTONICO - PLANIMETRIA PIANO +4
PA12	PROGETTO ARCHITETTONICO - PLANIMETRIA PIANO +3
PA13	PROGETTO ARCHITETTONICO - PLANIMETRIA PIANO +2
PA14	PROGETTO ARCHITETTONICO - PLANIMETRIA PIANO +1
PA15	PROGETTO ARCHITETTONICO - PLANIMETRIA PIANO 0
PA16	PROGETTO ARCHITETTONICO - PLANIMETRIA PIANO -1
PA17	PROGETTO ARCHITETTONICO - PLANIMETRIA PIANO -2
PA18	PROGETTO ARCHITETTONICO - PLANIMETRIA PIANO -3
PA19	PROGETTO ARCHITETTONICO - PLANIMETRIA PIANO -4
PA20	PROGETTO ARCHITETTONICO - PLANIMETRIA PIANO -5
PA21	PROGETTO ARCHITETTONICO - PLANIMETRIA PIANO -6
PA22	PROGETTO ARCHITETTONICO - PLANIMETRIA PIANO -7
PA23	PROGETTO ARCHITETTONICO – SEZIONE 1-1
PA24	PROGETTO ARCHITETTONICO – SEZIONE 2-2
PA25	PROGETTO ARCHITETTONICO – SEZIONE 3-3
PA26	PROGETTO ARCHITETTONICO – PROSPETTO SUD
PA27	PROGETTO ARCHITETTONICO – PROSPETTO NORD – SEZIONE 4-4
PA28	PROGETTO ARCHITETTONICO – RENDERING

D - OO.UU. PRIMARIA E SECONDARIA : PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ED ECONOMICA

URB RI	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
URB RT	RELAZIONE TECNICA
URB 1	RETE FOGNARIA BIANCA

URB 2 RETE FOGNARIA NERA
URB 3 SOTTOSERVIZI E RETI TECNOLOGICHE – ENEL E TELECOM
URB 4 SOTTOSERVIZI E RETI TECNOLOGICHE – RETE ADDUZ. GAS
URB 5 SOTTOSERVIZI E RETI TECNOLOGICHE – RETE ADDUZ. IDRICA
URB 6 SOTTOSERVIZI E RETI TECNOLOGICHE – RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE
URB 7 AREE A VERDE PUBBLICO
URB 8 VIABILITA' E PARCHEGGI
URB 9 AREE DESTINATE AD URBANIZZAZIONE SECONDARIA
URB 10 PARTICOLARI E SEZIONI STRADALI TIPO
URB 11 PARTICOLARI COSTRUTTIVI FOGNA BIANCA E NERA
URB 12 PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA
URB 13 CRONOPROGRAMMA

Salerno, li MARZO 2021



I TECNICI