

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO AL COMPARTO
EDIFICATORIO CR_34_sub_1, AVENTE VALORE DI PIANO DI**

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

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA
per la variante al PUA approvato con DGC n°490 del 25.05.2012
e
proposta di parziale monetizzazione degli standard approvata con DGC n°280
del 05.10.2017**

1. PREMESSA

La proposta di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), in conformità alle previsioni del P.U.C. per l'area di trasformazione AT_R_34 sub_1 ubicata in località via degli Uffici Finanziari Ovest, è destinata ad accogliere i Diritti Edificatori espressi dall'intero CR_34_sub_comparto 1 con destinazione prevalentemente residenziale. Nello specifico ai sensi dell'art. 26 comma 2 della L.R. 16/2004 e s.m.i. e dell'art. 150 comma 4 delle N.T.A. del P.U.C. di Salerno, in relazione al contenuto la presente proposta di Piano d'Attuazione ha valore e portata di Piano di Lottizzazione (PdL) di cui alla legge 17 Agosto 1942, n. 1150 articoli 13 e 28.

La iniziale proposta di piano è stata approvata dal Comune di Salerno con D.G.C. n°490 del 25.05.2012 e pubblicato sul BURC n°36 dell'11.06.2012.

Ai fini dell'approvazione del succitato piano furono acquisiti i pareri endoprocedurali e propedeutici all'approvazione del PUA secondo l'iter tecnico amministrativo che segue:

- Proposta di Suddivisione in sub comparti presentata al Comune di Salerno in data 19.01.2010 prot. 10761;
- Delibera di Giunta Comunale di approvazione della suddivisione in sub comparti numero 711 del 11.06.2010;
- Proposta di PUA presentata al Comune di Salerno in data 27.10.2011 con prot. 202522;
- Assenso preventivo sul soddisfacimento del fabbisogno idrico rilasciato dalla Salerno Sistemi prot. 5279/161 del 06.07.2011;
- Assenso a ricevere le acque reflue nere rilasciato dalla SIIS prot. 3096/AN del 08.07.2011;
- Assenso a ricevere le acque bianche rilasciato dall'Ufficio Autorizzazioni Allacciamenti Fognari prot. 128871 del 05.07.2011;
- Parere Favorevole ASL prot. 125/UOPC del 18.01.2012;
- Parere Favorevole Settore Genio Civile di Salerno ai sensi della LR 9/93 art. 15 prot. 2012.0065381 del 27.01.2012;
- Parere Favorevole della soprintendenza per i beni archeologici di Salerno Avellino Benevento e Caserta prot. 0014197 del 26.10.2011;
- Parere Favorevole Autorità di Bacino Regionale Destra Sele prot. 1986 del 27.01.2012, Decreto del Segretario Generale n°02/03 del 27.11.2012;
- Adozione PUA in Giunta Comunale con DGC n°245 del 16.03.2012;

- Approvazione PUA in Giunta Comunale con DGC n°490 del 25.05.2012;
- Pubblicazione sul BURC numero 36 del 11.06.2012 ed entrata in vigore del PUA
- Validazione Progetto Preliminare Opere Pubbliche –Settore Lavori Pubblici Comune di Salerno- in data 22.02.2012 con prot. 9220/026;

Il PUA approvato prevedeva solo due lotti fondiari non suddivisibili in stralci, la presente proposta di variante si è resa necessaria proprio per individuare tre stralci funzionali autonomi, ai sensi delle vigenti NTA, e portare i lotti fondiari a cinque. Si tratta essenzialmente di una variante di zonizzazione e di planovolumetrico dell'intervento.

2. ELENCO ELABORATI allegati alla presente istanza

Piano Attuativo del Comparto - Relazioni

- Elab_A Relazione Illustrativa Urbanistica ed Edilizia di Variante
- Elab_B Cronoprogramma interventi pubblici e privati
- Elab_C Prospetto asseverato determinazione contributo di Costruzione
- Elab_D Schema di Convenzione Totalitaria –D.G.C. 285 del 26.09.2014-
- Elab_E Norme Tecniche di Attuazione PUA
- Elab_F Elenco Elaborati

Piano Attuativo del Comparto - Elaborati Grafici Generali

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

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

Elaborati prodotti per ciascuno dei fabbricati:

- Pianta con arredamenti e destinazioni d'uso piano per piano – scala 1:100
- Pianta quotata piano per piano – scala 1:100
- Calcolo grafico-analitico delle S.L.S. e dei volumi piano per piano – scala 1:200
- Planimetria box interrati – scala 1:250
- Sezione di progetto – scala 1:200
- Rendering

PROGETTO PRELIMINARE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE

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

TAVOLE GRAFICHE:

UI_1 – planimetria rete fognaria acque nere;
UI_2a - planimetria rete fognaria acque bianche;
UI_2b – planimetria rete di recupero acque di prima pioggia;
UI_2c - planimetria rete fognaria acque bianche: profili longitudinali
UI_3 - planimetria rete idrica;
UI_4 - planimetria rete gas;
UI_5 - planimetria pubblica illuminazione;
UI_6 - planimetria predisposizioni elettrocondotti telefonici;
UI_7 - planimetria predisposizioni elettrocondotti elettrici;
UI_8 – Sistemazione esterna;
UI_8f – Planimetria generale con indicazione della rete fognaria attuale e di progetto

Gli elaborati geologici e specialistici utili per l'acquisizione dei pareri non sono stati riprodotti in quanto dal punto di vista del carico di insediamento non sono proposte variazioni essenziali e, pertanto, la presente variante non incide sui parametri di base che hanno consentito l'acquisizione dei pareri necessari all'approvazione del PUA.

3. TITOLARITA' ALL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

La presente proposta di variante di Piano Urbanistico Attuativo è presentata dal “**CONSORZIO DI URBANIZZAZIONE ARECHI 34**” con sede in Salerno via San Leonardo, 116 costituito con giusto atto notarile del notaio Raimondo Malinconico del 19.10.2007 (allegato alla presente (Doc sub_A) repertorio numero 62.345 raccolta numero 24.975.

La SLS di variante è la medesima di quella già approvata con la DGC 490/2012 ed è pari a 13.025,89mq come risulta dalla relazione istruttoria del Settore Urbanistica, Ufficio Piani Attuativi prot. 49366 del 15.03.2012.

In particolare gli aderenti al suddetto consorzio rappresentano per mezzo di titoli di proprietà **una consistenza pari al 100.00% dell'intero CR_34_sub_1**, così come individuato dalla D.G.C. di Salerno numero 711 del 11.06.2010, sia in termini di Diritti Edificatori Propri che in termini di valore imponibile ai fini ICI –art. 27 e 34 della L.R. 16/2004 e s.m.i. e art. 170 delle N.T.A.- in particolare:

- Foglio 46 particella 394 sub 19

Appartamento sito nel Comune di Salerno in via G.R. Pastore n. 6, località Fangariello, ubicato al piano terra, identificato come corpo A e composto da quattro vani ed accessori con antistante fabbricato.

Tale immobile è oggetto della domanda di permesso in sanatoria in corso di definizione numero 62885 del 20.06.1986 –allegato alla presente alla lettera C-

L'immobile è pervenuto alla sig.na DI NOME MANUELA nata a Salerno il 04.09.1982 e residente a Valle dell'Angelo (sa) via Nazionale,1 –C.F. DNM MNL 82P44 H703T- per atto di compravendita rogato dal notaio Giulia Barbarito in Salerno il 16.12.2004 repertorio numero 31025 raccolta 3680 –allegato alla lettera C- ed è ricadente nell'ambito dell'area di trasformazione del CR.34 del PUC di Salerno.

- Foglio 46 particella 394 ex 119 e 120

Porzione del fondo rustico in contrada San Leonardo della originaria estensione di 5.120 mq

L'immobile è pervenuto ai signori Di Nome Giuseppe nato a Laurino l'08 agosto 1955 –

C.F.DNMGPP55M08E485V e alla sig.ra Coseglia Maria Rosaria nata a Valle dell'Angelo il 25 settembre 1959 per atto di compravendita rogato in data 25 marzo 1980 –C.F. CSGMRS59P65G540O e registrato alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Salerno al numero 8441 il 28.12.1980.

I suddetti, sulla proprietà sopra identificata hanno realizzato abusivamente una serie di opere, per le quali è stata chiesta domanda di permesso di costruire in sanatoria in corso di definizione presso i preposti uffici del Comune di Salerno. In particolare gli immobili sono censiti alla Nuovo Catasto Edifici Urbani al foglio 46 del Comune di Salerno particella 394 ai seguenti subalterni:

- sub 20 –abitazione principale- per il quale è stata chiesto il condono di 66,81 mq con prot. 62885 del 20.06.1986 e di 44,79 mq con prot. 30221 del 17.03.1995;
- sub 21 –deposito- per il quale è stata chiesto il condono di 19,57 mq con prot. 62885 del 20.06.1986 e di 37,39 mq con prot. 30221 del 17.03.1995;
- sub 22 –deposito- per il quale è stata chiesto il condono di 20,52 mq con prot. 62885 del 20.06.1986;
- sub 23 –deposito- per il quale è stata chiesto il condono di 33,41 mq con prot. 62885 del 20.06.1986;
- sub 24 –deposito- per il quale è stata chiesto il condono di 5,74 mq con prot. 62885 del 20.06.1986;
- sub 25 –deposito- per il quale è stata chiesto il condono di 23,51 mq con prot. 62885 del 20.06.1986;

Tutti gli immobili sopra elencati ricadono nell'ambito delle aree di trasformazione del CR 34 del PUC di Salerno.

Copia della nota di trascrizione dell'atto e della domanda di permesso di costruire in sanatoria sono allegati alla presente alla lettera C.

- Foglio 46 particella 116 e 418 sub 2, 3 e 4

“Ravello Panoramica s.r.l.” con sede legale in Salerno al Corso Vittorio Emanuele, 58 c.f. e n. di iscrizione al Registro Imprese di Salerno 03861090656, R.E.A. n. 325553 rappresentata dal signor De Luca Domenico nato a Salerno il 12.10.1944 nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della “Ravello Panoramica s.r.l.”, quale proprietaria esclusiva dell'appezzamento di terreno sito nel Comune di Salerno, in località “Fangariello “ identificato nel catasto terreni al foglio 46 particella 418 ex 116 e 68 di superficie complessiva pari a 3.506 mq ricadenti nell'area di trasformazione del CR_34 del P.U.C. di Salerno.

Sull'area l'originaria proprietà la S.I.CO.MER. snc ha inoltrato domanda di permesso in costruir in sanatoria numero 30236 del 28.03.1986 e l'attuale proprietà ha inoltrato a codesto Comune richiesta di sollecito per la definizione della pratica in oggetto con prot. 55703 del 02.04.2009.

I suddetti lotti sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- Decreto di trasferimento di bene immobile della sezione fallimentare del tribunale di Salerno 23 novembre 2002 e registrata a Salerno lo stesso anno in data 10 dicembre.

- Foglio 46 particelle 415 e 417

PATORINO MARIO nato ad Olevano sul Tusciano il 14 marzo 19451 e residente in Salerno C.F. PSTMRA51C14G023W proprietario della succitata consistenza costituita da un terreno libero di superficie rilevata complessiva di 1.754 mq ricadenti nell'AT_R34 del CR_34 del P.U.C. di Salerno.

Il seguente lotto è pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- Atto di Compravendita rogato a Salerno dal dott. Pasquale Cammarano il 10 novembre 2003 repertorio 70976 raccolta 28920 e registrato a Salerno il 14 novembre 2003 al numero 160.

- **Foglio 46 particella 115**

CALABRIA PATRIZIA nata a Nicastro di Lamezia Terme il 03 aprile 1956 C.F. CLBPRZ56D43F888W quale proprietaria esclusiva dell'appezzamento di terreno sito nel Comune di Salerno individuato al catasto terreni al foglio n. 46 particella n. 115 con superficie rilevata di 5.234 mq, ricadenti nel AT_R 34 del P.U.C. di Salerno.

Il seguente lotto è pervenuto in virtù del seguente atto:

- Atto di compravendita rogato dal Notaio Vincenzo Sisto in Salerno e registrato a Salerno iol 19 giugno 1978 al numero 5142.

- **Foglio 46 particelle 375, 465, 462, 464**

CIOFFI MASSIMO nato a Salerno il 16 aprile 1957 ed ivi residente quale proprietario esclusivo dell'appezzamento di terreno sito nel Comune di Salerno individuato al catasto terreni al foglio n. 46 particella n. 375, 465, 462, 464 (ex365 ed ex 381), con superficie rilevata di 26.294 mq, ricadenti nelle aree standard esterne all'area di trasformazione del CR_34 del P.U.C. di Salerno.

Il seguente lotto è pervenuto in virtù del seguente atto:

- Atto di compravendita rogato dal Notaio Adolfo Trotta in Pagani il 20 giugno 1968 repertorio 96903 registrato a Pagani il 10 luglio 1968 al numero 1100.

Le suddette consistenze corrispondono ad una Superficie Territoriale di 41.695mq rispetto ai 41.695mq costituenti il CR_34_sub_1 nella Relazione Istruttoria del Servizio Trasformazioni Urbanistiche -Ufficio Piani Attuativi- del Comune di Salerno prot. 113926 del 07.06.2010 a supporto della Delibera di Giunta Comunale numero 711 dell' 11.06.2010 di approvazione della suddivisione in due sub_comparti dell'intero CR_34.

I proprietari attuatori dell'iniziativa presentata e sopra riportati rappresentano, in riferimento alle quote edificatorie complessive attribuite al comparto dagli indici di trasformazione edilizia previsti per il comparto CR_34_sub_1, una percentuale pari al 100.00%, pertanto maggiore di quella prevista dall'art.34 della L.R.C. 16/2004 e smi ai fini della presentazione della proposta di attuazione.

I suddetti rappresentano, in riferimento al valore imponibile accertato ai fini dell'imposta comunale per tutti gli immobili ricadenti nel comparto CR_34_sub_1, una percentuale pari al 100.00%, pertanto maggiore a quella prevista dall'art.27 della L.R.C. 16/2004 ai fini della presentazione della proposta di attuazione.

Nella documentazione già allegata al PUA approvato con DGC 490/2012 è contenuto l'atto costitutivo del "Consorzio di Urbanizzazione Arechi 34" e sono riportati in copia i titoli di proprietà suddetti.

4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELLO STATO DI FATTO

L'area in oggetto rientra nell'Area di Trasformazione AT_R 34 del P.U.C. approvato in data 28.12.2006 con Decreto n. 147/2006 da parte dell'Amministrazione Provinciale di Salerno in particolare coincide con l'AT_R_34_sub_1 di 15.401mq individuata con DGC 711/2010.

La zona di intervento è ubicata nella zona orientale di Salerno, in località Fangariello ed è delimitata a Sud e ad Est da via degli Uffici Finanziari e dal Centro Servizi del Ministero delle Finanze. E' caratterizzata da una forma rettangolare. Le aree non presentano, inoltre, alcun dislivello di quota, collocandosi a circa 5 m s.l.m.m.

L'ambito urbano circostante le aree di intervento è certamente poco qualificato sia dal punto di vista urbanistico che architettonico, esso è praticamente privo di edificazioni esistenti ad eccezione fatta che per il già citato Centro Servizi e per un gruppo di villette monofamiliare su due livelli nate in modo abusivo all'inizio degli anni '80 e successivamente condonate.

Tale circostanza ha penalizzato fortemente la crescita armonica dell'area: non sono assolutamente presenti aree destinate al verde pubblico o ai parcheggi pubblici, non vi sono punti di ritrovo né locali destinati ad attività sociali, sono contemporaneamente assenti immobili destinati al terziario, chiaramente ad eccezione della citata agenzia, (uffici, banche, professionisti, etc.) e locali commerciali.

L'area di trasformazione è priva di viabilità di servizio che dovrà essere realizzata mediante l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

A tal uopo gli istanti hanno presentato al Comune di Salerno con nota numero 194247 del 03.11.2009 la richiesta di messa a disposizione delle aree pubbliche per la realizzazione della strada di PUC a servizio del Comparto, proprio al fine di consentire contestualmente all'attivazione di quest'ultimo, l'accesso alle aree oggetto di trasformazione.

Gli edifici circostanti hanno caratteristiche di semiruralità, sono per lo più realizzati in cemento armato con prospetti intonacati, godono tutti di uno spazio pertinenziale al pian terreno, presentano, per lo più, dai due ai tre livelli fuori terra e sono dotati di copertura a tetto.

La consistenza delle aree limitrofe l'intervento ha fatto sì che lo stesso dovrà necessariamente mirare ad una riqualificazione complessiva di tutto il centro abitato circostante. Lo spazio a disposizione del sub comparto dovrà essere razionalizzato con l'intento di offrire non solo nuove abitazioni ma soprattutto servizi, in termini di immobili dedicati a strutture commerciali e direzionali e di spazi comuni fruibili, a tutti i residenti nella zona.

Sull'area interessata dagli interventi in oggetto vi sono un'abitazione su due livelli con annessi depositi pertinenziali e un capannone artigianale ad oggi utilizzato come rimessaggio.

La rimanente parte dell'area in questione (circa 5.000mq) è, invece, destinata prevalentemente al pascolo.

.

4.1 Vincoli Operanti

L'area di trasformazione non è soggetta ad alcun vincolo.

In particolare è al di fuori della perimetrazione del vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.

E' al di fuori delle aree classificate a Pericolo o Rischio idrogeologico dall'aggiornamento al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Destra Sele adottato con Delibera del Comitato Istituzionale numero 10 del 28.03.2011, pubblicato sul BURC 26 del 26.04.2011, attestazione del Consiglio Regionale numero 203/5 del 24.11.2011 di approvazione della DGR numero 563 del 29.10.2011 e pubblicato sul BURC 74 del 05.12.2011.

L'area non è sottoposta a nessun vincolo di carattere paesaggistico in quanto non vi è nessun decreto che interessa le aree, non vi sono parti classificate come territori coperti da boschi, l'AT_R_34_sub_1, inoltre, dista oltre i 300 metri dalla linea di costa ed il corso d'acqua più vicino è ubicato al di là della fascia dei 150 metri.

4.2 Recapito acque nere e meteoriche

Allo stato lungo **via Degli Uffici Finanziari**, lo smaltimento delle **acque meteoriche** avviene mediante sezione scatolare in calcestruzzo delle dimensioni L=140 mt x H=130 mt, con uno scorrimento posto ad una profondità di 150 cm dal p.c.; tale canale proveniente dalla via Tommaso Prudenza, attraversa la via Degli Uffici Finanziari, per poi attraversare la via Salvatore Allende e sversare i reflui nel mare.

La **fogna nera** è stata realizzata recentemente con tubazione in Pead corrugato da 300 mm posta su traversa di via Fangarielli a una quota, nel punto di immissione, di circa mt. -1,40 rispetto al piano stradale. Tale tratto partendo all'interno della proprietà del comparto ATR 34, prosegue fino ad incanalarsi nel collettore consortile posto sulla via Fangarielli.

Quindi le **acque nere** avranno come recapito finale la pubblica fognatura, individuata tra i corpi idrici ricettori possibili dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

Le **acque di pioggia**, così come sarà meglio chiarito negli elaborati specialistici allegati, verranno riutilizzate al fine di irrigare le aree verdi di progetto, alimentare gli scarichi dei WC, le lavatrici etc.; solo in caso di eventi di eccezionale intensità le acque meteoriche in eccesso verranno recapitate nell'esistente fognatura bianca.

Per il tracciato del collettore esistente si rimanda **alle tavole U1 e U2**, la portata da convogliare in fogna non cambia rispetto a quella già considerata in fase di PUA approvato nel 2012.

Si allegano gli elaborati grafici aggiornati alla luce della nuova zonizzazione e della nuova distribuzione planovolumetrica dell'intervento nel suo complesso.

4.3 Allacciamento Rete Gas

La rete di gas metano esistente è costituita da una linea in bassa pressione in tubazione di acciaio del diametro di 150 mm, che percorre via Degli Uffici Finanziari pertanto a servizio del comparto si realizzerà la condotta di distribuzione gas metano che intercetterà la tubazione esistente e verrà collegata ad un gruppo di riduzione media pressione/bassa pressione.

Trattandosi di condotta interrata di 6a specie si utilizzerà una tubazione di polietilene con diametro esterno De110 ed escludendo la condotta esistente avrà una lunghezza di circa 60 metri per ognuno dei due tratti di collegamento alla tubazione esistente (impianto ad anello).

Per il tracciato della rete esistente e il percorso della rete in progetto si rimanda **alla tavola U4**, anche in questo caso si allegano gli elaborati grafici aggiornati alla luce della nuova zonizzazione e della nuova distribuzione planovolumetrica dell'intervento nel suo complesso.

4.4 Allacciamento Rete Idrica

Il Comparto Edificatorio in esame ricade nell'ambito del distretto idrico della Zona Industriale e della Litoranea Orientale, che è governato da una valvola di regolazione della pressione che fissa il valore di quest'ultima in ingresso al fine di minimizzare gli sbalzi di pressione che in passato specialmente nel distretto della Zona Industriale avevano causato nei tratti presenti in prossimità della fascia costiera frequenti e numerose rotture delle tubazioni.

In particolare la valvola a servizio della Zona Industriale, fissa la pressione in ingresso a quest'ultima ad un valore di 36m rispetto ad un valore in ingresso alla valvola che va dagli 85m ai 90 m e la portata media erogata è pari a circa 50 l/sec.

Per quanto concerne l'approvvigionamento idrico, la rete interna cittadina è attualmente gestita dalla società Salerno Sistemi S.p.a. che serve via Degli Uffici Finanziari con un tubo in acciaio da 100mm.

Tale tubazione serve già i numerosi insediamenti abitativi presenti.

Dall'analisi dello stato di fatto si deduce la possibilità di servire i nuovi fabbricati di progetto senza particolari difficoltà né per quanto concerne la dotazione idrica che dei carichi da garantire.

Non vi è allo stato, né vi potrà in ogni caso essere alcun problema di collegamento alla rete idrica principale cittadina

data la vicinanza dell' area oggetto di intervento con la strada comunale di servizio alla zona.

Per il tracciato della rete esistente e il percorso della rete in progetto si rimanda **alla tavola U3**, anche in questo caso si allegano gli elaborati grafici aggiornati alla luce della nuova zonizzazione e della nuova distribuzione planovolumetrica dell'intervento nel suo complesso.

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

Le consistenze di variante sono le medesime di quelle già approvate con la DGC 490/2012 come risultano dalla relazione istruttoria del Settore Urbanistica, Ufficio Piani Attuativi prot. 49366 del 15.03.2012.

Intestatari	Ubicazione	Foglio n.	Particella n.	destinazione	Superficie Catastale (mq)	Superficie Rilevata Interna al CR_34_sub_1 (mq)	Superficie in possesso del Consorzio (mq)
Pastorino Mario	ATR_34_sub_1	46	415	terreno	328	333,00	333,00
		46	417	terreno	1.409	1.421,00	1421,00
Calabria Patrizia		46	115	terreno	5.204	5.234,00	5234,00
Ravello Panoramica		46	418	terreno	3.483	2.777,16	2.777,16
		46	418_sub_2	artigianale	614,84	563,59 (**)	563,59
		46	418_sub_3	artigianale	131,00	144,00	144,00
		46	418_sub_4	artigianale	16,00	21,25	21,25
Di Nome Giuseppe Coseglia Maria Rosaria		46	394	terreno	4.839	4.655,26	4655,26
		46	394_sub_20	Abitazione	111	111,60	111,60
		46	394_sub_21	Deposito	90	56,96	56,96
		46	394_sub_22	Deposito	21	20,52	20,52
		46	394_sub_23	Deposito	33	33,41	33,41
		46	394_sub_24	Deposito	6	5,74	5,74
		46	394_sub_25	Deposito	23	23,51	23,51
Di Nome Manuela			46	394_sub_19	Abitazione	120	111,60 (*)
Cioffi Massimo	AV-40, ex AV-41, AS_213, ex AS-214, AS-215	46	375	terreno	11.734	11.729,00	11.729,00
		46	465	terreno	12.083	12.083,00	12.083,00
		36	462	terreno	2.175	2.175,00	2.175,00
		46	464	terreno	307	307,00	307,00
Totale						41.695,00	41.695,00

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

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

In particolare i rilievi topografici effettuati hanno evidenziato una Superficie Territoriale complessiva del sub_comparto_1 pari a 41.695mq perfettamente coincidente con l'estensione complessivamente rilevata per l'intero CR_34_sub_1 in fase di individuazione dei sub comparti con DGC 711/2010.

L'estensione, invece, rilevata in fase di PUC per le aree ricadenti nel successivamente individuato CR_34_sub_1 era pari a 41.091 mq con un incremento pari allo 1.44% del tutto compatibile con le usuali tolleranze topografiche.

Da un punto di vista catastale alcune delle particelle di proprietà dei soggetti aderenti all'iniziativa di attuazione nell'ambito dell'AT_R_34_sub_1 sono state già frazionate partendo dalle elaborazioni effettuate dall'Ufficio di Piano ed aggiornando queste ultime sulla scorta dei rilievi effettuati e sulle precisazioni dettate in sede di preliminare di PUA. E' stato riscontrato che la differenza, per le particelle già frazionate, tra la metratura effettivamente rilevata e quella catastale è, come detto, sempre contenuta nelle tolleranze previste per la rappresentazione catastale (+5%).

Vi è da aggiungere che la Superficie Territoriale del Comparto CR_34_sub_1 è stata valutata in virtù di quanto già approvato in sede di individuazione di sub_comparto dal Comune di Salerno ed in particolare tenendo conto dell'accordo sulla verifica delle perimetrazioni delle aree (art. 167.03 commi "a" e "b" delle NTA) sottoscritto tra i Comparti CR_34 e CR_33, già agli atti di codesto Comune ed allegato alla presente.

In tale documento i soggetti attuatori dei due comparti hanno concordato, in sintesi, quanto segue

1. i limiti dei confini tra i Comparti CR33 e CR34 del PUC di Salerno vengono rettificati sulla scorta dei reali confini di proprietà evidenziati dai rilievi topografici effettuati e, già, riportati nelle aggiornate mappe catastali;
2. che, pertanto, rientra nell'ambito del Comparto Residenziale 34 del PUC di Salerno l'intera consistenza dei terreni censiti nel N.C.T. del Comune di Salerno al foglio 46 particelle 220, 394, 418, 417 e 115, tutti di proprietà di soggetti aderenti al "Consorzio Arechi 34";
3. che, allo stesso modo, rientra nell'ambito del Comparto Residenziale 33 del PUC di Salerno l'intera consistenza dei terreni censiti nel N.C.T. del Comune di Salerno al foglio 46 particelle 218, 216, 22, 113, 114 tutti di proprietà di soggetti disponibili all'attuazione del CR33;

Relativamente alla **particella 115 del Foglio 46** (*proprietà Calabria Patrizia*) si fa presente che la stessa rientra nel sub_comparto per una estensione pari a **5.234mq** (conformemente a quanto già approvato in sede di individuazione del CR_34_sub_1), vi è, inoltre, una **porzione** della suddetta di circa **35mq** esterna al comparto oggetto della presente e rientrante nel CR_33. Pertanto l'estensione complessiva della particella 115 è pari a 5.269mq rispetto ai 5.204 mq riportati in catasto. Tale differenza pari al 1.23% è comunque del tutto compatibile con le usuali tolleranze catastali.

Nell'area del comparto edificatorio vi sono, così come sopra dettagliato, edifici esistenti per i quali è in corso domanda di permesso in costruire in sanatoria. Una volta assentite, tali superfici verranno demolite al momento dell'attuazione del comparto e per esse, pertanto, si chiede, a seconda della destinazione d'uso di poter usufruire degli incrementi di superficie di cui all'art.159 delle NTA. I manufatti presenti nel sub comparto 1 risultano così individuati:

Intestatari	Ubicazione	Foglio n.	Particella n.	destinazione	Superficie Catastale (mq)	Area di sedime Rilevata (mq)	Superficie possesso in del Consorzio (mq)
Ravello Panoramica	ATR_34_sub_1	46	418_sub_2	artigianale	614,84	563,59 (**)	563,59
		46	418_sub_3	artigianale	131,00	144,00	144,00
		46	418_sub_4	artigianale	16,00	21,25	21,25
Di Nome Giuseppe Coseglia Maria Rosaria		46	394_sub_20	Abitazione	111	111,60	111,60
		46	394_sub_21	Deposito	90	56,96	56,96
		46	394_sub_22	Deposito	21	20,52	20,52
		46	394_sub_23	Deposito	33	33,41	33,41
		46	394_sub_24	Deposito	6	5,74	5,74
46		394_sub_25	Deposito	23	23,51	23,51	
Di Nome Manuela		46	394_sub_19	Abitazione	120	0,00 (*)	111,60 (*)
Totale						980,58	980,58

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

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

Relativamente agli immobili presenti nel Comparto, nella tabella precedente sono riportate le consistenze catastali e la effettiva superficie di solaio oggetto di condono (pratiche n°62885 del 20.06.19686 –Di Nome- , n°30 221 del 17.03.1995 –Di Nome-, n°30236 del 28.03.1986 –Ravello Panoramica srl-).

Ai sensi dell'art. 159.01 delle NTA sulla effettiva superficie di solaio dei manufatti in questione (riscontrabile dalle pratiche di condono sopra citate) sono stati applicati i coefficienti di correzione del DEp (Ic) di cui all'art. 159.02 delle NTA.

L'area di sedime oggetto del presente PUA è, come risulta dalla tabella suddetta, pari a 980,58mq mentre nella documentazione già in possesso di codesto Comune ed oggetto di approvazione della suddivisione in sub-comparti l'area individuata era pari a 896,74mq scaturenti dalla tabella che segue:

Intestatari	Foglio n.	Particella n.	destinazione In concessione	Sup. Catastale (mq)	Area di sedime (mq)	Sup. in concessione (mq)	Superficie in proprietà dei richiedenti (mq)
Ravello Panoramica	46	116	Artigianale	-	645,00	645,00	645,00
Di Nome Manuela	46	394_sub_19	Abitazione	120	0,00	111,60	111,60
Di Nome Giuseppe Coseglia Maria Rosaria	46	394_sub_20	Abitazione	111	111,60	111,60	111,60
	46	394_sub_21	Deposito	90	56,96	56,96	56,96
	46	394_sub_22	Deposito	21	20,52	20,52	20,52
	46	394_sub_23	Deposito	33	33,41	33,41	33,41
	46	394_sub_24	Deposito	6	5,74	5,74	5,74
	46	394_sub_25	Deposito	23	23,51	23,51	23,51
Superficie Territoriale Totale					896,74	1.008,34	1.008,34

La suddetta differenza $(980,58-896,74=83,84\text{mq})$ è dovuta agli approfondimenti effettuati, ai sensi di legge, successivamente all'individuazione del sub_comparto e propedeutici alla presentazione del PUA. In particolare, ai fini della definizione della pratica di condono della "Ravello Panoramica srl" si è reso necessario accatastare alcuni immobili ricadenti sulla particella 418 (ex 116) formando le consistenze catastali 418 sub 3 (area di sedime 144mq) e 418 sub 4 (area di sedime 21,25mq); l'area di sedime si è così modificata, incrementandosi di 83,84mq, rispetto a quella preliminarmente calcolata (645mq): $(563,59+144,00+21,25-645)= 83,84\text{mq}$.

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

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

- Superficie territoriale totale: mq. 41.695,00
- Area di sedime dei manufatti edilizi (a detrarre) mq. 980,58
- Superficie territoriale libera da fabbricati: mq. 40.714,42
- Superficie territoriale utile ai fini del DEP mq. 40.714,42

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area di trasformazione oggetto di intervento (AT_R_34_sub_1) ricade in zona B del territorio comunale e fa parte del Comparto edificatorio CR_34_sub_1 derivato dal CR_34 individuato e disciplinato dal Piano Urbanistico Comunale, approvato con Decreto della Provincia di Salerno n.147 del 28.12.2006, pubblicato sul B.U.R.C. n.2 del 08.01.2007, ed entrato in vigore il 24.01.2007. Tale sub comparto è stato individuato ai sensi dell'art. 169 delle NTA del Comune di Salerno con Delibera di Giunta Comunale numero 711 del 11.06.2010, esso è ubicato nella zona orientale del Comune di Salerno in via degli Uffici Finanziari Ovest, è del tipo discontinuo ed a destinazione prevalentemente residenziale (commerciale e direzionale).

La suddetta Area di trasformazione ATR_34_sub_1, con destinazione prevalentemente residenziale, ricadente all'interno del Comparto Edificatorio CR_34_sub_1, 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.

Il Comparto Edificatorio discontinuo CR_34_sub_1, avente superficie complessiva pari a **mq. 41.695**, era così costituito in base alla **DGC di approvazione del PUA n°490/2012** :

- | | |
|--|---|
| • dall' Area di Trasformazione (AT_R34_sub_1), | estesa dai rilievi topografici effettuati mq. 15.401 ; |
| • dall' Area destinata alla viabilità (AV_41), | estesa dai rilievi topografici effettuati mq. 865
rispetto ai 833 mq preventivamente computati nella
scheda del comparto; |
| • dall' Area destinata a Standard (AV_40), | estesa dai rilievi topografici effettuati mq. 1.686
rispetto ai 1.641 mq preventivamente computati nella
scheda del comparto; |
| • dall' Area destinata alla viabilità (AS_215), | estesa dai rilievi topografici effettuati mq. 7.810
rispetto ai 7.669 mq preventivamente computati nella
scheda del comparto; |
| • dall' Area destinata alla viabilità (AS_214), | estesa dai rilievi topografici effettuati mq. 431
rispetto ai 431 mq preventivamente computati nella
scheda del comparto; |
| • dall' Area destinata alla viabilità (AS_213), | estesa dai rilievi topografici effettuati mq. 15.502
rispetto ai 15.254 mq preventivamente computati nella
scheda del comparto; |

Anche con l'approvazione della variante al PUC 2013, il Comparto Edificatorio discontinuo CR_34_sub_1, continua avere superficie complessiva pari a **mq. 41.695**, così ripartita:

- | | |
|--|---|
| • dall' Area di Trasformazione (AT_R34_sub_1), | estesa dai rilievi topografici effettuati mq. 15.401 ; |
| • dall' Area destinata a Standard (AV_40), | estesa dai rilievi topografici effettuati mq. 7.921
rispetto ai 9.239 mq preventivamente computati nella
scheda del comparto; |
| • dall' Area destinata alla viabilità (AS_215), | estesa dai rilievi topografici effettuati mq. 6.396
rispetto ai 6.396mq preventivamente computati nella
scheda del comparto; |

- dall' Area destinata alla viabilità (AS_213), **estesa** dai rilievi topografici effettuati **mq. 11.977** rispetto ai 11.977 mq preventivamente computati nella scheda del comparto;

L'estensione complessiva delle aree standard esterne da PUC 2006 erano pari a 25.828mq, quelle da PUC 2013 sono pari a 27.612mq mentre quelle effettive rilevate sono le medesime di quelle approvate con DGC n° 490/2012 e cioè pari a 26.294mq.

Questa differenza di circa il 3%, comunque del tutto compatibile con le usuali tolleranze catastali, è dovuta alla differente situazione catastale dell'AV40 che non può di fatto che coincidere con il confine sud-est delle particelle 375 e 465.

Tali differenziazioni rientrano dalle verifiche da effettuare in fase attuativa sancite dall'art. 167 comma 3 delle vigenti NTA del PUC.

Tali aree vengono sottoposte a normativa e gestione unitaria, da attuare con un PUA tale da consentire:

- la corretta trasformazione urbana del territorio;
- l'equilibrio tra i Diritti Edificatori (DEp) prodotti da tutti i suoli compresi nel Comparto e le quantità di edificato previsto dal PUC nelle AT attraverso gli indici urbanistici (QST);
- la cessione gratuita al Comune, delle aree destinate a standard (AS) e delle aree destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica (ATERP) dal PUC;
- la cessione gratuita al Comune delle aree che fanno parte delle aree di trasformazione degli altri sub comparti e destinate all'atterraggio dei diritti edificatori di questi ultimi;
- la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nelle AT, secondo le previsioni del PUA. (cfr. art. 155 delle NTA del PUC).

Le Aree Standard AS_215, AV_40 e AS_213, ricadenti all'interno del Comparto Edificatorio discontinuo CR_34, rappresentano uno degli ambiti del territorio comunale, individuati nelle tavole N2 e N3 del PUC, destinati al soddisfacimento degli standard di interesse locale che partecipano alla perequazione e saranno messe totalmente a disposizione del Comune di Salerno contestualmente all'attuazione del proponendo subcomparto_1

5.1 Parametri Urbanistici e di Perequazione

L'intervento d'attuazione del CR_34_sub_1 è, tra l'altro, disciplinato da quanto stabilito dall'art. 159 comma 3 delle N.T.A., in quanto le verifiche compiute, nella fase attuativa, hanno determinato una quantificazione del DEP superiore alla quantità di solaio totale (QST) attribuita preliminarmente al Comparto determinando un incremento dell'indice urbanistico fissato dal piano (IU=0,60). Si è provveduto in fase di redazione del P.U.A. a fare in modo che gli interventi assicurassero le dotazioni di standard previste per legge per le aree di trasformazione del Comparto.

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

I Parametri delle Aree di Trasformazione e di quelle Standard dell'intero Comparto CR_34_sub_1 su cui si basa la presente variante, **sono i medesimi di quelli già approvati con la DGC 490/2012 come risultano dalla relazione istruttoria del Settore Urbanistica, Ufficio Piani Attuativi prot. 49366 del 15.03.2012.**

Per tutto quanto esposto, i Parametri delle Aree di Trasformazione e di quelle Standard (comprehensive della viabilità esterna all'Area di Trasformazione) dell'intero SubComparto CR_34_sub_1 sono desumibili dalla

tabella allegata alla normativa di Attuazione del PUC e riportata nella Scheda del suddetto Comparto Edificatorio ricompresa nella Tavola N3 (Schede dei Comparti) del PUC, con la superficie territoriale ST rideterminata alla luce dei rilievi topografici e dei tipi di frazionamento prodotti, come segue:

Parametri Urbanistici e di Perequazione – PUC 2006								
Usi Consentiti	70%: DA - 30%: DT/1,DT/2,DT/3,DT/4, DT/5, DT/6, DT9, DT/10 - DP/1 – DP/3 - 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_R34_sub_1	15.401	Via degli uffici finanziari ovest	0,6	9.240,6	6.468,4	2.772,2	4	0,3
AV_41	865	Stadio Arechi – Piazzale A. Piccinini	0,0				4	0,3
AV_40	1.686	Stadio Arechi – via G. Baldi	0,0				4	0,3
AS_215	7.810	Area stadio Arechi	0,0				4	0,3
AS_214	431	Piazzale G. Bottiglieri	0,0				4	0,3
AS_213	15.502	Piazzale G. Bottiglieri	0,0				4	0,3
TOTALE	41.695			9.240,6	6.468,4	2.772,2		

AT Aree di Trasformazione;

AS Aree Standard;

ST Superficie Territoriale;

IU Indice Urbanistico;

QST Quantità di Solaio lordo realizzabile;

QSP Quantità di Solaio lordo Produttivo;

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

IEp Indice di Edificabilità propria.

Opere pubbliche e cessioni a carico del proponente		
ATR_34	Standard da cedere ell'AT	n. abitanti x 20 mq. = standard residenziale 80 % della SLS Ps = standard produzione e servizi
	URB 1	- I servizi a rete, la pubblica illuminazione e la viabilità sono da realizzare a cura e spese dei privati e devono essere funzionalmente collegati a quelli comunali esistenti. - Altre opere di urbanizzazione primaria che cedono a carico dei privati sono i parcheggi ed il verde attrezzato.
	URB 2	- Le opere di urbanizzazione secondaria, da realizzare a cura e spese dei privati sono da definirsi in fase di PUA
AS	Standard esterno all'AT	- Standard da cedere gratuitamente, esterno all'area di trasformazione, per un totale di mq. 23.354 circa
AV	Viabilità esterna all'AT	- Viabilità da cedere gratuitamente, esterna all'area di trasformazione, per un totale di mq. 2.474 circa.

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	- Per il comprensorio denominato "Salerno porta est", formato dalle AT_R (31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38) e dalle AT_PS (8, 10, 11, 12, 13, 14), il Comune detterà precisi indirizzi per l'elaborazione dei PUA da parte dei privati.

Parametri Urbanistici e di Perequazione – PUC 2013								
Usi Consentiti	70%: DA - 30%: DT/1,DT/2,DT/3,DT/4, DT/5, DT/6, DT9, DT/10 - DP/1 – DP/3 - 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_R34_sub_1	15.401	Via degli uffici finanziari ovest	0,6	9.240,6	6.468,4	2.772,2	4	0,3
AV_40	9.239	Stadio Arechi – via G. Baldi	0,0				4	0,3
AS_215	6.396	Area stadio Arechi	0,0				4	0,3
AS_213	11.977	Piazzale G. Bottiglieri	0,0				4	0,3
TOTALE	43.013			9.240,6	6.468,4	2.772,2		

AT Aree di Trasformazione;

AS Aree Standard;

ST Superficie Territoriale;

IU Indice Urbanistico;

QST Quantità di Solaio lordo realizzabile;

QSP Quantità di Solaio lordo Produttivo;

Opere pubbliche e cessioni a carico del proponente		
ATR_34	Standard da cedere ell'AT	n. abitanti x 20 mq. = standard residenziale 80 % della SLS Ps = standard produzione e servizi
	URB 1	- I servizi a rete, la pubblica illuminazione e la viabilità sono da realizzare a cura e spese dei privati e devono essere funzionalmente collegati a quelli comunali esistenti. - Altre opere di urbanizzazione primaria che cedono a carico dei privati sono i parcheggi ed il verde attrezzato.
	URB 2	- Le opere di urbanizzazione secondaria, da realizzare a cura e spese dei privati sono da definirsi in fase di PUA
AS	Standard esterno all'AT	- Standard da cedere gratuitamente, esterno all'area di trasformazione, per un totale di mq. 18.373 circa
AV	Viabilità esterna all'AT	- Viabilità da cedere gratuitamente, esterna all'area di trasformazione, per un totale di mq. 9.239 circa.

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	- Per il comprensorio denominato "Salerno porta est", formato dalle AT_R (31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38) e dalle AT_PS (8, 10, 11, 12, 13, 14), il Comune detterà precisi indirizzi per l'elaborazione dei PUA da parte dei privati.

Parametri Urbanistici e di Perequazione – variante al PUA con verifiche di cui all'art. 167 comma delle NTA

Usi Consentiti	70%: DA - 30%: DT/1,DT/2,DT/3,DT/4, DT/5, DT/6, DT9, DT/10 - DP/1 – DP/3 - 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_R34_sub_1	15.401	Via degli uffici finanziari ovest	0,6	9.240,6	6.468,4	2.772,2	4	0,3
AV_40	7.921	Stadio Arechi – via G. Baldi	0,0				4	0,3
AS_215	6.396	Area stadio Arechi	0,0				4	0,3
AS_213	11.977	Piazzale G. Bottiglieri	0,0				4	0,3
TOTALE	41.695			9.240,6	6.468,4	2.772,2		

AT Aree di Trasformazione;

IU Indice Urbanistico;

QSR Quantità di Solaio lordo Residenziale;

AS Aree Standard;

QST Quantità di Solaio lordo realizzabile;

AE Ambito di Equivalenza;

ST Superficie Territoriale;

QSP Quantità di Solaio lordo Produttivo;

IEp Indice di Edificabilità propria.

Opere pubbliche e cessioni a carico del proponente		
ATR_34	Standard da cedere ell'AT	n. abitanti x 20 mq. = standard residenziale 80 % della SLS Ps = standard produzione e servizi
	URB 1	- I servizi a rete, la pubblica illuminazione e la viabilità sono da realizzare a cura e spese dei privati e devono essere funzionalmente collegati a quelli comunali esistenti. - Altre opere di urbanizzazione primaria che cedono a carico dei privati sono i parcheggi ed il verde attrezzato.
	URB 2	- Le opere di urbanizzazione secondaria, da realizzare a cura e spese dei privati sono da definirsi in fase di PUA
AS	Standard esterno all'AT	- Standard da cedere gratuitamente, esterno all'area di trasformazione, per un totale di mq. 18.373 circa
AV	Viabilità esterna all'AT	- Viabilità da cedere gratuitamente, esterna all'area di trasformazione, per un totale di mq. 9.239 circa.

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	- Per il comprensorio denominato "Salerno porta est", formato dalle AT_R (31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38) e dalle AT_PS (8, 10, 11, 12, 13, 14), il Comune detterà precisi indirizzi per

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.

5.2 Determinazione del Diritto Edificatorio proprio (DEp) all'interno del Comparto Edificatorio CR_34_sub_1

Anche in questo caso è possibile rimandare alla relazione istruttoria del Settore Urbanistica, Ufficio Piani Attuativi prot. 49366 del 15.03.2012.

La determinazione del Diritto Edificatorio proprio (DEp) nel Comparto Edificatorio CR_34 è dato esclusivamente dall'applicazione dell'Indice Edificatorio proprio (IEp) del suolo libero da manufatti alla sua Superficie Territoriale, aggiungendo a quest'ultimo l'incremento dovuto ai Coefficienti di correzione del DEp, in quanto nel comparto, così come sopra già dimostrato vi è la presenza di manufatti edilizi.

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

CR_34_SUB_1 - DIRITTO EDIFICATORIO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE, AL NETTO DELL'AREA DI SEDIME DEI FABBRICATI DA DEMOLIRE				
Aree della perequazione	S.T. UProprietà (mq) / SUB 1	Ambito di Equivalenza	IEp mq/mq	DEp Mq. di Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile
AT_R34	14.420,42	4	0,3	4.326,13
AV_40	7.921,00	4	0,3	2.376,30
AS_215	6.396,00	4	0,3	1.918,80
AS_213	11.977,00	4	0,3	3.593,10
TOTALE	40.714,42			12.214,33

Inoltre a seconda della destinazione d'uso ai sensi dell'art.159 delle NTA si chiede l'applicazione dei seguenti indici di incremento del DEp:

INCREMENTO DEL DIRITTO EDIFICATORIO "DEP", DERIVANTE DALLA PRESENZA NELLA "AT" NELLA "AS" E NELLA "AV" DI MANUFATTI EDILIZI DA DEMOLIRE				
Manufatti Edilizi (particella/sub)	SLS mq.	Destinazione d'uso	Coefficienti di correzione del DEp	Incremento del DEp Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile
418_sub_2	563,59 (**)	Capannone artigianale	0,6	338,16
418_sub_3	144,00	Capannone artigianale	0,6	86,40
418_sub_4	21,25	Capannone artigianale	0,6	12,75
394_sub_19	111,60	Residenziale	1,3	145,08
394_sub_20	111,60	Residenziale	1,3	145,08
394_sub_21	56,96	Deposito pertinenziale	0,6	34,18
394_sub_22	20,52	Deposito pertinenziale	0,6	12,31
394_sub_23	33,41	Deposito pertinenziale	0,6	20,05
394_sub_24	5,74	Deposito pertinenziale	0,6	3,44
394_sub_25	23,51	Deposito pertinenziale	0,6	14,11
TOTALE	1.092,18	-	-	811,56

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

Intestatari	Foglio n.	Particella n.	destinazione In concessione	Sup. Catastale (mq)	Area di sedime (mq)	Sup. in concessione (mq)	Superficie in proprietà dei richiedenti (mq)
Ravello Panoramica	46	418_sub_2	Artigianale Condono 30236 del 28.03.1986	614,84	563,59 (**)	563,59 (**)	563,59 (**)
	46	418_sub_3		131	144,00	144,00	144,00
	46	418_sub_4		16	21,25	21,25	21,25
Di Nome Manuela	46	394_sub_19	Abitazione Condono 62885 del 20.06.1986	120	0,00	111,60	111,60
Di Nome Giuseppe Coseglia Maria Rosaria	46	394_sub_20	Abitazione Condono 62885 del 20.06.19686 (66,81 mq) Condono 30221 del 17.03.1995 (44,79 mq)	111	111,60	111,60	111,60
	46	394_sub_21	Deposito Condono 62885 del 20.06.19686 (19,57 mq) Condono 30221 del 17.03.1995 (37,39 mq)	90	56,96	56,96	56,96
	46	394_sub_22	Deposito Condono 62885 del 20.06.19686	21	20,52	20,52	20,52
	46	394_sub_23	Deposito Condono 62885 del 20.06.19686	33	33,41	33,41	33,41
	46	394_sub_24	Deposito Condono 62885 del 20.06.19686	6	5,74	5,74	5,74
	46	394_sub_25	Deposito Condono 62885 del 20.06.19686	23	23,51	23,51	23,51
	Superficie Territoriale Totale				980,58	1.092,18	1.092,18

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

In definitiva il Diritto Edificatorio Proprio complessivamente attribuito al CR_34_sub_1 è pari a (12.214,33+811,56) = 13.025,89 mq

SUDETTO VALORE PRESO COME RIFERIMENTO PER LA PRESENTE VARIANTE E' IL MEDESIMO DI QUELLO GIÀ APPROVATO CON LA DGC 490/2012 COME RISULTA DALLA RELAZIONE ISTRUTTORIA DEL SETTORE URBANISTICA, UFFICIO PIANI ATTUATIVI PROT. 49366 DEL 15.03.2012.

Per quanto non diversamente specificato è da applicarsi la disciplina desunta dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC), dagli atti di programmazione degli Interventi, approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 16.11.2006 e dagli indirizzi dei PUA, approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 22.01.2007.

6. DATI DIMENSIONALI CONTENUTI NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI VARIANTE

Tav_1–2-3–4–5-6-7 di Variante al PUA-

Il PUA approvato prevedeva solo due lotti fondiari non suddivisibili in stralci, la presente proposta di variante si è resa necessaria proprio per individuare tre stralci funzionali autonomi, ai sensi delle vigenti NTA, e portare i lotti fondiari a cinque. Si tratta essenzialmente di una variante di zonizzazione e di planovolumetrico dell'intervento.

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

Superficie lorda di solaio edificabile (DEp) e Destinazione d'Uso di variante						
Ambito d'Intervento	Residenziale 65% ÷ 75%		Produzione e Servizi 25% ÷ 35%		Totale	
	realizzabile	progetto	realizzabile	progetto	realizzabile	progetto
AT_R_34_sub_1	8.466,83 ÷ 9.769,41	9.548,1	3.256,48 ÷ 4.559,06	3.452,1	13.025,89	13.000,2
TOTALE	8.466,83 ÷ 9.769,41	9.548,1	3.256,48 ÷ 4.559,06	3.452,1	13.025,89	13.000,2

Va notato che la QST (progetto) = 13.000,2 mq < QST (realizzabile) = 13.025,89 mq.

Destinazione	Produzione e Servizi	Residenziale	Totale
	Dovuto (mq.)	Dovuto (mq.)	Dovuto (mq.)
Parcheggi	≥ 1.380,90	≥ 732,50	≥ 2.113,40
Spazi e Verde pubblico	≤ 1.380,90	≥ 2.930,00	≥ 2.930,0 ÷ ≤ 5.691,80
ParK & Verde Pubblico	≥ 2.761,80	≥ 3.662,50	≥ 6.424,30
Attrezzature Collettive	-	≥ 2.197,50	≥ 2.197,50
TOTALE	≥ 2.761,80	≥ 5.860,0	≥ 8.621,80

6.1-INTERVENTO CON MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD-ART.49nta- approvata con D.G.C. numero 280 del 05.10.2017

In particolare la SLS di progetto, come nel paragrafo precedente, dimostrato determina un fabbisogno di nuovi standard pari a 8.621,80mq.

L'ipotesi di monetizzazione degli standard prevederebbe la cessione delle seguenti superfici destinate a standard:

- Verde Pubblico: 2.644mq
- Parcheggio Pubblico: 2.024mq
- Urbanizzazione Secondaria: 2.205mq
- Viabilità Carrabile: 2.031mq
- Viabilità Pedonale: 220mq

Nella fattispecie, a causa della particolare conformazione del lotto e delle previsioni di PUC in merito alla realizzazione di nuova viabilità di progetto sia verso l'esistente agenzia delle entrate sia verso il nuovo boulevard lungo via Allende determina la necessità di realizzare all'interno dell'ATR_34 sub 1

della viabilità servizio dei vari lotti fondiari rendendo di fatto impossibile per il proponente l'individuazione e la cessione delle necessarie aree standard.

Pertanto, il proponente chiede che l'intervento sia disciplinato da quanto disposto dall'art. 49.02 delle NTA:” *laddove non risulti possibile al privato di reperire aree libere nella zona omogenea d'intervento, gli Uffici possono disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore di mercato di aree ricadenti nella stessa zona omogenea.*”

In particolare è stata chiesta la monetizzazione di una parte delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione derivanti dalla nuova SLS indotta dall'intervento pari a mq. 1.768,4.

Con **la DGC n° 280 del 05.10.2017** è stata approvata la succitata richiesta ma la quantità totale di aree da monetizzare è stata definita in **1.805,0mq**. Tale valore è derivato dal raffronto tra le proposte con e senza monetizzazione degli standard di cui alla richiesta effettuata da codesto Consorzio.

La monetizzazione viene quantificata secondo quanto previsto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 30/07/2007 relativamente all'ambito di Equivalenza “PERIFERIA” ove il valore a mq delle aree è fissato in euro 90,00 (novanta/00) - comparti in ambito di equivalenza 4 (comparti edificatori con IEp pari a 0,3mq/mq)- ed il relativo ammontare è pari in c.t. ad euro **162.450,00** che saranno versati all'atto del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere private e contestualmente al pagamento del Contributo di Costruzione ex art. 16 DPR 380/2001. In particolare, come desumibile dall'allegata tavola di zonizzazione, il costo di monetizzazione degli standard per ogni singolo stralcio risulta essere pari a:

- **Stralcio 1: 674,1 mq x 90 €/mq = 60.669,00 €;**
- **Stralcio 2: 773,7 mq x 90 €/mq = 69.633,00 €;**
- **Stralcio 3: 357,2 mq x 90 €/mq = 32.148,00 €.**

7 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO – Tav_1–2–3–4–5–6–7 di Variante al PUA-

Rispetto a quanto pensato nel PUA approvato con D.G.C. 490_2012 si è resa indispensabile la presente variante al fine di:

- a) Individuare tre stralci funzionali distinti;
- b) Individuare cinque lotti funzionali distinti.

7.0 Standard da cedere all'interno dell'intera Area di Trasformazione AT_R_34_sub_1 in caso di monetizzazione degli standard come richiesto dal proponente

Tale esigenza si è resa necessaria al fine di consentire la realizzazione progressiva dell'intervento, a tal proposito sarà necessario monetizzare, **conformemente alla DGC 280 del 05.10.2017**, **1.805mq** di aree destinate ad urbanizzazioni primarie (parcheggio e/o verde pubblico) in modo da rendere autonoma la costruzione dei singoli lotti funzionali. Questa necessità di monetizzazione deriva da una problematica di cui l'area di trasformazione prevalentemente residenziale del comparto CR_34 soffre ab origine e cioè quella che ha visto notevolmente ridimensionata l'ATR_34, rispetto alle superfici standard esterne all'ATR, a causa dell'originaria presenza del parcheggio a servizio dell'agenzia dell'entrate.

Produzione e Servizi (≥ 80% SLS) - art. 5, comma 2 del D.l. 1444/68 in relazione alla funzione commerciale/direzionale				
Destinazione	Quantità SLS di progetto: mq.	Parcheggi (≥ 50% x 80% SLS)	Spazi e Verde pubblico (≤ 50% x 80% SLS)	Totale Standard (≥ 80% SLS)
		dovuto	dovuto	dovuto
SLS produzione e servizi	3.452,10	≥ 1.380,90	≤ 1.380,90	≥ 2.761,80
Residenziale (≥ 20 mq. x n. abitanti) - abitanti: = mq. SLS / 32,60 = mq. 9.548,10/32.6 = 292,88 → n. 293				
Destinazione	Parcheggi: (≥ 2,5 mq / abitante)	Spazi e Verde pubblico: (≥ 10 mq / abitante)	Attrezzature Collettive: (≥ 7,5 mq / abitante)	TOTALE STANDARD
	dovuto	dovuto	dovuto	Dovuto
Residenziale	≥ 732,5	≥ 2.930,0	≥ 2.197,5	≥ 5.860,0

Totale Standard da cedere all'interno dell'Area di Trasformazione ATR_34_SUB_1

Destinazione	Produzione e Servizi	Residenziale	Totale	
	Dovuto (mq.)	Dovuto (mq.)	Dovuto (mq.)	Progetto (mq.)
Parcheggi	≥ 1.380,90	≥ 732,50	≥ 2.113,40	2.024,00
Spazi e Verde pubblico	≤ 1.380,90	≥ 2.930,00	≥ 2.930,0 ÷ ≤ 5.691,80	2.644,00
ParK & Verde Pubblico	≥ 2.761,80	≥ 3.662,50	≥ 6.424,30	4.668,00
Attrezzature Collettive	-	≥ 2.197,50	≥ 2.197,50	2.205,00
TOTALE	≥ 2.761,80	≥ 5.860,0	≥ 8.621,80	6.873,0

Si riporta nel seguito il calcolo degli standard per ciascun stralcio funzionale.

7.1 Standard da cedere all'interno dell'Area di Trasformazione AT_R_34_sub_1 – stralcio_1

Residenziale (≥ 20 mq. x n. abitanti) - abitanti: = mq. SLS / 32,60 = mq. 5.465,10/32.6 = 167,60 → n. 168				
Destinazione	Parcheggi: ($\geq 2,5$ mq / abitante)	Spazi e Verde pubblico: (≥ 10 mq / abitante)	Attrezzature Collettive: ($\geq 7,5$ mq / abitante)	TOTALE STANDARD
	dovuto	dovuto	dovuto	Dovuto
Residenziale	$\geq 420,00$	$\geq 1.680,00$	$\geq 1.260,00$	$\geq 3.360,00$
Produzione e Servizi ($\geq 80\%$ SLS) - art. 5, comma 2 del D.L. 1444/68 in relazione alla funzione commerciale/direzionale				
Destinazione	Quantità SLS di progetto: mq.	Parcheggi ($\geq 50\% \times 80\%$ SLS)	Spazi e Verde pubblico ($\leq 50\% \times 80\%$ SLS)	Totale Standard ($\geq 80\%$ SLS)
		dovuto	dovuto	dovuto
SLS produzione e servizi	1.045,65	$\geq 418,26$	$\leq 418,26$	$\geq 836,52$

STRALCIO 1 – STANDARD DI PROGETTO						
RESIDENZIALE				PRODUZIONE E SERVIZI		
Parcheggi	Verde Attr.	A.I.C.	Totale	Parcheggi	Verde Attr.	Totale
401,00	1.680,00	1.260,00	3.341,00 < 3.360,00	0,00	195,00	195,00 < 836,52

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

STANDARD DA MONETIZZARE AI SENSI DELLA DGC N° 280 DEL 05.10.2017 NELLO STRALCIO 1 PARI A 674,1MQ.

7.2 Standard da cedere all'interno dell'Area di Trasformazione AT_R_34_sub_1 – stralcio_2

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

STRALCIO 2 – STANDARD DI PROGETTO						
RESIDENZIALE				PRODUZIONE E SERVIZI		
Parcheggi	Verde Attr.	A.I.C.	Totale	Parcheggi	Verde Attr.	Totale
315,00	769,00	945,00	2.029,00 < 2.520,00	298,00	0,00	298,00 < 565,20

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

STANDARD DA MONETIZZARE AI SENSI DELLA DGC N° 280 DEL 05.10.2017 NELLO STRALCIO 2 PARI A 773,7MQ.

7.3 Standard da cedere all'interno dell'Area di Trasformazione AT_R_34_sub_1 – stralcio_3

Produzione e Servizi (≥ 80% SLS) - art. 5, comma 2 del D.I. 1444/68 in relazione alla funzione commerciale/direzionale				
Destinazione	Quantità SLS di progetto: mq.	Parcheggi (≥ 50% x 80% SLS)	Spazi e Verde pubblico (≤ 50% x 80% SLS)	Totale Standard (≥ 80% SLS)
		dovuto	dovuto	dovuto
SLS produzione e servizi	1.700,00	≥ 680,00	≤ 680,00	≥ 1.360,00

STRALCIO 3						
RESIDENZIALE				PRODUZIONE E SERVIZI		
Parcheggi	Verde Attr.	A.I.C.	Totale	Parcheggi	Verde Attr.	Totale
/	/	/	/	1.010,00	/	1.010,00 > 1.360,00

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

STANDARD DA MONETIZZARE AI SENSI DELLA DGC N° 280 DEL 05.10.2017 NELLO STRALCIO 3 PARI A 357,2MQ.

In linea generale è possibile dire che l'intervento proposto si inserisce in un'area già urbanizzata caratterizzata dalla presenza di costruzioni sorte in modo sparso nel corso degli anni: il contesto, così come

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

Per questo l'Area di Trasformazione destinata al sub comparto 1 del CR_34 è stata di fatto divisa in due macroaree divise dalla strada di penetrazione prevista nel PUC.

Le aree retrostanti al confine con le rimanenti parti del CR_34 saranno destinate a parcheggio prevedendone l'ampliamento contestualmente allo sviluppo dell'altro sub comparti di attuazione.

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

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

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

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

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

7.2 Risparmio energetico degli edifici

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

1. utilizzo di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica
2. utilizzo degli impianti di riscaldamento ad alta efficienza con gruppo termico centralizzato
3. spessore delle invetriate superiore a 3mm;
4. utilizzo di blocchi ad alto isolamento termico per le rompagnature: gasbeton da 400mm aventi una trasmittanza termica di 0.24 W/mq*K. Lo spessore complessivo del pacchetto esterno di muratura sarà pari 45cm;
5. I solai strutturali dello spessore di 30cm saranno completati con un massetto alleggerito termoisolante di polietilene espanso (EPS) annegato in calcestruzzo non armato, fino ad arrivare ad un pacchetto di 45cm per i solai di interpiano e di 50cm per il solaio dell'ultimo livello;

Pertanto ai sensi dell'art. 224 del RUEC verranno rispettate le dimensioni minime di 30cm per i solai strutturali, le dimensioni massime delle rompagnature e dei solai stessi rispettivamente di 45 e 40cm.

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

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

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

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

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

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

7.3 Requisiti di comfort ambientale

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

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

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

- ***Ventilazione naturale:***

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

- ***Ventilazione attivata:***

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

- ***Illuminazione naturale:***

Le caratteristiche sia qualitative che quantitative della luce naturale sono idonee allo svolgimento di tutte le funzioni che potranno essere normalmente presenti nel tessuto insediativo di progetto, tutto questo a conferma dell'alto livello di comfort ambientale e di risparmio energetico caratterizzanti l'intervento proposto. Tra le diverse soluzioni potranno essere considerati anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso

specifici accorgimenti architettonici ed impiantistici. La quantità di illuminazione naturale necessaria ad ogni attività sarà valutata in relazione al dimensionamento delle aperture e al calcolo del fattore luce diurna secondo il metodo specificato dalle norme vigenti.

- **Controllo del soleggiamento:**

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

7.4 I materiali

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

Si punterà quindi ad una scelta dei materiali che dovrà sottolineare la netta innovazione dei nuovi manufatti rispetto al contesto in cui si inseriscono.

Per le pavimentazioni esterne, nelle aree non carrabili, si sceglieranno materiali ingelivi, antisdruciolevoli, non usurabili, inattaccabili dagli agenti atmosferici e con durezza e resistenza elevatissime, quali ad esempio resine cementizie colorate.

Le suddette verranno alternate al prato permettendo una mimesi con l'ambiente naturale.

Il rivestimento dei manufatti edilizi verrà realizzato attraverso l'utilizzo di alluminio, vetro acciaio.

Alcuni edifici presenteranno vetrate rivestite parzialmente in teak e acciaio inox.

Sarà per alcuni manufatti previsto l'utilizzo di facciate ventilate con pannellature tecniche.

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

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

- 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 energetica e ambientali con riferimento al titolo XI del RUEC relativamente ai requisiti di comfort ambientale degli edifici (si rimanda alla relazione specialistica redatta allegato C).

9. EDILIZIA CONVENZIONATA

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

10. 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 necessaria alla completa funzionalità del Comparto, nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'esecuzione ed in particolare le norme previste dalla Legge 13/89 per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

10.1 Strade residenziali

Esse verranno realizzate ai sensi dell'art. 24 delle N.T.A. nell'ambito delle opere di urbanizzazione primarie. Esse saranno dimensionate in funzione delle prescrizioni tipologiche e dimensionali dettate dalle vigenti norme in materia di viabilità pubblica, con una larghezza della corsia pari a 3.50 mt.

La viabilità interna al lotto può essere classificata ai sensi del Nuovo Codice della Strada e in base al D.M. 05.11.2001 art. 3.5 –norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade- come una strada locale a destinazione particolare tra cui, precisa il decreto, in ambito urbano ricadono le strade residenziali. Per questa tipologia di strade la definizione della sede stradale non può avvenire attraverso il parametro "velocità di progetto" non sono applicabili in quanto i limiti di velocità si aggirano dai 10 ai 20 Km/h. Per esse, le dimensioni della piattaforma vanno riferite all'ingombro dei veicoli di cui è previsto il transito e in modo che prevalga l'esigenza di adattare lo spazio stradale ai volumi costruiti ed alle necessità dei pedoni.

Alla luce di tali considerazioni le strade interne di penetrazione alla lottizzazione sono state pensate con una larghezza pari a 7.00m (due corsie), tale dimensione nella vigente letteratura tecnica (cfr. Ente di Ricerca per l'ingegneria stradale e del traffico) è sufficiente a consentire agevolmente l'incrocio di due autoveicoli o di un autocarro e di un'automobile senza ridurre la velocità (con $V < 40 \text{ Km/h}$).

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

10.2 Spazi di sosta o di parcheggio

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

I particolari degli spazi di sosta e di parcheggio sono riportati negli **elaborati grafici allegati per le urbanizzazioni**.

10.3 Fognatura acque nere

La **fogna nera** è stata realizzata recentemente con tubazione in Pead corrugato da 300 mm posta su traversa di via Fangarielli a una quota, nel punto di immissione, di circa mt. -1,40 rispetto al piano stradale. Tale tratto partendo all'interno della proprietà del comparto ATR 34, prosegue fino ad incanalarsi nel collettore consortile posto sulla via Fangarielli.

Il diametro minimo dei collettori principali per i reflui neri, conformemente alla vigente normativa, sarà pari a 250mm.

Le condutture costituenti l'impianto di smaltimento delle acque reflue saranno di materiale plastico resistente ed impermeabile, con giunture a perfetta tenuta e saranno di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque fino al recapito finale.

Le tubazioni verticali saranno poste in opera incassate nella muratura e saranno prolungate in alto al di sopra della copertura dell'edificio, in modo tale da poter essere ventilate; l'estremità superiore sarà provvista di cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.

E', altresì, prevista la realizzazione di un sistema di ventilazione secondaria per lo sfiato delle colonne delle acque nere e saponose sia ai piedi delle stesse che in prossimità di ogni attacco.

Le tubazioni interrate saranno provviste di pozzetti di ispezione senza interruzione del transito nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione, una variazione di livello o la confluenza di più condutture.

Il trasporto delle acque nere e saponose dalle singole abitazioni alla condotta principale avverrà mediante una tubazione di diametro minimo per gli specchi neri con pozzetti di ispezione in c.a. collocati in corrispondenza dei lati di ubicazione delle colonne fecali.

Gli specchi neri passeranno, comunque, attraverso una vasca di campionamento e successivamente saranno convogliati sulla condotta fognaria nera principale.

Per il calcolo degli specchi è stata utilizzata la formula di Chezy con coefficiente scabrezza di Manning pari a 0,011 e una pendenza media di posa in opera delle tubazioni pari allo 0,3%.

Relativamente alla rete fognaria delle acque nere i risultati dei calcoli sono riportati nella relazione dei sottoservizi mentre lo schema planimetrico si trova nella **tavola U11**

10.4 Raccolta e convogliamento delle acque pluviali

Allo stato lungo **via Degli Uffici Finanziari**, lo smaltimento delle **acque meteoriche** avviene mediante sezione scatolare in calcestruzzo delle dimensioni L=140 mt x H=130 mt, con uno scorrimento posto ad una profondità di 150 cm dal p.c.; tale canale proveniente dalla via Tommaso Prudenza, attraversa la via Degli Uffici Finanziari, per poi attraversare la via Salvatore Allende e sversare i reflui nel mare.

L'impianto di raccolta e di smaltimento delle acque pluviali delle aree private sarà del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura.

Ciascun edificio sarà dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali ed il loro convogliamento; le condutture costituenti l'impianto saranno di materiale plastico resistente ed impermeabile, con giunture a perfetta tenuta e saranno di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque piovane fino al recapito finale.

Le coperture saranno dotate di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, le condutture verticali di scarico saranno collocate esternamente l'edificio, le grondaie e i canali di scolo a vista saranno realizzati in rame.

Per ogni blocco sarà collegata una pluviale almeno ogni 50 mq di copertura in modo che la portata di progetto per la generica tubazione a servizio della singola pluviale sia pari a 1.0 l/sec.

All'estremità inferiore di ogni calata saranno installati pozzetti di ispezione ad interruzione idraulica, inoltre, così come è possibile notare dagli elaborati grafici allegati, saranno ubicati pozzetti di ispezione lungo le condutture interrate ove si verifichi un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.

Tali portate ai fini del riutilizzo saranno convogliate in vasche di accumulo opportunamente dimensionate per ciascun lotto fondiario. Il riutilizzo servirà essenzialmente al lavaggio delle aree private pavimentate, alla rete idrica dei parcheggi pertinenziali interrati, agli scarichi dei W.C., alle lavatrici.

Il troppo pieno delle vasche confluirà nello speco bianco dedicato e all'uopo dimensionato.

Per quanto riguarda la disciplina delle acque ruscellanti sulle aree pubbliche e sulla viabilità di progetto saranno intercettate da griglie poste ai lati delle strade, ubicate in corrispondenza dei punti più depressi del piano stradale, similmente accadrà per quanto concerne le acque di pioggia provenienti dai parcheggi e dalle piazze.

Le tubazioni utilizzate saranno in PVC; la pendenza di posa in opera assunta è stata assunta pari a 0,2 %, a vantaggio di sicurezza assumiamo un valore di n pari a 0,011.

10.5 Rete idrica e gas

Il calcolo della rete di distribuzione del gas metano è stato eseguito con riferimento al consumo specifico medio orario per utente pari a 1.0 mc/h, per una portata complessiva pari a 90 mc/h per le residenze; i risultati dei calcoli sono riportati nella relazione dei sottoservizi mentre lo schema planimetrico è riportato nelle allegate tavole grafiche. Qualora la pressione disponibile non fosse sufficiente per la corretta alimentazione delle utenze si prevederanno opportune centrali di pressurizzazione. Le utenze utilizzeranno gas metano per riscaldamento e cottura cibi e saranno alimentate da una rete in bassa pressione derivata da una cabina di riduzione della pressione Media/Bassa pressione attraverso una tubazione DN 110mm partendo dall'attuale tubazione in Pead DN150 presente sulla strada comunale adiacente.

Relativamente alla rete gas i risultati dei calcoli sono riportati nella relazione dei sottoservizi mentre lo schema planimetrico si trova nella **tavola U4**.

Per quanto concerne l'approvvigionamento idrico, la rete interna cittadina è attualmente gestita dalla società Salerno Sistemi S.p.a. che serve via Degli Uffici Finanziari con un tubo in acciaio da 100mm.

Tale tubazione serve già i numerosi insediamenti abitativi presenti.

Dall'analisi dello stato di fatto si deduce la possibilità di servire i nuovi fabbricati di progetto senza particolari difficoltà né per quanto concerne la dotazione idrica che dei carichi da garantire.

Il calcolo della rete idrica è stato eseguito con riferimento alla dotazione idrica procapite assumendo $d=350 \text{ l/abxg}$.

Per il calcolo degli abitanti equivalenti per **le unità abitative e destinate ad uffici** si è assunto il valore di un abitante ogni 32.6 mq di SLS residenziale e di SLS direzionale da cui abbiamo ricavato:

$$Ab.eq(res/dir) = \frac{S.L.S.(residenziale) + S.L.S.(direzionale)}{32.6} = \frac{13001 \times 90\%}{32.6} = 358,92 \rightarrow 359$$

ed un valore d per le utenze domestiche pari a 350 l/abxg.

Relativamente alla rete idrica i risultati dei calcoli sono riportati nella relazione dei sottoservizi mentre lo schema planimetrico si trova nella **tavola U3**.

10.6 Rete distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonica

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

Mediante un cavidotto interrato verrà connessa ad anello alla nuova cabina di trasformazione; all'uscita della cabina lato bassa tensione si dirameranno le linee dedicate agli edifici, ai locali commerciali ed al quadro di pubblica illuminazione ed irrigazione delle aree e delle strade comunali pubbliche previste nel ATR_34_sub_1.

Il cavo della rete telefonica si diramerà da un pozzetto di intercettazioni previsto a ridosso delle linee telefoniche esistenti su via degli Uffici Finanziari e confluirà in un locale concentratore previsto al margine nord—est del lotto, da quest'ultimo si dirameranno i cavidotti interrati (prof. Min 60cm) e raggiungeranno gli armadi di attestazione flussi posizionati alla base degli edifici e dei locali commerciali.

La rete di illuminazione pubblica è stata divisa in più linee. I centri luminosi sono alimentati in derivazione, con sistema di alimentazione trifase e neutro.

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

Per i calcoli di dettaglio si rimanda alla relazione specialistica sui sottoservizi ed alle **tavole U7–rete elettrica, U6–impianto di fonia dati, U5–rete pubblica illuminazione.**

10.7 Verde Attrezzato

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

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

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

Seguendo i principi della progettazione bioclimatica si favoriranno le speci con basso coefficiente di ombreggiamento estivo ed alto invernale (alcune speci di acero, il faggio, la farnia, l'ippocastano).

10.8 Spazi destinati alla raccolta differenziata

Ai sensi dell'art. 205 comma 1 del RUEC le nuove costruzioni saranno dotate di spazi esterni per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante.

Ai sensi dell'art. 205 comma 2 del RUEC tale luogo di deposito è stato individuato per ciascun lotto fondiario, su superficie destinata ad uso pubblico, nei porticati dei fabbricati, in modo che sia facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni idonee sufficienti per tutte le unità abitative. I luoghi destinati alla raccolta, ubicati nell'ambito della superficie fondiaria di uso pubblico, sono tali da garantire una agevole movimentazione dei cassoni raccoglitori di rifiuti. Detti cassoni saranno sempre facilmente accessibili dai mezzi di raccolta del servizio pubblico.

In fase esecutiva verranno correttamente dimensionati gli spazi a tal uopo destinati sia intermini di estensione che di ubicazione.

11. MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: –“spazi pubblici attrezzati a parco”-

Per il **CR_34_sub_1**, le consistenze residenziali sono concentrate nello stralcio 1 e nello stralcio 2.

Pertanto sono state individuate due aree distinte, al fine di rendere autonomi gli stralci funzionali, ma allo stesso modo sono stati collegati, infatti il trade union e il carattere distintivo che progettualmente si è voluto dare al CR_34 è la fruibilità degli spazi esterni in particolare per gli adolescenti ed i più piccoli.

Sono state così progettate kinder area, area attrezzate per lo sport, una pista ciclabile che collega l'intero comparto; per questo le aree destinate ad urbanizzazione secondarie sono state destinate a parco.

Del resto, in un'area di trasformazione nella quale la densità edilizia è già elevata, a causa della poca ST rispetto al DEp realizzabile e derivante dalle tante aree a standard esterne, non sembrava opportuno destinare le urbanizzazioni secondarie ad altri manufatti.

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

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

Riferimento alle Tavole di PUA

1 (generale), 2 (zonizzazione), 3 (uso suolo), 4 (plano volumetrico), 5 (box interrati), 6 (distanze)

• Superficie Territoriale del Comparto (ST)	mq.	41.695
di cui: Superficie dell'Area di Trasformazione sub_1 (AT_R_34_sub_1)	mq.	15.401
Superficie delle Aree Standard (AS_215, 214 e 213)	mq.	23.743
Superficie delle Aree Standard (AV_40 e 41)	mq.	2.551
• Superficie dell'Area di Trasformazione_stralcio_1	mq.	6.642
• Superficie dell'Area di Trasformazione_stralcio_2	mq.	4.951
• Superficie dell'Area di Trasformazione_stralcio_3	mq.	2.671
• Viabilità di PUC carrabile interna al ATR_34_sub_1	mq.	1.137
• Superficie Fondiaria (tav. 2 del PUA)	mq.	6.277
di cui: STRALCIO_1 – Lotto "C"	mq.	1.899
STRALCIO_1 – Lotto "D"	mq.	698
STRALCIO_2 – Lotto "A"	mq.	747
STRALCIO_2 – Lotto "B"	mq.	1.643
STRALCIO_3 – Lotto "E"	mq.	1.290
• Superficie Fondiaria di uso pubblico (tav. 3 del PUA)	mq.	3.442
• Superficie Fondiaria di uso privato (tav. 3 del PUA)	mq.	2.835
• Superficie Lorda di Solaio (SLS) (tav. 2 del PUA)	mq.	13.000,2
di cui: SLS residenziale	mq.	9.548,1
SLS produzione & servizi	mq.	3.452,1
di cui: Stralcio 1		
SLS residenziale	mq.	5.465,10
SLS produzione/servizi	mq.	1.045,65
Stralcio 2		
SLS residenziale	mq.	4.083,00
SLS produzione/servizi	mq.	706,50
Stralcio 3		
SLS produzione/servizi	mq.	1.700,00
• Volume vuoto per pieno fuori terra (tav. 2 del PUA)	mc.	43.549,60
di cui: Volume residenziale	mc.	30.503,73
Volume produzione/servizi	mc.	13.045,87
di cui: Stralcio 1		
Volume residenziale	mc.	17.384,90
Volume produzione/servizi	mc.	3.977,65
Stralcio 2		
Volume residenziale	mc.	13.118,83
Volume produzione/servizi	mc.	2.950,66
Stralcio 3		
Volume produzione/servizi	mc.	6.117,56
• Superficie parcheggi pertinenziali interrati (tav. 5 del PUA)	mq	4.134,10
di cui: Stralcio 1		
Lotto C	mq.	1.660,10
Lotto D	mq.	597,10
Stralcio 2		
Lotto A	mq.	578,15
Lotto B	mq.	1.298,75
• Superficie parcheggi pertinenziali fuori terra (tav. 5 del PUA)	mq	715,00
di cui: Stralcio 3		
Lotto E	mq.	715,00

• Volume vuoto per pieno pertinenze interrate		mc.	12.187,24
• Volume vuoto per pieno Totale		mc.	55.736,84
• Indice Urbanistico (IU) (tav. 2 del PUA)		(mq SLS/mq ST)	0,844
• Indice delle Alberature (IA) (tav. U1 del PUA)		(n./ha S.T.)	150/1,5401 = 97
• Altezza fisica massima (tav. 4 del PUA)		mt.	72,35
• Altezza massima urbanistica (tav. 4 del PUA)		mt.	69,20
• Distanza urbanistica minima tra fabbricati (tav. 6 del PUA)		mt.	10,00
• Standard a verde attrezzato (da cedere al Comune nella AT - tav. 2 e 3)		mq.	2.644,00
di cui:			
Stralcio 1	mq.	1.875,00	
Stralcio 2	mq.	769,00	
Stralcio 3	mq.	/	
• Standard a parcheggio (da cedere al Comune nella AT - tav. 2 e 3)		mq.	2.024,00
di cui:			
Stralcio 1	mq.	401,00	
Stralcio 2	mq.	613,00	
Stralcio 3	mq.	1.010,00	
• Viabilità Pubblica negli stralci (da cedere al Comune nella AT - tav. 2 e 3)		mq.	3.173,00
di cui:			
Stralcio 1	mq.	(415+94) = 509,00	
Stralcio 2	mq.	(173+61) = 234,00	
Stralcio 3	mq.	(306+65) = 371,00	
• Standard urb.ne secondaria (da cedere al Comune nella AT - tav. 2 e 3)		mq.	2.205,00
di cui:			
Stralcio 1	mq.	1.260,00	
Stralcio 2	mq.	945,00	
• Aree standard esterne alla AT (ASeAV da cedere al Comune al di fuori della AT)	mq.	26.294,0	
• Viabilità carrabile di PUC (da cedere al Comune nella AT)	mq.	1.137,0	

Conformemente alla DGC n°280 del 05.10.2017

• Standard da monetizzare al posto di urbanizzazioni primarie – Stralcio 1	mq.	674,1
• Standard da monetizzare al posto di urbanizzazioni primarie – Stralcio 2	mq.	773,7
• Standard da monetizzare al posto di urbanizzazioni primarie – Stralcio 3	mq.	357,2

13. NORME E VINCOLI EDILIZI

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

I titoli abilitanti (PdC, DIA, Provvedimento Unico) seguiranno le ordinarie disposizioni vigenti in materia e dovranno, inoltre, rispettare le norme che disciplinano i tempi ed i termini di attuazione contenuti nell' articolo 19 dello schema di Convenzione Tipo, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 285/2014, così come indicato nel **cronoprogramma** dei lavori allegato alla Relazione illustrativa di progetto.

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

- D.M. 246/1987 – *norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione*;
- D.M. 01.02.1986 – GU 38/1986 e smi – *norme di sicurezza antincendio posti auto interrati*;
- D.M. 15.09.2005 – *norme antincendio ascensori*;

- Eurocodice EN 1993-1-2- *normativa antincendio strutture*;

Ai sensi del D.M.I. 16.02.1982 sono state individuate attività per le quali è richiesto l'esame del Comando Provinciale dei VV.FF. di Salerno, in particolare la presenza di autorimesse con superficie maggiore ai 300mq.

13.1 DISTANZE –Tavola 14 del PUA-

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

- La **Distanza dai Confini, ai sensi dell'art. 11.02 delle NTA**, è stata considerata quella tra la sagoma planimetrica del fabbricato e il confine di proprietà e non è inferiore ai 5,00m;
- I piani seminterrati fuoriuscenti dal marciapiede o dal terreno circostante per oltre 1.50m lordi sono stati considerati interamente fuori terra ai sensi dell'**art. 48.02 del RUEC**;
- La Distanza Minima tra i Fabbricati ai sensi dell'**art. 56.02 del RUEC** per le zone C è stata considerata pari a 10m;
- Ai sensi dell'**art. 57.01 del RUEC** le norme sulle distanze minime dai confini o dai fabbricati non si applicano per gli impianti, i cavedi, le autorimesse o i box interrati;
- Ai sensi dell'art. 879 del Codice Civile i muri di confine con altezza inferiore a 3.00m non debbono essere considerati al fine del computo delle distanze;
- **Ai sensi dell'art. 28 comma 2 del D.M. 495/92 e s.m.i. e dell'articolo 18 del codice della strada, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale** ai fine della sicurezza della circolazione per le nuove costruzioni all'interno dei centri abitati;
- La disposizione degli impianti di illuminazione è stata calcolata in funzione delle **norme CEI 64-7 (impianti elettrici di pubblica illuminazione), UNI 10819 (impianti di illuminazione esterna) ed UNI 10439 (requisiti illuminotecnici delle strade a traffico motorizzato)**: il rapporto tra l'altezza del centro luminoso e la larghezza della strada deve essere circa pari ad uno ed il rapporto tra interasse e l'altezza del centro luminoso deve essere compreso tra 3 e 2;
- **Il dispositivo di cui all'art. 11 del DLgs 115_2008** emesso in attuazione della direttiva della Comunità Europea 2006/32/CE consente di derogare dalle distanze del Codice della Strada al fine di ottenere una riduzione minima del 10% dell'indice di prestazione energetica previsto dal DLgs 192_2005;

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

13.2 ALTEZZE e altri VINCOLI –Tavole 1 - 2 - 3 - 4 - 5 e 6 della Variante al PUA-

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

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

Nella progettazione del comparto è stato applicato il dispositivo di cui all'art. 239.01 del RUEC (incentivi di tipo edilizio-urbanistico): *nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere*

una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.lgs 192/2005, e successive modificazioni, certificata con modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 35 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi.

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

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

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

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

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

14. DESTINAZIONE FUNZIONALI CONSENTITE E DI PROGETTO

Le destinazioni funzionali di progetto sono quelle indicate nella presente relazione illustrativa e riportate nelle tavole grafiche dei singoli corpi di fabbrica in conformità a quelle consentite nell'Area di trasformazione ATR_34_sub_1, come previsto nella scheda del comparto, riportata nell'elaborato N3, allegato alle NTA del PUC, come di seguito riportato:

Destinazione Funzionali	PUC	PUA
Abitative	DA	DA
Terziarie	DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6, DT/9, DT/10	DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6, DT/9, DT/10
Produttive	DP/1,	-
Turistico Ricettive	DTR/1, DTR/2, DTR/3	DTR/1, DTR/2, DTR/3
Infrastrutture e Servizi	URB/1, URB/2	URB/1 e URB/2

Le destinazioni funzionali che il PUA imprime agli edifici ed immobili privati, da definire nel dettaglio in sede di

presentazione dei progetti finalizzati al rilascio dei titoli abilitanti, non potranno essere mutate per almeno dieci anni decorrenti dalla data di rilascio dei relativi certificati di agibilità, stabilendo espressamente che i mutamenti di destinazione funzionale non autorizzati comporteranno l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.31 e seguenti del D.L.vo n°380/2001.

Per quanto non diversamente specificato è da applicarsi la disciplina desunta dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC), dagli Atti di Programmazione degli Interventi, approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 16.11.2006 e dagli indirizzi per la redazione dei PUA, approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 22.01.2007.

15. INQUINAMENTO ACUSTICO

La Relazione acustica, di cui alle "Linee guida regionali" approvate con D.P.G.R.C. n. 2436/2003, allegata al progetto, è stata redatta da tecnico competente in acustica ambientale (art. 2, commi 6 e 7 della legge n. 447/95 e DPCM 31.03.1998), come stabilito con delibera della Giunta Regionale della Campania n. 1537 nella seduta del 24.04.2003.

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

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

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

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

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

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

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

Per tipologia, caratteristiche e funzioni, l'intervento proposto, così come si evince dalla relazione specialistica allegata, è ampiamente rispettoso dei limiti normativi vigenti in termini di inquinamento acustico.

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

La valutazione economica degli interventi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, computate sulla base del Prezzario Lavori Pubblici Regione Campania anno 2016, comprensive degli allacciamenti, e della sistemazione delle aree di urbanizzazione secondaria, da cedere al Comune senza corrispettivo, come risultante, in via presuntiva, dalla Stima dei costi indicata nell'elaborato allegato al progetto (*"Computo Opere di Urbanizzazione"*) , sulla scorta del Progetto preliminare delle Opere di Urbanizzazioni, è la seguente:

1° Stralcio Funzionale:

• Opere di Urbanizzazione Primaria ed allacciamenti:	€.	503.122,64
• Opere di Urbanizzazione Primaria – viabilità PUC	€.	196.599,39
• Opere di Urbanizzazione Secondaria	€.	<u>406.471,25</u>
TOTALE:	€.	1.106.193,28

2° Stralcio Funzionale:

• Opere di Urbanizzazione Primaria ed allacciamenti:	€.	381.203,62
• Opere di Urbanizzazione Primaria – viabilità PUC	€.	144.089,29
• Opere di Urbanizzazione Secondaria	€.	<u>385.661,59</u>
TOTALE:	€.	910.954,50

3° Stralcio Funzionale:

• Opere di Urbanizzazione Primaria ed allacciamenti:	€.	238.742,37
• Opere di Urbanizzazione Primaria – viabilità PUC	€.	51.177,76
• Opere di Urbanizzazione Secondaria	€.	<u>0,00</u>
TOTALE:	€.	289.920,13

TOTALI PARZIALI:

• Opere di Urbanizzazione Primaria ed allacciamenti:	€.	1.123.068,63
• Opere di Urbanizzazione Primaria – viabilità PUC	€.	391.866,43
• Opere di Urbanizzazione Secondaria	€.	<u>792.132,84</u>
TOTALE:	€.	2.307.067,90

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

(Descrizione degli obblighi convenzionali)

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

- a cedere gratuitamente al Comune le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, all'interno dell'Area di Trasformazione ATR_34_sub_1, come indicate nelle **Tavole 2 (Zonizzazione) e 3 (Uso suolo)**, aventi una superficie complessiva di **mq. 6.919,00** così distinta:

- per Standard a verde attrezzato	mq.	2.644,00
- per Standard a parcheggio	mq.	2.024,00
- per viabilità carrabile pubblica all'interno dell'AT_R	mq.	2.031,00
- per viabilità pedonale pubblica all'interno dell'AT_R	mq.	220,00

- A cedere gratuitamente al Comune, contestualmente alla stipula della Convenzione, le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria reperite all'interno dell'Area di Trasformazione, come indicate nell'elaborato **Tav_2 ("Planimetria di Zonizzazione")** ed aventi una superficie complessiva di **mq. 2.205,00**;
- A cedere gratuitamente al Comune, contestualmente alla stipula della Convenzione, le aree destinate a standard, poste al di fuori dell'Area di Trasformazione, come indicate negli elaborati allegati ed in particolare: AS_213, AS-215 aventi una superficie complessiva di **mq. 18.373,00**.
- A cedere gratuitamente al Comune, contestualmente alla stipula della Convenzione, le aree destinate a standard viabilità, poste al di fuori dell'Area di Trasformazione, come indicate negli elaborati allegati ed in particolare: AV_40 avente una superficie complessiva rilevata di **mq. 7.921,00**.
- Ad assoggettare a servitù di uso pubblico le aree facenti parte dei lotti fondiari, come indicate nell'elaborato **Tav_3 ("Planimetria dell'uso suolo")**, aventi una superficie complessiva di **mq 3.442,00**;
- a monetizzare, in conformità a quanto previsto dall'art. 49 delle NTA, le aree in parte necessarie per le opere di urbanizzazione così come approvato con DGC n° 280 del 05.10.2017 per una superficie pari a **mq. 1.805,0**. La monetizzazione viene quantificata secondo quanto previsto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 30/07/2007 relativamente all'ambito di Equivalenza "PERIFERIA" ove il valore a mq delle aree è fissato in euro 90,00 (novanta/00) - comparti **in ambito di equivalenza 4 (comparti edificatori con IEp pari a 0,3mq/mq)**- ed il relativo ammontare è pari in c.t. ad **euro 162.450,00** che saranno versati all'atto del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle opere private e contestualmente al pagamento del Contributo di Costruzione ex art. 16 DPR 380/2001. In particolare, come desumibile dall'allegata tavola di zonizzazione, il costo di monetizzazione degli standard per ogni singolo stralcio risulta essere pari a:
 - **Stralcio 1: 674,1 mq x 90 €/mq = 60.669,00 €;**
 - **Stralcio 2: 773,7 mq x 90 €/mq = 69.633,00 €;**
 - **Stralcio 3: 357,2 mq x 90 €/mq = 32.148,00 €.**

18. PARCHEGGI PERTINENZIALI (ex art. 18 L. n. 765/67) –tav_5 del PUA-

La necessità di parcheggio pertinenziale del complesso edilizio, previsto dalla legge 122/89 art. 2 (1 mq ogni 10 mc di costruzione), essendo il volume fuori terra complessivo dell'intervento pari a mc 43.556,04, è soddisfatta dal parcheggio interrato, costituito da N. 1 livello interrato, sottostanti i lotti fondiari, ad eccezione che per il lotto E, per un totale di **mq. 4.849,10** come di seguito rappresentato:

Verifica dotazione parcheggi pertinenziali		STR_1 Lotto_C	STR_1 Lotto_D	STR_2 Lotto_A	STR_2 Lotto_B	STR_3 Lotto_E
a	QSR (mq)	4.168,8	1.296,3	1.153,80	2.929,2	0,0
b	QSP terziario/comm. (mq)	320,0	208,9	204,81	290,9	1.700,0
c	QSP terziario/dir. (mq)	250,1	266,7	210,79	0,0	0,0
si veda tavola 5	Volume Residenziale (mc)	13.131,8	4.253,1	4.038,31	9.080,52	0,0
	Volume Commerciale (mc)	1.488,0	1.664,25	860,20	1.352,69	6.117,6
	Volume Direzionale (mc)	825,4		737,77	0,0	0,0
	(d) Volume Totale (mc)	15.445,2	5.917,35	5.636,28	10.433,21	6.117,6
e = d x 0.1	Sup. parK. pertinenziali ex L.122/89 (mq)	1.544,6	591,74	563,63	1.043,4	611,8
f	Sup. parK. pertinenziali di progetto (mq)	1.660,10	597,10	578,15	1.298,75	715,00

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

Residenze ed Uffici: Hnetta interpiano = 280cm + 30cm (altezza solaio) = 310 cm mentre l'altezza reale è pari a (280+45)=325cm;

Locali commerciali: Hnetta interpiano = 430cm + 30cm (altezza solaio) = 460 cm mentre l'altezza reale è pari a (430+45)=475cm;

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

Per quanto riguarda l'edificio di cui al lotto E, ai sensi e nel rispetto dell'art. 141.05 del RUEC (*"per i nuovi insediamenti commerciali da realizzarsi, anche all'interno delle Aree di Trasformazione Residenziali o per Produzione/Servizi, laddove i parcheggi previsti dalla Legge Regione Campania n. 1/2000 connessi alle strutture di vendita vengano realizzati in superficie, dovranno essere adottate idonee soluzioni architettoniche per queste aree, attraverso l'obbligatoria presenza di alberature, pensiline dotate di pannellature solari e/o fotovoltaiche, la naturale permeabilità dei suoli destinati a parcheggio con recupero, depurazione e riuso delle acque di prima pioggia"*) e dell'art. 167.06 delle NTA (*"i parcheggi obbligatori da realizzarsi ai sensi della Legge Reg.le Campania n.1/2000 possono essere realizzati in superficie, a condizione che dette aree per parcheggio siano mantenute o rese naturalmente permeabili almeno per il 50% della superficie con l'ulteriore possibilità di adottare accorgimenti per il trattamento e recupero delle acque di prima pioggia e per il loro riuso ai fini irrigui"*) i parcheggi pertinenziali verranno realizzati a raso (715mq).

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

**19. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DOVUTO, AI SENSI DEGLI ARTT. 16 E 19 DEL D.P.R. N. 380/2001
(Elaborato C della variante al PUA)**

Il contributo per il rilascio del Permesso di costruire, dovuto per gli interventi da realizzare, calcolato in via presuntiva e da determinare in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitanti, con l'applicazione dei costi in quel momento vigenti, risulta essere il seguente, come risultante dall'elaborato acquisito con prot. n. _____ del _____.

Contributo relativo agli oneri di urbanizzazione (art.16 - co. 2, del D.P.R. 380/2001): €. **1.410.389,05**

Contributo relativo al costo di costruzione

- Destinazioni abitative (art.16 - co. 3, del D.P.R. 380/2001): €. **571.310,94**
- Destinazioni Terz /Tur./Prod. (art.19 - co. 2, del D.P.R. 380/2001): €. **167.390,40**

Totale €. **738.701,34**

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

TABELLA RIEPILOGATIVA ONERI DI URBANIZZAZIONE - (artt. 13, 14, 15 della Convenzione):				
Oneri dovuti: € 1.410.389,05+ Onere aggiuntivo (pari al 50% degli oneri di urbanizzazione) = € 2.115.583,57				
Contributo dovuto	da progetto €	dovuti €	a scomputo €	da versare €
Urbanizzazione Primaria ed allacciamenti (art.13)	1.514.935,06	705.194,52	705.194,52	0,00
Urbanizzazione Secondaria (art.14)	792.132,84	705.194,52	705.194,52	0,00
Aggiuntivo (art.15)	--	705.194,52	705.194,52	0,00*
Totale	2.307.067,90	2.115.583,57	2.115.583,57	0,00

* Somma ricavata, detraendo dal costo di intervento delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti da realizzare (€ 1.514.935,06) al netto dello scomputo previsto dall'art. 13 della convenzione, la somma scomputata, a fronte dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti, ai sensi dell'art. 15 della convenzione, di € 705.194,52; pari al 50% del Contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, ex art.16, co. 2, del D.P.R. 380/2001.

RIEPILOGO:

- **Oneri di Urbanizzazione dovuti, (artt. 13, 14, 15 della Convenzione):** **€ 2.115.583,57**
 di cui: Contributo oneri di urbanizzazione (art.16 - c. 2, del DPR 380/2001): € 1.410.389,05
 Onere aggiuntivo (art. 15 della Convenzione): € 705.194,52
- **A Scomputo (art. 18 della Convenzione):** **€ 2.115.583,57**
- **Somma da versare (art.16 - c. 2, del DPR 380/2001):** **€. 0,00**
- **Contributo relativo al costo di costruzione (art.16 - c. 3; art.19 - c. 2, del D.P.R. 380/2001):** **€. 738.701,34**
- IMPORTO TOTALE DA VERSARE:** **€. 738.701,34**

Salerno; ottobre 2017

“Consorzio Arechi 34”

Il Presidente p.t.

dott. Massimo Cioffi

Il professionista incaricato

dott. ing. Michele Lubritto

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA
AUTOCERTIFICAZIONE - ASSEVERAZIONE**
(D.P.R. 445 del 28/12/2000 G.U. Nr. 20 del 20/02/2001)
Sull'applicabilità dell'art. 239.01 in merito al risparmio energetico

Il sottoscritto:

- ing. **Michele Lubritto** nato a Nocera Inferiore il 28 marzo 1981, residente a Salerno in via Carmine n.1,
C.F.: LBR MHL 81C28 F912B, domiciliato in Salerno in viale Wagner 28/K, P. IVA : 04165770654;
in qualità di progettista del PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - Comparto prevalentemente Residenziale n°
34_sub_1 PUC Salerno sito in Loc.tà via degli Uffici Finanziari Ovest del Comune di Salerno

consapevoli di assumere la qualità di persone esercenti un servizio di pubblica necessità e consapevole della propria responsabilità disciplinare e penale che assumono ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale e dell'art. 76 del T.U. approvato con DPR 445/2000 nel caso di dichiarazioni non veritiere e di formazione e uso di atti falsi

Riguardo all'applicazione dell'art. 239.01 del RUEC, in merito allo spessore delle murature esterne, delle tamponature, dei muri portanti, dei solai , superiori ai 30 centimetri, e in merito a tutti i maggiori volumi e superfici che non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, solo se necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.lgs 192/2005, e successive modificazioni, certificata con modalità di cui al medesimo decreto legislativo,

ASSEVERA

che in fase di richiesta di permesso di costruire verranno determinati gli indici di prestazione energetica ai sensi del Dlgs 192/2005 e smi per i singoli edifici che nello specifico dimostreranno che l'utilizzo dei sovra spessori di cui sopra comporterà una riduzione dell'indice superiore al 10%.

A supporto di tale asseverazione si rimanda alla tabella che segue (UNI EN ISO 13786 ed UNI TS 11300) in cui è evidente che la capacità termica interna per unità di superficie di involucro di tutti gli ambienti climatizzati (inclusi i divisori), migliora ben oltre il 10% in caso di aumento dello spessore delle pareti e di presenza di doppio isolamento (incremento di spessore).

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

Salerno, lì ottobre 2017

in fede
dott. ing. Michele Lubritto