

regione: CAMPANIA
comune: SALERNO

PUA SUB-COMPARTO CR_29 sub.2 ANGELLARA-FERROVIA-ARBOSTELLA

committenti: Sign.ri VETTORI GUGLIELMO, VETTORI GIOVANNI BATTISTA

Guglielmo Vettori
firma

Giovanni Battista Vettori
firma

elaborati: **STATO DI PROGETTO**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
URBANISTICA ED EDILIZIA

tavola

08
VAR 01

data

OTTOBRE 2021

officina **mani**

gruppo di progettazione:

arch. NICOLA MANZO
arch. GIOACCHINO CARPINELLI
per.ind. VINCENZO TROMBETTA

Nicola Manzo
firma



ing. GAETANO D'AMBROSIO



Gaetano D'Ambrosio
firma

progettazioni specialistiche:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO AL COMPARTO EDIFICATORIO CR_29_sub 2, AVENTE VALORE DI:

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA

I sottoscritti:

- arch. Nicola Manzo, nato a Salerno il 12 dicembre 1953, ivi residente con studio in Salerno (84131) al viale Richard Wagner lotto 12 edificio B (Parco Arbostella), C.F.: MNZ NCL 53T12 H703U, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti PPC della prov. di Salerno al n°543, indirizzi mail nicola-manzo@libero.it – PEC nicola.manzo@architettisalernopec.it;
- ing. Gaetano D'Ambrosio, nato a Somma Vesuviana (NA) il 18 dicembre 1958, ivi residente con studio alla Via Angrisani civ. 8, C.F.: DMB GTN 58T18 I820H, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della prov. di Napoli al n°8582, indirizzi mail ing.gaetano@dambrosioingegneria.it – PEC gaetano.dambrosio@ordingna.it;

in qualità di progettisti, incaricati dai germani sig.ri VETTORI Guglielmo, nato a Salerno il 17.03.1959 (C.F.: VTT GLL 59C17 H703K) e VETTORI Giovanni Battista, nato a Salerno il 15.05.1965 (C.F.: VTT GNN 65E15 H703A) domiciliati in Salerno alla via Parmenide, proprietari dei suoli per l'insediamento in epigrafe, redigono la presente relazione illustrativa urbanistica ed edilizia del Progetto Preliminare del Comparto Edificatorio AT_R 29 sub 2, del PUC ai fini di una Valutazione Preventiva delle previsioni del PUA in oggetto ai sensi dell'art. 86 del RUEC.

PREMESSA

La proposta preliminare di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata, avente valore di Piano di Lottizzazione (PdL) di cui alla legge 17 Agosto 1942, n. 1150, articoli 13 e 28, vista la rinuncia di altri proprietari (come di seguito specificato) di suoli ricadenti nel comparto e dalla presenza di edifici a destinazione residenziale in buone condizioni di manutenzione e conservazione, viene richiesta dai sigg.ri Vettori essendo proprietari, inizialmente, in via maggioritaria di una superficie pari a circa il 90% del Comparto CR_29 sub 2.

Il Comparto edificatorio CR_29 sub 2 è compreso nel nuovo PUC del Comune di Salerno adottato con delibera di C.C. n°56 del 16-11-2006 ed entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul BURC n°2 in data 08-02-2007 del Decreto di approvazione della Provincia di Salerno n.147 del 28-12-2006 e della successive varianti.

Trattasi di un Comparto edificatorio continuo di tipo prevalentemente residenziale, sito in località Torre Angellara - Ferrovia, avente una superficie territoriale (ST) complessiva nominale, secondo quanto riportato nella scheda PUC CR_29 sub 2, di 17.564 mq, interamente costituenti l'area di trasformazione AT_R 29 sub 2.

Il Comparto possiede un indice edificatorio IEp pari a 0,50 mq/mq e prevede destinazione residenziale (DA) per il 70% della SLS (Superficie lorda di solaio) e destinazione terziario-produttiva per il restante 30% della SLS.

ELENCO ELABORATI

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

- *Istanza presentazione Proposta di PUA*
- *Schema di Convenzione*
- *Estratto di mappa e visure (WEGIS visure catastali)*

- Atti di proprietà, rinunce e titoli edilizi fabbricati esistenti

ANALISI STATO DI FATTO

- 01 - Inquadramento: stralci aerofotogrammetria, PUC, viabilità di piano, orto-foto, schede comparto.
- 02 - Planimetria vincoli: fascia di rispetto, beni culturali ed ambientali, natura idrogeologica, aree inondabili, categorie d'intervento, fasce fluviali, rischio idraulico.
- 03 - Planimetria del rilievo celerimetrico con indicazione perimetrazione sub-comparto + profili regolatori trasversale e longitudinale.
- 04 - Documentazione fotografica e planimetria stato attuale con indicazione coni ottici.
- 05 - Planimetria con sovrapposizione rilievo celerimetrico - catastale con individuazione delle proprietà - Planimetria del lotto con indicazione del calcolo grafico-analitico delle superfici - Fascia fluviale.
- 06 - Planimetria generale con indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti: rete idrica -rete gas- fogna bianca e nera.
- 07 - Planimetria generale con indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti: rete elettrica -pubblica illuminazione.

PROGETTO PIANO ATTUATIVO

- 08 - (variante 01) - Relazione illustrativa urbanistica ed edilizia.
- 08b - (variante 01) Norme Tecniche di Attuazione
- 09 - (variante 01) Planimetria generale con indicazioni parametri urbanistici.
- 10 - (variante 01) Planimetria generale tracciato strada di PUA e sua variante.
- 11a - (variante 01) – Planimetria Generale di Progetto
- 11b - (variante 01)- Planimetrie con indicazione delle alberature
- 11c - (variante 01)- Profili regolatori trasversale e longitudinale.
- 11d - (variante 01)- Planimetrie con calcolo grafico-analitico della superficie dei lotti fondiari e della superficie permeabile.
- 12 - (variante 01) -Piante “**edificio 1**” (abitativo / terziario).
- 13 - Piante tipologie edilizie “**edificio 1**” (abitativo / terziario).
- 14 - (variante 01) - Sezioni “**edificio 1**” (abitativo / terziario).
- 15 - (variante 01) - Prospetti “**edificio 1**” (abitativo / terziario).
- 16 - (variante 01) - Piante, sezioni e prospetti “edificio 2” (terziario / abitativo).
- 17 - (variante 01) Calcolo grafico-analitico superfici lorde (SLS), volumi e parcheggi “edificio 1” e “edificio 2”.
- 18a - (variante 01) - Viste attuali e foto inserimenti tridimensionali
- 18b - (variante 01) - Prospetti Materici “Edificio 1”
- 18c - (variante 01) – Immagini fotorealistiche
- 19 - (variante 01) Relazione tecnica impatto acustico.
- 20 - (variante 01) Relazione tecnica rete gas.
- 21 - (variante 01) Planimetria generale rete gas.
- 22 - (variante 01) Relazione tecnica rete elettrica.
- 23 - (variante 01) Planimetria generale rete elettrica
- 24 - (variante 01) Relazione tecnica fogna bianca e nera.
- 25 - (variante 01) Planimetria generale fogna bianca e nera.
- 26 - (variante 01) Relazione tecnica rete telefonica.
- 27 - (variante 01) Planimetria rete telefonica.
- 28 - (variante 01) Relazione tecnica rete illuminazione pubblica.
- 29 - (variante 01) Planimetria rete illuminazione pubblica.
- 30 - (variante 01) Relazione tecnica rete idrica.
- 31 - (variante 01) Planimetria rete idrica
- 32 - Particolari costruttivi (pozzetti - caditoia - condotta rete idrica/elettrica/gas).
- 33 - Computo metrico di spesa per le opere di urbanizzazione primaria.
- 34 - Relazione illustrativa e tecnica opere di urbanizzazione secondaria.
- 35 - (variante 01) - Planimetria generale opere di urbanizzazione secondaria.
- 36 - Computo metrico di spesa per le opere di urbanizzazione secondaria.
- 37 - Cronoprogramma
- 38 - Relazione Geologica
- 39 - (variante 01) - Relazione di Valutazione del Rischio Archeologico
- 40 - (variante 01) - Relazione Paesaggistica

TITOLARITA' ALL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

La titolarità all'attuazione del Sub-Comparto, AT_R29 sub. 2, in testa ai germani Vettori Guglielmo e Giovanni Battista è data dalla disponibilità di una quota pari al 89,85% della superficie catastale ricadente nel comparto e valore imponibile accertato ai fini dell'imposta comunale, percentuale ampiamente maggiore di quella prevista dall'art.27 della L.R.C. 16/2004; le restanti quote sono per il 4,51% in proprietà al sig. Sanfelice Giovanni ed il 5,64% è intestato ai sigg.ri Galdi Raffaele e Mogavero Elena; invitati alla partecipazione dell'attuazione del comparto ai sensi dell'art. 167bis.05 delle NTA hanno manifestato la loro volontà non partecipativa trasformando di fatto il comparto da maggioritario in totalitario.

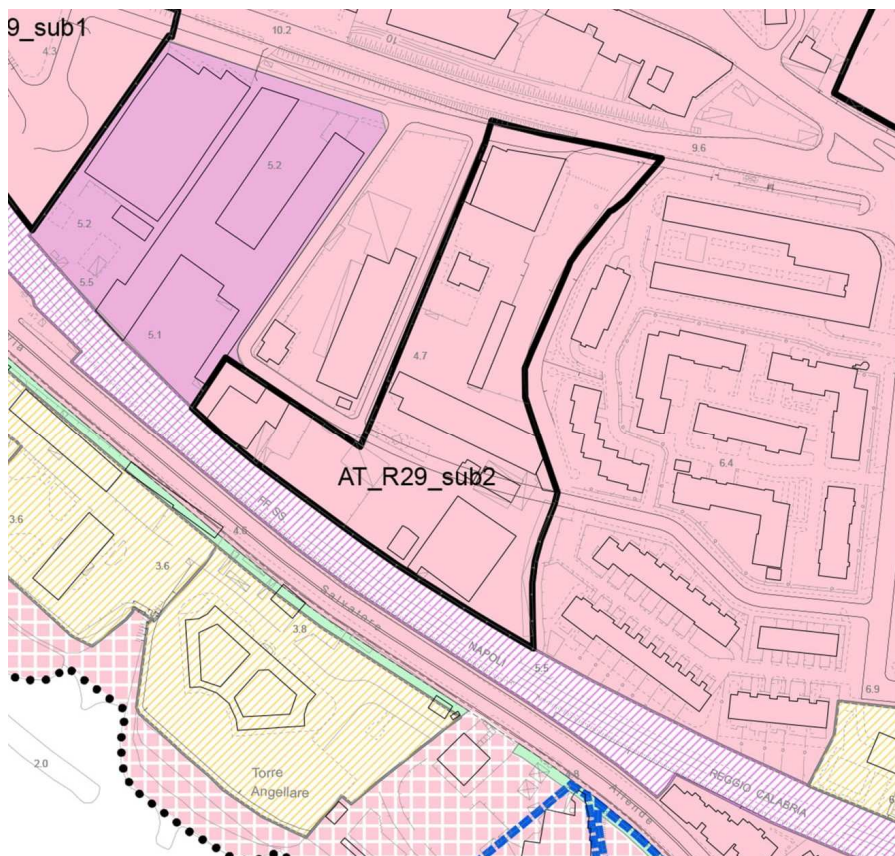
DESCRIZIONE ED ANALISI DELLO STATO DI FATTO

L'area di trasformazione AT_R29 è localizzata in località Torre Angellara-Ferrovia e confina a Sud ed Ovest con la rete ferroviaria, a Nord con Via Parmenide e ad Est con il torrente Mariconda, che separa l'area in questione dall'adiacente Parco Arbostella.

L'area complessivamente presenta un andamento pressoché pianeggiante con variazioni altimetriche contenute in circa 2,00 mt. ed è sottoposta alla Via Parmenide da cui ha un dislivello di circa 6.00 mt.

L'area oggetto del PUA, libera dalle aree escluse, è prevalentemente costituita da aree libere ma anche da altre aree su cui insistono manufatti da demolire; essa è delimitata da confini fisici ben individuati:

- confine sud-ovest con linea ferroviaria e metropolitana di Salerno costituito da muro in c.a. altezza 2.00 m;
- confine ovest con edificio a prevalente destinazione residenziale costituito da muro in c.a. altezza 2.50 m;
- confine nord con via Parmenide alla quale l'area è sottoposta con dislivello di circa 6.00 m e raccordo a scarpa;
- confine est lungo il torrente Mariconda da un muro di c.a.



Vincoli Operanti.

L'area oggetto d'intervento, per una parte limitata costituita dal confine est, ricade nella fascia di rispetto dei *"Fiumi e torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11.12.1933, n.1775"* essendo il torrente Mariconda iscritto nell'elenco delle acque pubbliche. L'intera area è cartografata dall'Autorità di Bacino Destra Sele a Rischio idraulico moderato R1, anche se l'Amministrazione Comunale ha eseguito la sistemazione idraulica e la copertura del torrente Mariconda, opere che di fatto hanno liberato l'intera area dal rischio idraulico-alluvionale. L'Amministrazione ha altresì, eseguito lavori di protezione dal mare liberando l'area dal rischio mareggiate.

Il confine sud-ovest invece è interessato dalla fascia di rispetto della Ferrovia (L.R. 14/1982), per cui è interdetta l'edificazione nel soprassuolo per una fascia di mt. 30,00 e nel sottosuolo per una fascia di mt. 20,00.

Recapito acque nere e meteoriche

Attualmente l'area di trasformazione AT_R29 è servita più che sufficientemente da collettori fognari per le acque meteoriche, poiché gli attuali insediamenti presenti nell'area usufruiscono della rete di tombini che raccolgono e convogliano le acque nel torrente Mariconda.

Allo stesso modo dicasi per quelle nere che gli attuali manufatti raccolgono convogliando le acque reflue nel collettore di scarico.

Allacciamento Rete Gas

L'area in oggetto ricadente nel perimetro del Comparto CR_29 sub 2, risulta già allacciato alla rete gas di via Parmenide (vedi Tav. 06).

Allacciamento Rete Idrica

L'area per la realizzazione del Comparto CR_29 sub 2, risulta già allacciato alla rete idrica di via Parmenide gestita dall'azienda "Salerno Sistemi (vedi Tav. 06).

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

Gli immobili ricadenti nel comparto hanno una superficie catastale di 17.730,00 mq, sono riportati nel Catasto del Comune di Salerno, individuati e specificati nella tabella che segue:

N. Foglio	N. Part.IIIa e intestatario	Terreni / Fabbricati	Sup. totale Part.IIIa da visura (mq)	Presenza part. nel Comparto (mq)	Sup. part. nel Comparto (mq)
39	836 (Vettori Giovanni/Guglielmo)	T	1.885,00	Totale	1.885,00
39	569 (Vettori Giovanni/Guglielmo)	T	584,00	Parziale	486,15
39	375 (Vettori Giovanni/Guglielmo)	T	125,00	Parziale	81,61
39	374 (Vettori Giovanni/Guglielmo)	T	169,00	Totale	169,00
39	1061 (Vettori Giovanni/Guglielmo)	T	44,00	Totale	44,00
39	1059 (Vettori Giovanni/Guglielmo)	T	1.583,00	Totale	1583,00
39	1057 (Vettori Giovanni/Guglielmo)	T	356,00	Totale	356,00
39	117 (Vettori / Sanfelice)	F	1.598,00	Totale	1.598,00
39	424 (Vettori Giovanni/Guglielmo)	F	800,00	Parziale	726,16
39	571 (Vettori Giovanni/Guglielmo)	F	2.814,00	Parziale	2.685,70
39	838 (Vettori Giovanni/Guglielmo)	F	6.772,00	Parziale	6.688,34
39	215 (Galdi Raffaele/Mogavero Elena)	F	1.000,00	Totale	1.000,00
	Sommano in mq		17.730,00		17.302,96

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

La superficie territoriale delle proprietà catastali dei proponenti derivante dal rilievo celerimetrico è pari a 18.083,73 mq, mentre la superficie effettivamente rientrante nella perimetrazione del comparto è pari a 17.656,69 mq (vedi Tav. 05).

Nota ai due ultimi paragrafi:

La superficie individuata con il rilievo celerimetrico ricadente nel perimetro del comparto si differenzia da quello individuato dal Comune nella scheda del comparto (17.564,00 mq.) di circa 92,69 mq.

In questa fase di progettazione la superficie territoriale assunta è quella derivante dalla perimetrazione ottenuta dal rilievo celerimetrico pari a 17.656,69 mq.

Area di sedime dei manufatti edilizi da non considerare ai fini dell'attuazione del Comparto edificatorio:

Gli immobili all'attualità non rientranti nel calcolo dei DeP sono il fabbricato Vettori/Sanfelice, la villa Vettori e il fabbricato Galdi individuati in planimetria (cfr. Tav. 09) con un retino rosso, sottendendo una superficie denominata AREA STERILIZZATA rientrante nel perimetro comparto pari a 5.102,64 mq (cfr dati delle LICENZE EDILIZIE).

N. Foglio	N. Part.IIIa	Terreni / Fabbricati	Sup. totale Part.IIIe da visura (mq)	Presenza part. nel Comparto (mq)	Quota Sup. part. esclusa dal calcolo SLS (mq)
39	375-374-1057-117-569-424-571-1059	T	8.029,00	7.973,18	4.102,64
39	215	T	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Sommano in mq					5.102,64

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

Nell'area di trasformazione AT_R29 sub 2 insistono n° 3 manufatti edilizi con relativi titoli edilizi e precisamente:

- Vettori villa : Licenza Edilizia n°166 del 06/06 /1955 e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 586/98 del 15/12/1998.
- Fabbricato per attività commerciali Vettori – San Felice Licenza Edilizia n°84 del 27/02/1969 rilasciata il 30/09/1969.
- Fabbricato residenziale proprietà Galdi/Mogavero ricade nell' ATR ma non partecipa alla realizzazione del comparto.

Area di sedime dei manufatti edilizi da demolire.

Nell'area di trasformazione AT_R29 sub 2 insistono manufatti edilizi da demolire.

In particolare:

- Tettoie oggetto di condono da parte di Vettori Franco Antonio pratica n° 30182 del 28.03.1986 insistenti sulla particella 571 del foglio 39.
- Capannoni e tettoie insistenti sulla particella 838 del foglio 39 oggetto di richiesta di condono ai sensi della legge 47/85 n° 66016 del 09.07.1986 a nome della EUDECOR s.n.c.

Tali manufatti saranno demoliti e non concorreranno alla produzione del DEP del comparto CR 29 sub.2

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

(Calcolo della Superficie Territoriale (ST) su cui determinare il Diritto Edificatorio proprio (DEP), al netto dei diritti edificatori scaturenti dall'edificato esistente, nel comparto, così distinta:

- Superficie territoriale totale in comparto: mq. 17.656,69
- Area di sedime dei manufatti edilizi esistenti e area esterna loro asservita (a detrarre) mq. 5.102,64
- Superficie fascia di rispetto fluviale (a detrarre) mq. 1.537,51
- Superficie strada pubblica confermata (a detrarre) mq. 52,97
- Superficie territoriale libera da fabbricati per DEP: **mq. 10.963,57**

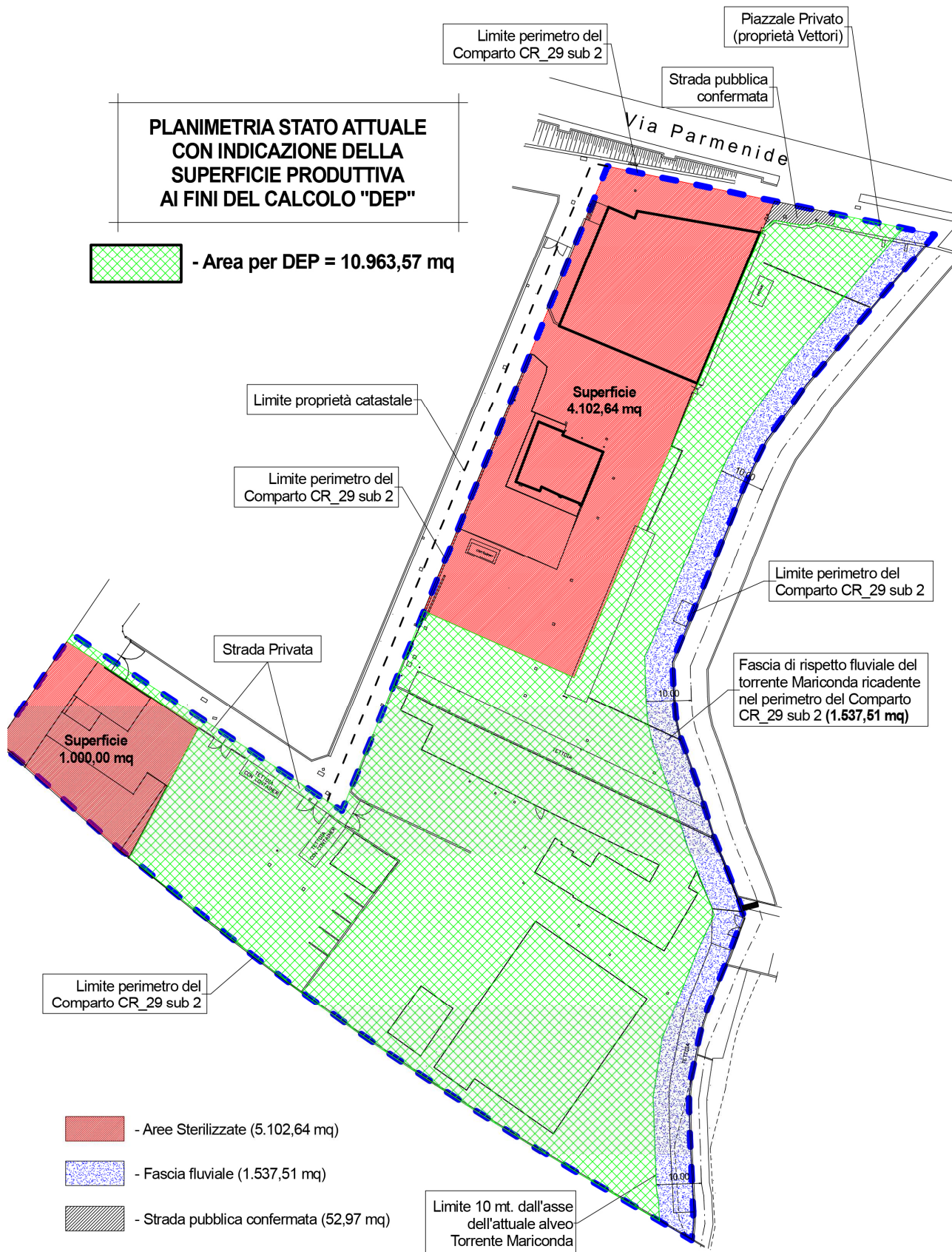
NOTA: Non viene richiesto alcun indice edificatorio per la demolizione dei fabbricati prevista in progetto.

(VEDI PLANIMETRIA DI SEGUITO ALLEGATA)

**PLANIMETRIA STATO ATTUALE
CON INDICAZIONE DELLA
SUPERFICIE PRODUTTIVA
AI FINI DEL CALCOLO "DEP"**



- Area per DEP = 10.963,57 mq



- Aree Sterilizzate (5.102,64 mq)



- Fascia fluviale (1.537,51 mq)



- Strada pubblica confermata (52,97 mq)

Limite 10 mt. dall'asse
dell'attuale alveo
Torrente Mariconda

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto dell'intervento ricade in Zona Omogenea "B" e rientra nell' Area di Trasformazione AT_R29, individuata e disciplinata dal Piano Urbanistico Comunale, approvato con Decreto della Provincia di Salerno n. 147 del 28.12.2006, pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 del 08.01.2007 ed entrato in vigore il 24.01.2007 e successive varianti.

La suddetta Area di trasformazione AT_R29, con destinazione prevalentemente residenziale, ricadente all'interno del Comparto Edificatorio CR_29, 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 CR_29 sub 2 assume in questa fase di progettazione, una superficie territoriale complessiva elaborata inizialmente su base grafica digitale fornita dall'Ufficio di Piano, verificata su base catastale per 17.564,00 mq, e in seguito determinata in via definitiva con rilievo celerimetrico eseguito con strumento è pari a **mq. 17.656,69** così costituita:

- *dall' Area di Trasformazione (AT_R29 sub 2),* *estesa mq. 17.656,69;*
- *dall'Area destinata alla viabilità (AV _____)* *estesa mq. _____;*
- *dall' Area destinata a Standard (AS _____),* *estesa mq. _____.*

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 a viabilità (AV) dal PUC;
- 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).

Parametri Urbanistici e di Perequazione

I Parametri delle Aree di Trasformazione e di quelle Standard (comprehensive della viabilità esterna all'AT - se esistente - dell'intero Comparto CR_29 sub 2 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								
in base alla ST totale riferita alla nuova perimetrazione di PUA								
Usi Consentiti	70% DA	30% DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6, DT/9, DT/10 -DP/1 – DTR/1 – DTR/2, DTR/3						
Aree della perequazione	ST	Località	IU	QST	QSP	QSR	Ambito di Equivalenza	IEp
	mq.		mq/mq	mq.	mq.	mq.		mq/mq
AT_R29c	17.656,69	Torre Angellara-ferrovia	0,6				3	0,50
Effettivi	10.963,57			5481,79	1644,54	3837,25	3	0,50
TOTALE				5481,79	1644,54	3837,25		

AT Aree di Trasformazione;

IU Indice Urbanistico;

QSR Quantità di Solaio lordo Residenziale;

AS Aree Standard;

QSTQuantità 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_	Standard da cedere all'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 (se non indicate nella scheda del comparto).
AS	Standard esterno all'AT	
AV	Viabilità esterna all'AT	

Prescrizioni	
per l' AT	- I parcheggi pertinenziali vanno ubicati nel sottosuolo dei lotti fondiari - Il soprassuolo fondiario libero da edificazione, in corrispondenza di strade pubbliche, è destinato ad uso pubblico.
Per il Comparto	- Comparto edificatorio da articolarsi anche in sub-comparti da definirsi in fase di PUA.

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

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

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

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

Definizione dell' Incremento del DEp (art. 159 delle N.T.A.)

Nel PUC è previsto un incremento del Dep derivante dalla presenza nelle AT e nelle AS di manufatti edilizi, che il piano prevede di demolire.

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

Per il caso in esame, nell'ambito dell'attuazione del comparto CR_29 sub.2, si è prevista la demolizione di tutti i manufatti edilizi oggetto di richiesta di condono edilizio per i quali non viene richiesta l'utilizzazione dell'indice in quanto non definiti e regolarizzati dal punto di vista urbanistico.

DATI DIMENSIONALI CONTENUTI NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Seguono i dati dimensionali del PUA secondo la previsione di PUC (scheda di comparto) in conformità a quanto previsto dall'art. 83.04, lett. h: "discostamenti delle percentuali fissate dal PUC per le destinazioni d'uso delle AT non superiori al 5%":

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

Superficie lorda di solaio edificabile (DEp) e Destinazione d'Uso						
OGGETTO	Produzione e Servizi		Residenziale		Totale	
	25% - 35%		65% - 75%		100%	
AT_R29 sub.2	realizzabile	progetto *	realizzabile	progetto *	realizzabile	progetto *
	1.370,45 e 1.918,63	1.629,27 (29,73%)	3.563,16 e 4.111,34	3.851,15 (70,27%)	5481,79	5480,42

Standard da cedere all'interno dell'Area di Trasformazione AT_R29 sub 2

Produzione e Servizi ($\geq 80\%$ SLS) -art. 5, comma 2 del D.Lgs. 1444/68 in relazione alla funzione commerciale/direzionale				
Destinazione	Quantità SLS massima di progetto : mq	Parcheggi ($\geq 50\%$ x 80 % SLS)	Spazi e verde pubblico ($\geq 50\%$ x 80 % SLS)	TOTALE STANDARD $\geq 80\%$ SLS
		dovuto	dovuto	dovuto
SLS produzione e servizi	1629,77	651,90	651,90	1.303,80

Residenziale (≥ 20 mq x n. abitanti) -abitanti: = mq. SLS / 32,60 = mq. 3851,15/32.60 = n. 118				
Destinazione di indirizzo	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
SLS residenziale	$\geq 295,00$	$\geq 1.180,00$	$\geq 885,00$	\geq 2.360,00

Totale Standard da cedere all'interno dell'Area di Trasformazione dovuti e di progetto

Totale Standard da cedere all'interno dell'area di trasformazione				
Destinazione	Produzione e servizi	Residenziale	Totale	
	dovuto	dovuto	dovuto	progetto
Parcheggi	$\geq 651,90$	$\geq 295,00$	946,90	965,90 > 946,90
Spazi e verde pubblico	$\geq 651,90$	$\geq 1.180,00$	1831,90	1896,84 > 1831,90
Attrezzature collettive		$\geq 885,00$	885,00	893,23 > 885,00
TOTALE	\geq 1303,80	\geq 2360,00	3663,80	3755,97 > 3663,80

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

Premessa all'intervento

La realizzazione dell'intero comparto e soprattutto la realizzazione degli edifici, sarà caratterizzata da uno slogan caro a tutto lo staff dei progettisti, accolto e condiviso dai proprietari:

“l'architettura deve contribuire a rendere la qualità della vita una risorsa”

Nel comparto, come precedentemente detto, insistono aree con entro stanti edifici che non saranno oggetto di intervento e sono oggetto di rinuncia, a partecipare al comparto, da parte dei proprietari, esse faranno parte di quelle aree che planimetricamente sono state individuate come **“aree sterilizzate”**. Per quelli oggetto di condono edilizio si produrrà la rinuncia all'esamina delle istanze e non si sono calcolati eventuali incrementi del DEP, tali manufatti saranno abbattuti con la progressione degli interventi.

Il progetto dell'intero comparto prevede:

- La realizzazione di due manufatti: una “torre” a destinazione prevalentemente abitativa individuata planimetricamente come **edificio 1** e un elemento edilizio a destinazione prevalentemente commerciale individuato planimetricamente come **edificio 2**.
- la realizzazione della strada di piano con una leggera traslazione (cfr Tav. 10) al fine di consentire l'allocazione dell' Edificio 1, a prevalente destinazione residenziale, al di fuori della fascia di rispetto di mt 30,00 dal binario più prossimo della linea ferroviaria/metropolitana;
- la realizzazione di ulteriori arterie viarie, interne all'area del comparto, al fine di disimpegnare e consentire accessi funzionali sia agli edifici che alle aree di uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, ecc.);
- l'allocazione di tutte quelle aree, atte a soddisfare le esigenze degli standard di piano previsti dalla vigente normativa (urbanizzazione primaria), infatti, distribuiti nell'area, in adiacenza alla viabilità sono stati ricavati i parcheggi pubblici e in loro prossimità è stato allocato il verde.
- di destinare un'area ad attività sportiva, con la realizzazione di un percorso vita di n°8 stazioni, mediante l'installazione di apposite attrezzature per la pratica ginnico-sportiva. Scelta fatta in quanto la zona è già servita da altre strutture di urbanizzazione secondaria quali scuole, edifici di culto etc..
- un'ampia piazza a servizio dell'**edificio 1** al di sotto della quale saranno realizzati parcheggi pertinenziali di cui alla legge 122/89.

Risparmio energetico degli edifici:

Nella realizzazione degli edifici si adotteranno tecniche costruttive ed edilizie atte ad ottenere risparmi energetici elevatissimi con sfruttamento delle risorse naturali attraverso il posizionamento di pannelli per il solare termico, da collocare sui terrazzi di piano, e il fotovoltaico, da collocare in copertura degli edifici; le compagnature esterne saranno completate con il sistema delle pareti ventilate, saranno montati infissi idonei, ecc.

Il tutto sarà specificato con la redazione del Protocollo Itaca e la produzione di certificazioni idonee per poter usufruire, all'atto della presentazione dei Permessi di Costruire, del bonus energetico previsto nelle norme.

Requisiti di comfort ambientale

La scelta progettuale del posizionamento dei fabbricati e delle volumetrie è stata fatta anche per qualificare il comfort ambientale degli stessi privilegiando la migliore esposizione per la conseguente distribuzione degli spazi interni. In tutti gli ambienti saranno rispettati tutti i parametri atti a soddisfare i rapporti aeroilluminanti e garantire standard di vita ottimali.

- **Ventilazione naturale:**

E' garantita idonea ventilazione naturale attraverso ampie vetrate posizionate sui tutti i lati in modo da determinare la creazione controllata di adeguati flussi d'aria.

- **Ventilazione attivata:**

Oltre la ventilazione naturale sarà prevista l'areazione meccanica, dove necessita, e la climatizzazione degli ambienti interni.

- **Illuminazione naturale:**

La dimensione delle vetrate e l'orientamento lungo l'asse est-sud-ovest garantiscono una illuminazione qualitativamente e quantitativamente idonea a standard di vita ottimali.

- **Controllo del soleggiamento:**

Si otterrà tale condizione grazie all'installazione di tende e di brise soleil atti a controllare e indirizzare i flussi solari e all'occorrenza prevedere la loro totale esclusione.

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 funzionale che il PUA imprime agli immobili,
- il rispetto delle norme vigenti in materia energetico ambientali con riferimento al titolo XI del RUEC relativamente ai requisiti di comfort ambientale degli edifici.

EDILIZIA CONVENZIONATA

Non è prevista la realizzazione di edilizia convenzionata.

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. E' altresì prevista la realizzazione della strada di progetto del PUC prevista nel comparto. Quest'ultima subirà una leggera traslazione al fine di consentire l'ubicazione dell'EDIFICIO 1 di fuori della fascia di rispetto di 30,00 mt dal binario più

vicino dell'adiacente linea ferroviaria/metropolitana.

Strade residenziali

Le opere stradali garantiranno in generale l'adeguamento della sede stradale di quelle esistenti e la creazione di nuove carreggiate a norma, serviranno a collegare tutte le parti che compongono l'intervento.

Spazi di sosta o di parcheggio

Lungo le stesse strade, in adiacenza all'edificato troveranno realizzazione i relativi parcheggi previsti dagli standards di progetto e gli adeguati spazi di manovra.

Fognatura acque nere

Per la AT_R29 sub 2 la rete di scarico delle acque nere sarà regolarmente convogliata nell'impianto comunale ivi esistente (cfr. tav. 24 e 25).

Raccolta e convogliamento delle acque pluviali

Le acque pluviali provenienti sia dagli edifici residenziali che da quello commerciale, posti nell'AT_R29 sub 2, saranno raccolte attraverso una adeguata rete di tombini canalizzati e convogliate nell'apposito impianto comunale esistente (cfr. tav. 24 e 25).

Rete idrica e gas

La rete idrica di adduzione avrà origine dalla tubazione della Salerno Sistemi già presente nelle adiacenze dell'area dell'AT_R29 sub2 in maniera coordinata con gli altri enti gestori al fine di avere un unico percorso per tutti i sottoservizi di cui dotare la zona (cfr. tav. 20-21-30-31).

Rete distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonica

La rete di distribuzione elettrica, telefonica e di p.i. sarà realizzata secondo gli schemi di progetto (cfr. tav. 22-23-26-27-28-29).

Verde Attrezzato

Il verde attrezzato, così come previsto dagli standards di progetto, sarà realizzato con essenze endemiche, secondo disposizioni e geometrie che dipenderanno dalla forma degli spazi pubblici (strade, piazze e parchi) e armonizzato all'edificato per rispondere alla più generale composizione architettonica dell'intervento. Sono previste anche aiuole e spazi verdi a prato con relative cordolature in pietra.

MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: Attrezzature Collettive, Parchi attrezzati

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

• Superficie Territoriale Sub Comparto	CR_29 sub 2 (catastale)	mq.	17.302,96
• Superficie Territoriale Sub Comparto	CR_29 sub 2 (lotto celerimetrico)	mq.	17.656,69
• Superficie Territoriale Sub Comparto	CR_29 sub 2 (effettiva)	mq.	12.554,05
• Superficie Fondiaria		mq.	6.517,75
• Superficie Lorda di Solaio (SLS)		mq.	5.480,42
di cui:	SLS residenziale	mq.	3.851,15
	SLS direzionale	mq.	_____
	SLS terziario-commerciale	mq.	1.629,27
	SLS turistico-ricettiva	mq.	_____

• Volume vuoto per pieno Totale	mc.	18.373,11
di cui: Volume residenziale	mc.	12.095,96
Volume direzionale	mq.	
Volume terziario-commerciale	mq.	6.277,75
Volume turistico-ricettiva	mq.	
• Indice Urbanistico (IU)	(mq SLS/mq ST)	0,44
• Indice delle Alberature (IA)	(n./ha S.T.)	50
• Parcheggi pertinenziali	mq.	2.366,03
• Superficie permeabile	mq.	3.060,61
• Altezza massima	mt.	53,75
• Distanza minima tra fabbricati	mt.	10,00
• Nuovi abitanti (SLS res.le/32,6 mq)	n.	118
• Standard a verde attrezzato (da cedere al Comune)	mq.	1.896,84
• Standard a parcheggio (da cedere al Comune)	mq.	965,90
• Standard urb.ne secondaria (da cedere al Comune)	mq.	893,23
• Superficie viabilità interna e marciapiedi (da cedere al Comune)	mq.	1.605,38
• Superficie viabilità strada di piano (da cedere al Comune)	mq.	674,95
• Aree standard esterne alla AT (AS da cedere al Comune al di fuori della AT)	mq.	//////////

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. 241 del 23.02.2007, così come indicato nel cronoprogramma dei lavori allegato alla Relazione illustrativa di progetto.

Destinazione Funzionali Consentite e di Progetto

Le destinazioni funzionali di progetto sono quelle indicate nelle relazione illustrativa di progetto, in conformità a quelle consentite nell' Area di trasformazione AT_29 SUB. 2, come previsto nella scheda del comparto, riportata nell'elaborato N3, allegato alle NTA del PUC, come di seguito riportato:

Destinazione Funzionali	Consentite	Progetto
<i>Abitative</i>	DA	DA
<i>Terziarie</i>	DT/1,DT/2,DT/3,DT/4,DT/5,DT/6,DT/9,DT/10 – DP/1 – DTR/1,DTR/2,DTR/3	DT/1,DT/2,DT/3,DT/4,DT/5,DT/6, DT/9,DT/10 – DP/1 – DTR/1,DTR/2,DTR/3
<i>Infrastrutture e Servizi</i>	URB 1 E 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'artt.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 e successive.

INQUINAMENTO ACUSTICO

La Relazione acustica allegata, di cui alle "Linee guida regionali" approvate con D.P.G.R.C. n. 2436/2003, è stata deve essere 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 (cfr tav 19).

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, 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'elaborati 33 e 36 di progetto, sulla scorta del Progetto preliminare delle Opere di Urbanizzazioni, è la seguente:

• Per Allacciamenti:	€.	_____
• Per Opere di Urbanizzazione Primaria:		
- (Viabilità – sede stradale)	€.	222.011,32
- (Rete Fognaria)	€.	94.829,54
- (Rete Idrica)	€.	9.513,82
- (Rete Telefonica)	€.	8.494,21
- (Rete Elettrica)	€.	7.669,80
- (Rete Metano)	€.	11.248,20
- (Rete Illuminazione)	€.	36.527,68
- (Recinzioni area)	€.	44.988,19
- (Aree a Verde)	€.	65.756,66
	Totale Urb 1	€. 501.039,42
• Per Opere di Urbanizzazione Secondaria:		
- (Sistemazione a Verde)	€.	12.767,12
- (Attrezzature percorso vita)	€.	30.000,00
- (Recinzioni area)	€.	34.100,18
	Totale Urb 2	€. 76.867,30
	TOTALE	€. 577.906,72

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

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. 241 del 23.02.2007, 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, come indicate nell'elaborato tav. 09, ed aventi una superficie complessiva di **mq. 5.143,07** ; così distinta:
 - per viabilità mq. 2.280,33
 - per verde attrezzato mq. 1.896,84
 - per parcheggio mq. 965,90

- 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. 09 e 35 ed aventi una superficie complessiva di mq. 893,23;

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

La necessità di parcheggio pertinenziale del complesso edilizio, previsto dalla legge 122/89 art. 2 (1 mq ogni 10 mc di costruzione), pari a mq 1.500,30, è soddisfatta dal parcheggio interrato, costituito da n. 01 livello interrato, sottostante il lotto fondiario, per mq. 1.837,77 (vedi tav. 17).

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

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):
€ _____

Contributo relativo al costo di costruzione

- Destinazioni abitative (art.16 - co. 3, del D.P.R. 380/2001): € _____
- Destinazioni Terz /Tur./Prod. (art.19 - co. 2, del D.P.R. 380/2001): € _____
- Totale € _____

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: € _____ + Onere aggiuntivo (pari al 50% degli oneri di urbanizzazione) = € _____ .				
Contributo dovuto	da progetto €	dovuti €	a scomputo €	da versare €
Urbanizzazione Primaria ed allacciamenti (art.13)				
Urbanizzazione Secondaria (art.14)				
Aggiuntivo (art.15)				
Totale				

* Somma ricavata, detraendo dal costo di intervento delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti da realizzare (€ _____) la somma scomputata, a fronte dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti, ai sensi dell'art. 15 della convenzione, di € _____; 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):** €. _____

di cui: - Contributo oneri di urbanizzazione

(art. 16 - c. 2, del DPR 380/2001): €. _____

- Onere aggiuntivo (art. 15 della Convenzione): €. _____

•

• **A Scomputo (art. 18 della Convenzione):** €. _____

Somma da versare (art. 16 - c. 2, del DPR 380/2001): €. _____

Contributo relativo al costo di costruzione

(art. 16 - c. 3; art. 19 - c. 2, del D.P.R. 380/2001): €. _____

IMPORTO TOTALE DA VERSARE: €. _____

I tecnici


(arch. Nicola Manzo)




(ing. Gaetano D'Ambrosio)

