



COMUNE DI SALERNO

COMUNE DI SALERNO

SPORTELLLO UNICO EDILIZIA

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)

Comparto CR 11. PUA approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 719 del 22/8/2011. Decreto Sindacale n. 10 del 26/8/2011, pubblicato sul BURC n. 59 del 12/9/2011. Entrato in vigore il 13/9/2011



LOCALITA' via Lungoirno - via Galliano

TAV.N.

ELABORATO:

scala

A

RELAZIONE ILLUSTRATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA

SOGGETTI ATTUATORI

Consorzio CR 11
via F. Conforti 10 - Salerno

I Progettisti

studio centola&associati ing. giuseppe de pascale

sm

DATA: novembre 2014

DIS./FILE:

INDICE REVISIONE

elaborato generato con software originali e certificati

AutoCAD Architecture 2010 full s.n. 391-09030915

Autodesk 3ds Max Design 2010 s.n. 391-04221792

Microsoft Office s.b.e. product key: RXJXF-PTQW-8JMMW-XCGK3-V77JD

Photoshop Elements 2.0 s.n. 1057-4424-8914-2456-9891-3787



CENTOLA & ASSOCIATI

Web Site: www.centola.info
E-mail: Info@centolaassociati.com

84121 SALERNO - via A. Sabatini n° 6 - tel. 089 237113 - fax. 089 2754357

IL COMMITTENTE, CON LA SOTTOSCRIZIONE DELL'ELABORATO, ACCETTA E CONDIVIDE INCONDIZIONATAMENTE TUTTE LE SCELTE PROGETTUALI, I MATERIALI, I COLORI E QUANTO ALTRO INERENTE IL PROGETTO DELL'OPERA PER CUI HA AFFIDATO L'INCARIC O. OGNI MODIFICA AL PROGETTO NON AUTORIZZATA IN FORMA SCRITTA DAL PROGETTISTA COSTITUISCE VIOLAZIONE DEL RAPPORTO CONTRATTUALE CON OGNI CONSEGUENZA DI LEGGE



A norma di legge il presente elaborato non potrà essere riprodotto né consegnato a terzi per usi diversi da quelli di destinazione senza l'autorizzazione scritta del titolare dello studio

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

In data 23/7/2010 prot. n° 147620 i legali rappresentanti del Consorzio Comparto CR-11 PUC Salerno, trasmettevano al settore Urbanistica del Comune di Salerno la proposta di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in conformità alle previsioni del Piano Urbanistico Comunale (PUC) per l'area ATR-11 in località Lungoirno-Via Galliano, destinata ad accogliere i diritti edificatori del Comparto Edificatorio discontinuo CR-11.

La Giunta Municipale con delibera n° 719 del 22/8/2011 approvava il PUA dando espressamente atto della sua conformità al PUC, con decreto sindacale n° 10 del 26/8/2011; il PUA approvato è stato pubblicato sul bollettino ufficiale della regione Campania n° 59 del 12/9/2011 ed è entrato in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

Pertanto in data 23/12/2013 veniva stipulata Convenzione tra il comune di Salerno ed il Consorzio Comparto CR-11 PUC Salerno, soggetto attuatore del comparto CR -11.

Tale Convenzione disciplina i rapporti tra il Comune di Salerno ed il "Consorzio Comparto CR-11 PUC di Salerno", quale soggetto attuatore del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo alle aree in oggetto.

Dopo la firma della Convenzione e dietro richiesta dei soggetti attuatori del PUA, venivano rilasciati i seguenti permessi di costruire:

- Permesso di costruire n° 6 TU del 13/3/2014 relativo alle opere di Urbanizzazioni primarie e secondarie del Comparto;
- Permesso di costruire n° 13 TU del 27/8/2014 relativo alla costruzione del fabbricato ricadente nel lotto B dell'ATR 11;
- Permesso di costruire n° 14 TU dell'11/9/2014 relativo alla costruzione del fabbricato ricadente nel lotto A dell'ATR11.

I lavori relativi a detti permessi di costruire sono iniziati nelle seguenti date:

- Il giorno 14/05/2014 per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria;
- Il giorno 01/09/2014 per quanto riguarda la costruzione del fabbricato ricadente nel lotto B;
- Il giorno 28/10/2014 per quanto riguarda la costruzione del fabbricato ricadente nel lotto A.

Si è ravvisata la necessità di predisporre la presente variante al PUA per l'ottimizzazione degli spazi pubblici e la migliore distribuzione ed esposizione dei corpi di fabbrica.

Più precisamente, nel lotto A:

- Si è modificata leggermente la geometria in pianta del lotto fondiario, senza alterare, rispetto al PUA approvato, la superficie complessiva della fondiaria;

nel lotto B:

- I due corpi di fabbrica in elevazione (B1 e B2), previsti perpendicolari tra di loro, nella presente variante vengono allineati parallelamente alla Via Lungoirno.
- Le urbanizzazioni secondarie, fermo restando il perimetro e la superficie interessata, si modificano come disegno al fine di una maggiore fruibilità.

Ne consegue un notevole miglioramento della qualità urbanistica ed architettonica dell'intervento.

Infatti per effetto dell'allineamento degli edifici la piazza aumenta notevolmente di dimensioni, aumenta il distacco dagli edifici prospettanti su Via Galliano, la cui distanza minima passa da m 17,00 a m 36,00 .

Migliora la prospettiva su Via Lungoirno con due edifici praticamente gemelli che si affacciano su di essa e che fanno il paio con gli altri due edifici gemelli del lotto A.

Varia il disegno della piazza che, per effetto della diminuzione di superficie del lotto fondiario, aumenta di dimensioni, come pure varia il disegno del verde pubblico e dei parcheggi.

Di seguito vengono riportate le tabelle di confronto tra i parametri urbanistici relativi al PUA approvato e alla presente variante.

PUA APPROVATO				
LOTTI	QST mq	QSR mq	QSP mq	Sup. Fondiaria mq
A	4859,81	3624,76	1235,05	1482,00
B	5051,19	3788,39	1262,80	1709,00
Totale aree	9911,00	7413,15	2497,85	3191,00
Verde Attrezzato (piazza) mq VA-1,2,3				2302,00
Parcheggi a raso mq				1049,00
Parcheggi interrati mq P int.1,2				1686,00
Urbanizzazione secondaria				1718,00
TOTALE VERDE PUB. E PARCHEGGI A RASO				5069,00
TOTALE AREA ATR 11				8260,00

PRESENTE VARIANTE				
LOTTI	QST mq	QSR mq	QSP mq	Sup. Fondiaria mq
A	4859,07	3638,91	1220,16	1482,00
B	5051,19	3786,30	1264,89	1634,00
Totale aree	9910,26	7425,21	2485,05	3116,00
Verde Attrezzato (piazza) mq VA-1,2,3				2477,00
Parcheggi a raso mq				957,00
Parcheggi interrati mq P int.1,2				1446,00
Urbanizzazione secondaria				1710,00
TOTALE VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI				5144,00
TOTALE AREA ATR 11				8260,00

Unitamente alla presente relazione si trasmette copia completa degli elaborati progettuali che costituiscono la presente variante e precisamente:

ANALISI DELLO STATO DI FATTO

- 1.1 Scheda del comparto CR 11A
- 1.2 Scheda del comparto CR 11B
- 2 Stralcio aerofotogrammetrico - Estratto di mappa
- 3.1 Vincoli (tav. PUC V1)
- 3.2 Vincoli (tav. PUC V2)
- 3.3 Vincoli (tav. PUC V3)
- 4 Inquadramento Piano stralcio autorità di bacino destra del sele
- 5 Elementi conoscitivi dell'edificio esistente
- 6 Documentazione fotografica con punti di scatto e coni visivi AT R11
- 7 Stato di fatto con piano quotato e sezioni di rilievo
- 8 Piano particellare grafico-descrittivo

PROGETTO PIANO ATTUATIVO

RELAZIONI

- A Relazione illustrativa urbanistica ed edilizia
- B Relazione paesaggistica
- 9 Zonizzazione
- 10 Planimetria dell'area interessata disegnata su mappa catastale riportante le quote
Planimetrie del terreno, la delimitazione dell'area interessata e i vincoli
- 11 Prospetto di insieme fronte strada lungo Irno e sezione di progetto estesa all'intero lotto
- 12 Norme tecniche d'attuazione
- 13 Schema di convenzione

ELABORATI GRAFICI LOTTO A

A/1	Planimetria generale
A/2	Uso del suolo
A/3	Planovolumetrico
A/4	Piante
A/5	Prospetti e sezioni
A/6	Raffronto tra le dimensioni reali e quelle virtuali degli edifici ai sensi dell' art. 224.12 del R.U.E.C.
A/7	Rendering e fotoinserimenti
A/8	Rendering particolari facciata e abaco dei materiali
A/9	Calcolo grafico-analitico
A/10	Layout centrale termica
UA1	Rete fognaria – Acque Reflue: Planimetria di progetto con rilievo dello stato di fatto
UA2	Rete fognaria – Acque Bianche: Planimetria di progetto con rilievo dello stato di fatto
UA3	Rete fognaria – Particolari costruttivi
UA4	Rete fognaria – Sezioni tipo
UB1	Rete idrica – Planimetria di progetto con rilievo dello stato di fatto
UB2	Rete idrica - Sezione tipo
UB3	Rete idrica – Particolari costruttivi
UC1	Impianto irrigazione aree verde pubblico – Planimetria di progetto
UD1	Rete gas – Planimetria di progetto con rilievo dello stato di fatto
UE1	Impianto di fonia dati – Planimetria di progetto con rilievo dello stato di fatto
UF1	Impianto di distribuzione ENEL – Planimetria di progetto con rilievo dello stato di fatto
UG1	Impianto illuminazione pubblica – Planimetria di progetto con rilievo dello stato di fatto
UM1	Impianti condominiali delle reti elettriche, messa a terra, TV e fonia dati
UP1	Planimetria parcheggi pubblici
UP2	Planimetria verde attrezzato e percorsi pedonali
UP3	Planimetria pubblica illuminazione
UP4	Relazione tecnico-illustrativa - prog. preliminare - opere urbanizzazione primaria
UR1	Relazione tecnica sulle caratteristiche dell'impianto fognario

ELABORATI GRAFICI LOTTO B

P1	Planovolumetrico
P2	Planimetrie dei piani 1° e 2° interrato dei parcheggi pertinenziali e pubblici
P3	Planimetria generale del piano terra con destinazione d' uso Planimetria generale del piano copertura e profili regolatori
P4.1	Piante edifici B1 e B2
P4.2	Prospetti e sezioni edifici B1 e B2
P4.3	Raffronto tra le dimensioni reali e quelle virtuali degli edifici ai sensi dell' art. 224.12 del R.U.E.C.
P4.4	Calcolo grafico analitico superfici e volumi
P4.5	Pianta lastrico solare - Layout centrale termica
P5.1	Rete fogna nera – rete fogna bianca
P5.3	Rete enel – rete telecom
P5.4	Rete gas
P5.5	Rete idrica – rete antincendio
P6	Rendering - Abaco dei materiali e cromie delle facciate
P7	Progetto preliminare opere di urbanizzazione primaria: sistemazioni esterne, pubblica illuminazione
P7.1	Progetto preliminare opere di urbanizzazione primaria : rete fogna bianca, rete fogna nera
P7.2	Progetto preliminare opere di urbanizzazione primaria : Profili fogne
P7.3	Progetto preliminare opere di urbanizzazione primaria : rete Enel - rete Telecom
P7.4	Progetto preliminare opere di urbanizzazione primaria : rete idrica – rete antincendio
P7.5	Progetto preliminare opere di urbanizzazione primaria : rete gas

- P7.6 Progetto preliminare opere di urbanizzazione primaria : Parcheggio pubblico interrato – Piante e sezioni
- P7.7 Progetto preliminare opere di urbanizzazione primaria: Relazione illustrativa e tecnica
- P7.8 Progetto preliminare opere di urbanizzazione primaria: Particolari costruttivi
- P7.9 Relazione sulle caratteristiche delle fogne
- P7.10 Progetto preliminare opere di urbanizzazione secondari: sistemazione esterna, rete fogna bianca, rete idrica e pubblica illuminazione
- P7.11 Progetto preliminare opere di urbanizzazione secondari: Rendering

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO DI PROGETTO DELLA PRESENTE VARIANTE

Come già detto nel PUA approvato l'AT_R 11 è già naturalmente e morfologicamente suddivisa in 2 lotti distinti e separati dalla strada denominata Egidio Da Corbeil che collega la lungo Irno e via Costanzella Calenda. E' stata, quindi, scelta obbligata suddividere tale area in due lotti che sono stati denominati "lotto A" e "lotto B".

Il nuovo complesso in progetto vuole configurarsi, oltre che come naturale prosecuzione degli interventi sulla Lungoirno, anche come cerniera e nuovo centro vitale del quartiere che si affaccia sul sottostante Parco Pinocchio, realizzando una qualificata connessione fra il "Gelso" e la grande arteria di scorrimento che conduce al mare.

Per ovvi motivi legati alla morfologia dei luoghi ma anche nell'intento di creare un nuovo polo centrale del quartiere, i due lotti sono stati progettati proprio tenendo conto delle situazioni al contorno: il lotto A, prevalentemente quale insediamento residenziale, il lotto B anche dotato di attrezzature più tipicamente finalizzate al quartiere e della maggioranza dei parcheggi pubblici. La variante proposta rafforza e meglio definisce gli intenti proposti nel PUA approvato.

LOTTO A

Per i condizionamenti legati alle dimensioni e configurazione del lotto ma anche nell'intento di integrare il progetto rispetto alle funzioni e destinazioni immediatamente adiacenti, il lotto A prevede la realizzazione di un fabbricato, di aree a verde attrezzato ed un piccolo parcheggio pubblico. La vicinanza alla scuola e la breve distanza dai fabbricati retrostanti, hanno consigliato di non prevedere punti di aggregazione che potessero disturbare le attività scolastiche e la vita dei residenti. Il fabbricato prevede un piano pilotis per poi suddividersi in due distinti corpi in elevazione. Tale soluzione ha consentito di potere avere tutti gli immobili con affacci diretti verso l'esterno ma anche di lasciare spazio all'introspezione dei fabbricati retrostanti, che hanno ampi spazi di veduta. Il fabbricato si articola su due piani interrati destinati a box auto, un piano terra con un'unica attività commerciale, 8 piani adibiti ad uffici e residenze, mantenendo inalterata l'altezza del fabbricato già approvato. Nella progettazione si è avuta particolare cura rispetto all'ottimizzazione dei requisiti passivi ed attivi per quanto attiene il contenimento dei consumi energetici. L'orientamento rispetto all'asse elioterico, la tipologia dei materiali adottati, la schermatura dei fronti. L'obiettivo principale è stato quello di pervenire ad un progetto altamente sostenibile da un punto di vista ecologico.

LOTTO B

Il lotto B, immediatamente a monte e diviso dal lotto A dalla via De Corbeil, pur nella continuità della Lungoirno si trova in una diversa situazione urbanistica con la possibilità di creare una grande piazza pedonale con servizi e attrezzature pubbliche e private in grado di assicurare la sua piena funzionalità, completata da una zona di verde attrezzato.

Gli ingressi alla piazza avvengono dalla zona verde lungo la via De Corbeil e da via Galliano e, con sistema di scale e ascensori, dalla Lungoirno.

Si precisa che la piazza è essenzialmente pedonale e l'ingresso carrabile è solo per permettere di raggiungere gli edifici ai mezzi dei VV. del Fuoco o per scarico merci. Detti accessi avvengono attraverso percorsi delimitati in maniera tale che la gran parte della piazza venga fruita pedonalmente.

La nuova grande piazza è delimitata spazialmente dai due fabbricati, posti parallelamente alla piazza, che ai piani terreni sono caratterizzati da ampi porticati sui lati estremi.

Queste attività potranno insediarsi favorevolmente in uno spazio a loro dedicato unitamente alle altre attività di produzione e servizi previsti dal PUC che in questo contesto urbano trovano una ideale collocazione.

La nuova piazza diventerà agevolmente il nuovo centro di aggregazione degli abitanti insediati per i seguenti principali motivi:

- non esiste attualmente nella zona uno spazio che assolve al compito di aggregazione sociale;
- è assicurato l'accesso diretto dalla viabilità territoriale e di grande scorrimento;
- è assicurato un sistema di parcheggi pubblici, a raso e interrati multipiani, con accessi diretti attraverso scale e ascensori: si sottolinea che la quasi totalità dello standard relativo è concentrato in questo lotto;
- l'adiacenza del Parco Pinocchio, che purtroppo non dispone di adeguate aree di parcheggio, assicura una ulteriore quota di presenze per l'uso promiscuo;

Per chi percorre la Lungoirno, solitamente in auto e quindi con una visuale in movimento, si percepisce principalmente la parte basamentale del complesso, perché i corpi di fabbrica principali sorgono arretrati rispetto al filo del basamento stesso.

La piastra dei piani di parcheggio seminterrati prosegue con i parcheggi pubblici ubicati sotto la piazza; i parcheggi pertinenziali hanno ingresso dalla Lungoirno, mentre quelli pubblici da via Galliano, tutti collegati alla piazza a livello superiore da scale e ascensori. Tra la parte Nord della piazza e la Chiesa è ubicato un parcheggio pubblico a raso avente accesso da Via Galliano.

- **Risparmio energetico degli edifici:**

I fabbricati previsti dal PUA in questione saranno costruiti con materiali finalizzati a garantire i requisiti di contenimento energetico contemplati dalle vigenti norme. Inoltre, ai sensi dell'art. 221 del vigente Regolamento Urbanistico edilizio comunale (RUEC), nella costruzione dei fabbricati, secondo le previsioni progettuali, si è previsto che:

- gli impianti saranno facilmente ispezionabili al fine di garantire bassi costi di manutenzione;
- le murature perimetrali nonché i solai confinanti con l'esterno saranno realizzati con materiali in grado di assicurare un adeguato isolamento termico. Si precisa che, per agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico come disposto dall'art. 224.12 del RUEC, le sagome di massimo ingombro dei fabbricati, sia in pianta che in alzato, prevedono maggiori dimensioni proprio per conseguire una maggiore efficienza energetica senza che tali maggiori dimensioni siano da considerarsi ai fini urbanistici e tanto in forza delle previsioni del vigente RUEC (art.239).
- saranno utilizzate schermature per il controllo della radiazione solare incidente sulle superfici trasparenti;
- sarà curata la riduzione delle dispersioni degli impianti di distribuzione dell'acqua calda sanitaria e degli impianti di riscaldamento;
- saranno impiegate lampade ad alta efficienza energetica;
- saranno impiegati collettori solari termici e sistemi fotovoltaici.

- **Requisiti di comfort ambientale**

Il presente Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in variante contempla, in particolare, che:

I locali delle unità immobiliari residenziali (ad eccezione di alcuni servizi igienici, dei corridoi, ecc.) saranno aerati ed illuminati direttamente dall'esterno;

I locali per servizi igienici privi di finestre saranno dotati d'impianti d'aspirazione meccanica;

Il posto di cottura, se annesso al locale soggiorno, sarà munito d'impianto d'aspirazione forzata;

Per ciascun locale residenziale la superficie finestrata apribile non sarà inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

- **Controllo del soleggiamento**

Al fine di garantire un ottimale confort ambientale, il controllo del soleggiamento delle facciate, in relazione all'orientamento, sarà ottenuto:

- con schermature artificiali fisse;
- con aggetti sovrastanti le superfici finestate;
- con un arretramento delle superfici finestate rispetto al filo di facciata.

MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA CEDERE AL COMUNE: Spazi di Sosta o di Parcheggio, Servizi a Rete, Pubblica Illuminazione, Verde Attrezzato

E' 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.

Rispetto al PUA approvato sono previste modifiche che riguardano sostanzialmente la piazza pubblica che diventa più grande, il parcheggio pubblico interrato, che viene previsto sotto la piazza pubblica con lo spostamento dell'ingresso ed altre piccole modifiche che migliorano la fruibilità dell'insieme.

Ovviamente, con il progetto esecutivo, verranno riformulati i computi metrici relativi alle opere di urbanizzazione, pur restando immutati i prezzi unitari rispetto al PUA approvato.

Fognatura acque nere

Per quanto concerne i fabbricati previsti nella AT_R11, le acque nere provenienti dai bagni e dalle cucine saranno convogliate nell'esistente fognatura comunale ubicata in corrispondenza di via Prudente, per il lotto A, e via M. Galliano, per il lotto B, conformemente ai pareri preliminare degli enti.

Raccolta e convogliamento delle acque pluviali

Le acque meteoriche provenienti sia dalle coperture dei fabbricati previsti sia dalle aree scoperte relative alla AT_R11 saranno convogliate nella fogna esistente corrente lungo via Lungo Irno e via M. Galliano, conformemente ai pareri preliminare degli enti.

Rete idrica e gas

Per quanto riguarda sia la fornitura idrica sia la fornitura gas , i fabbricati progettati nella AT_R11 saranno allacciati alle suddette forniture in corrispondenza di via Costanzella Calenda e via M. Galliano, conformemente ai pareri preliminare degli enti.

Rete distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonica

L'allacciamento dei fabbricati alla rete dell'energia elettrica e telefonica e l'illuminazione pubblica sono stati previsti in corrispondenza di via Costanzella Calenda e via M. Galliano, conformemente ai pareri preliminare degli enti.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DELLA PRESENTE VARIANTE DI PROGETTO – STANDARD DEL PIANO DI ATTUAZIONE

• Superficie Territoriale del Comparto (ST)	m²	16.544
di cui:		
• Superficie AT_R11	m ²	8.260
• Superficie AV_68	m ²	637
• Superficie AV 76	m ²	1.065
• Superficie AS 297	m ²	5.518
• Superficie AS 419	m ²	1.064
• Superficie Fondiaria		
lotto A	m ²	1.482
lotto B	m ²	1.634
• Superficie Lorda di Solaio (SLS)	m²	9910,26
di cui: SLS residenziale		
lotto A	m ²	3.638,91
lotto B	m ²	3.786,30
SLS produttivo e servizi		
lotto A	m ²	1.220,16
lotto B	m ²	1.264,89

• Volume residenziale		
lotto A	mc	11.671,94
lotto B	mc	13.284,91
• Volume produttivo e servizi		
lotto A	mc	3.936,89
lotto B	mc	3.551,01
• Indice Urbanistico (IU)	(m ² SLS/m ² ST)	1,199
• Indice delle Alberature (IA)		80
• Parcheggi pertinenziali lotto A	m ²	2.125,00
• Parcheggi pertinenziali lotto B	m ²	2.266,34
• H max da progetto del fronte più alto	mt	43,00*
• Distanza minima tra fabbricati	mt	10,00
Nuovi abitanti (SLS res .le/32,6 m ²)	n	228
Standard da cedere al comune:		
a) aree per parcheggi:		
a raso	m ²	957
interrati	m ²	1.446
b) spazi pubblici attrezzati	m ²	2.477
c) area standards URBANIZZAZIONE SECONDARIA	m ²	1.710

* H max di PUA = 43,00 – vedi elaborato n. 12 Norme tecniche d'attuazione

NORME E VINCOLI EDILIZI

Per l'edificazione saranno osservate le norme e prescrizioni specificate nel presente PUA, nonché saranno rispettate le norme che disciplinano i tempi ed i termini di attuazione contenuti nell' articolo 19 dello schema di Convenzione Tipo.

Destinazioni Funzionali Consentite e di Progetto

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

Destinazione Funzionali	Consentite	Progetto
Abitative	DA	DA
Produttive e di servizio	DT1, DT2, DT3, DT4, DT5, DT6, DT9, DT10, DP1, DTR1, DTR2, DTR3	DT1, DT2, DT3, DT4, DT5, DT6, DT9, DT10, DP1, DTR1, DTR2, DTR3
Infrastrutture e Servizi	URB 1 E URB 2	URB 1 E URB 2

Le destinazioni funzionali che il PUA imprime agli edifici ed immobili privati 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.

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, ha ceduto gratuitamente al Comune le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno dell'Area di Trasformazione.

*Le nuove consistenze alla luce della presente variante di PUA, aventi una superficie complessiva di **m² 6.590**, sono così distinte:*

Standard da cedere al comune:

a) aree per parcheggi:

a raso

m² 957

interrati

m² 1.446

b) spazi pubblici attrezzati

m² 2.477

c) area standards URBANIZZAZIONE SECONDARIA

m² 1.710

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 m² ogni 10 mc di costruzione) è soddisfatta dai parcheggi interrati, costituiti da n. 2 livelli interrati, sottostante il lotto fondiario.

Lotto A parcheggio min: m² 1.560,88

progetto: m² 2.125,00

Lotto B parcheggio min: m² 1.683,59

progetto: m² 2.266,34

I progettisti

Studio Centola e associati

ing. Giuseppe De Pascale