

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO ALLA SOTTOZONA B1_5 –art. 93 NTA- RELATIVO ALLA PROPRIETA' SACCO ROSA E SACCO GERARDO, AVENTE VALORE, ai sensi dell'art. 26 comma 2 della L.R. 16/2004 e s.m.i. e delle N.T.A. del P.U.C. di Salerno, di PIANO DI RECUPERO (PDR) DI CUI ALLA LEGGE N. 457 DEL 1978.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA

1. PREMESSA

La proposta di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), in conformità alle previsioni del P.U.C. per l'area di proprietà SACCO ROSA e SACCO GERARDO ricadente nella sottozona B1_5 del vigente PUC del Comune di Salerno, ubicata in località via San Leonardo, 140, è destinata ad accogliere i Diritti Edificatori espressi dall'intera proprietà che, così come stabilito dall'art. 93 delle NTA vigenti, rappresenta un sub-ambito autonomo e funzionali della zona omogenea in questione.

Nello specifico ai sensi dell'art. 26 comma 2 della L.R. 16/2004 e s.m.i. e 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 Recupero (PdR) di cui alla legge n. 457 del 1978.

2. ELENCO ELABORATI allegati alla presente istanza

Analisi dello Stato di Fatto - Elaborati Grafici

- Tav_1. Scheda Ambito zona B1_5
- Tav_2. Stralcio aerofotogrammetrico - scala 1:1.000
- Tav_3. Estratto di Mappa Catastale e Planimetrie Catastali - scala 1:2.000
- Tav_4. Rilievo GPS e piano quotato con sezioni - scala 1:500 / 1:200
- Tav_5. Edificato esistente: concessioni edilizie e grafici – scala 1:100
- Tav_6. Vista ortofoto e vista aerea
- Tav_7. Inquadramento lotto PUC 2013 –sistema viabilità (*Tav. P1_11*) e zonizzazione (*Tav. P2_11*)– scala 1:2.000
- Tav_8. Inquadramento lotto PUC 2013 –fasce di rispetto (*Tav.V1*), beni culturali ed ambientali (*Tav.V2*), vincoli idrogeologici (*Tav.V3*) - scala 1:5.000
- Tav_9. Documentazione fotografica – planimetria con punti di scatto foto

Documentazione Amministrativa

- | | |
|-------------|---|
| "Doc.sub.A" | Titoli di Proprietà e Titoli Edilizi Fabbricati esistenti |
| "Doc.sub.B" | Estratti di Mappa Catastale e Planimetrie, Certificati e Visure Catastali |
| "Doc.sub.C" | Tabella dei Diritti Edificatori |
| "Doc.sub.D" | Tabella Millesimale |

Piano Attuativo del Comparto - Relazioni

- Elab_A Relazione Illustrativa Urbanistica ed Edilizia
- Elab_A.1 Relazione sulla conformità dell'intervento alla vigente normativa in materia di barriere architettoniche
- Elab_B Pareri preventivi della Siis, della Salerno Sistemi e dell'Ufficio Fognature Comune di Salerno
- Elab_C Relazione Specialistica sugli Impianti
- Elab_D Cronoprogramma interventi pubblici e privati
- Elab_E Relazione geologica geotecnica
- Elab_E.1 Stralcio carte tematiche strumento urbanistico comunale con individuazione area di trasformazione
- Elab_E.2 Dichiarazione di compatibilità tra la previsione urbanistica degli interventi a farsi e la caratterizzazione geomorfologica del territorio interessato con sovrapposizione stralcio PUC con carta geomorfologica
- Elab_E.3 Prove di laboratorio
- Elab_E.4 Presa d'atto articoli 8 e 13 PSAI – AdB Destra Sele
- Elab_F Relazione Acustica
- Elab_G Prospetto asseverato determinazione contributo di Costruzione

- Elab_H Schema di Convenzione Totalitaria – D.G.C. 285 del 26.09.2014
- Elab_I Computo Metrico Estimativo Opere di Urbanizzazione Primaria con Elenco Prezzi
- Elab_L Richiesta Verifica Preventiva dell'interesse archeologico –art. 95 del D.L.gs 163/2006 e smi
– e per la realizzazione di parcheggi interrati pertinenziali
- Elab_M Norme Tecniche di Attuazione PUA
- Elab. N Elenco Elaborati

Piano Attuativo del Comparto - Elaborati Grafici Generali

- | | | |
|---------|--|----------------|
| Tav_10. | Planimetria Generale | – scala 1:500; |
| Tav_11. | Zonizzazione | – scala 1:500; |
| Tav_12. | Uso Suolo | – scala 1:500; |
| Tav_13. | Planovolumetrico | |
| Tav_14. | Tavola delle distanze | – scala 1:500; |
| Tav_15 | 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 |
| Tav_16. | Sezioni di Progetto estese a tutto il lotto | – scala 1:500; |

Piano Attuativo del Comparto - Corpi Edilizi di Progetto

Elaborati prodotti per ciascuno dei fabbricati: -Lotto A e Lotto B -

- 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
- Sezioni di progetto – scala 1:200
- Prospetti di progetto – scala 1:200

I suddetti elaborati sono stati prodotti per ciascuno dei lotti fondiari di progetto, in particolare:

- Tav_A Corpo edilizio A
- Tav_B Corpo edilizio B

Progetto preliminare Opere di Urbanizzazione Primarie ed Impianti

Relazioni

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 (Elab. Cmp I) -Prezzario LL.PP.2013-;
6. Quadro Economico di Progetto–Urbanizzazioni Primarie (Art.li 16 e 22 del DPR 207/2010 e smi)
(Elab. QE_I)
7. Cronoprogramma opere di urbanizzazione primaria (Elab. Crono_I);
8. Capitolato speciale descrittivo e prestazionale del progetto preliminare (Art. 23 del DPR 207/2010 e smi)

Elaborati Grafici

- | | |
|----------|--|
| Urb 1 | Rete Fognaria – Acque Reflue
Planimetria di Progetto con Rilievo dello Stato di Fatto – Scala 1:500; |
| Urb 2 | Rete Fognaria – Acque Bianche
Planimetria di Progetto con Rilievo dello Stato di Fatto – Scala 1:200; |
| Urb 3 | Rete Idrica
Planimetria di Progetto con Rilievo dello Stato di Fatto – Scala 1:500; |
| Urb 3bis | Rete Idrica – Particolari Costruttivi – (varie) |
| Urb 4 | Rete Gas
Planimetria di Progetto con Rilievo dello Stato di Fatto e Particolari Costruttivi – Scala 1:500; |
| Urb 5 | Rete Elettrica
Planimetria di Progetto con Rilievo dello Stato di Fatto e Particolari Costruttivi – Scala 1:500; |
| Urb 6 | Impianto di Fonia/Dati
Planimetria di Progetto con Rilievo dello Stato di Fatto e Particolari Costruttivi – Scala 1:500; |
| Urb 7 | Rete Pubblica Illuminazione
Planimetria di Progetto con Rilievo dello Stato di Fatto e Particolari Costruttivi – Scala 1:500; |
| Urb 8 | Sistema Di Recupero Acque Meteoriche Aree Pubbliche – (varie); |
| Urb 9 | Planimetria Sistemazioni Esterne – Scala 1:500; |
| Urb 10 | Opere Di Contenimento Sui Confini 1:200 |

3. TITOLARITA' ALL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

La presente proposta di Piano Urbanistico Attuativo è presentata

SACCO Rosa, nata a Salerno il 16 marzo 1957 e residente a Salerno, Via SanLeonardo, n. 140, Cod. fisc.: SCC RSO 57C56 H703I, e **SACCO Gerardo**, nato a Salerno il 1 gennaio 1962 e residente a Salerno, Via San Leonardo, n. 66, Cod. fisc.: SCCGRD 62A01 H703H, i quali rappresentano per mezzo di titoli di proprietà **una consistenza pari al 100.00% dell'intero sub-ambito**, sia in termini di Diritti Edificatori Propri che in termini di valore imponibile ai fini IMU –art. 27 e 34 della L.R. 16/2004 e s.m.i. e art. 170 delle N.T.A.-.

In particolare:

a) I sigg. Rosa e Gerardo SACCO sono comproprietari per la quota indivisa di un mezzo ciascuno di un lotto di terreno di circa **mq. 6.908 catastali** sito in Comune di Salerno(SA), ricadente nel PUC di Salerno in zona B1_5, catastalmente individuato al:

- **foglio 44 particella 391**, agrumeto, cl.3, **are 9.84**, R.D euro 13,47, R.A. euro 4,07;
- **foglio 44 particella 388**, semin arbor, cl.2, **are 18.00**, R.D euro 37,18, R.A euro 19,06;
- **foglio 44 particella 394**, semin arbor, cl.2, **are 14.63**, R.D. euro 30,22, R.A euro 15,49
- **foglio 44 particella 409**, semin arbor cl.2, **are 9.83**, R.D euro 20,31, R.A. euro 10,41;
- **foglio 44 particella 406**, semin arbor, c.2, **are 7.02**, R.D euro 14,50, R.A euro 10,41;
- **foglio 44 particella 463** (ex 406), semin arbor, cl.2 **ca 46**, R.D euro 0,95, R.A. euro 0,49;
- **foglio 44 particella 408**, agrumeto, cl.3, **are 9.30**, R.D. euro 12,73, R.A euro 3,84;

Le suddette consistenze confinano con strada comunale via San Leonardo, proprietà Comune di Salerno, proprietà Giuliano e proprietà Soriente.

b) La sig.a Rosa SACCO è, a sua volta, esclusiva proprietaria di un fabbricato residenziale, con latistanti zone scoperte pertinenziali, costituente altro limitrofo lotto di circa **mq. 1.547 (tra area scoperta e fabbricato) catastali** sito in Comune di Salerno (SA), ricadente nel PUC di Salerno in zona B1_5, catastalmente individuato al

- **foglio 44 particella 462 subalterno 2**, bene comune non censibile, scala del sub.7,
- **foglio 44 particella 462 subalterno 3**, bene comune non censibile, scala del sub.8
- **foglio 44 particella 462 subalterno 4**, via San Leonardo n.134/B piano T-S1-1-S, Z.C.2, ctg.A/2, cl.5, vani 5,5, rendita euro 695,93;
- **foglio 44 particella 462 subalterno 5**, via San Leonardo n.134/B piano T-S1-1-S, Z.C.2, ctg.A/2, cl.5, vani 5,5, rendita euro 695,93;
- **foglio 44 particella 462 subalterno 6**, via San Leonardo n.134/B piano T, Z.C.2, ctg.C/6, cl.4, mq.52, rendita euro 303,47
- **foglio 44 particella 462 subalterno 7**, via San Leonardo n.134/B piano 1, Z.C.2, ctg.A/2, cl.5, vani 5,

rendita euro 632,66;

-- **foglio 44 particella 462 subalterno 8**, via San Leonardo n.134/B piano 1, Z.C.2, ctg.A/2, cl.5, vani 4,5, rendita euro 569,39;

-- **foglio 44 particella 807** (ex 407), ente urbano, **ca 25**;

I descritti suoli furono rispettivamente acquistati:

a) l'uno: in parti eguali ed indivise dai sottoscritti Rosa e Gerardo SACCO – rispettivamente all'epoca nubile e celibe - con atto di compravendita a rogito notaio Pasquale Cammarano di Salerno del 02 febbraio 1981, Rep.18318, Racc. 8603, registrato a Agropoli il 17 febbraio 1981 al n.207 e trascritto a Salerno il 18 febbraio 1981 ai nn.3482 e 3036 di formalità e con successivo atto di compravendita a rogito notaio Pasquale Cammarano di Salerno del 30 agosto 1982, Rep.20296, Racc. 9754 registrato a Agropoli il 14 settembre 1982 al n.1047 e trascritto a Salerno il 17 settembre 1982 ai nn.22292 e 18999 di formalità;

b) l'altro: di esclusiva proprietà della sig.ra Rosa Sacco – con atti sopracitati e successivo a rogito notar P.Cammarano di Salerno del 10 dicembre 1997, registrato a Salerno il 23.12.1997 al numero 9433, trascritto a Salerno il 31.12.1997 ai nn. 34597 e 27530 di formalità.

Il fabbricato sopra citato è stato legittimamente realizzato da ambedue i germani a seguito di **Concessione Edilizia prot. 51690/14973 – pratica edilizia 89 del 10.03.1982** e successive **concessioni in sanatoria ex art. 31 L.n. 47/1985 n° 231 del 18.11.1997 intestata al sig. SACCO Gerardo e n° 232 del 18.11.1987** intestata alla sig.ra SACCO Rosa.

Le suddette consistenze corrispondono ad una Superficie Catastale di 8.455mq ma la Superficie Territoriale rilevata è pari al lordo del fabbricato esistente pari a 8.282mq.

I proprietari attuatori dell'iniziativa presentata e sopra riportati rappresentano, in riferimento alle quote edificatorie complessive attribuite al sub-ambito dagli indici di trasformazione edilizia previsti per la zona B1-5, 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 sub-ambito 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.

Nell'allegato "Doc.sub.A" sono riportati in copia i titoli di proprietà suddetti, nel "Doc.sub.B" sono riportati in copia i titoli edilizi dei manufatti esistenti.

4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELLO STATO DI FATTO

L'area in oggetto, come detto, rientra nella zona omogenea B1_5 così come individuata dal PUC di Salerno così come adeguato con Delibera di Consiglio Comunale 02 del 21.01.2013.

La zona di intervento è ubicata nella zona orientale di Salerno, lungo via San Leonardo, in corrispondenza del civico 140.

Il lotto è di forma rettangolare confina a NORD-EST con via San Leonardo e a SUD-OVEST con la linea metropolitana del Comune di Salerno.

Le aree sono ubicate presentano un andamento decrescente che partendo da via San Leonardo (+0,00m) arriva fino a (-4,90m) rispetto ad essa. Le aree si trovano a circa (+5,00m) dal livello medio mare.

L'ambito urbano circostante le aree di intervento è prettamente con destinazione commerciale.

L'area di trasformazione è servita dalla viabilità esistente di via San Leonardo in maniera diretta ed inoltre, proprio su parte del lotto oggetto della presente proposta, verrà realizzata la strada di PUC che lo strumento di pianificazione comunale prevede venga realizzata a ridosso del confine della linea metropolitana.

La consistenza e la tipologia delle aree limitrofe l'intervento hanno di fatto influenzato la destinazione commerciale/terziaria dello stesso con l'intento di offrire soprattutto servizi, in termini di immobili dedicati a strutture commerciali o turistiche a tutti coloro vedono nella zona in questione un polo commerciale/terziario diffuso.

Sull'area interessata dagli interventi in oggetto vi è un'abitazione costituita da un piano seminterrato, un piano rialzato ed un primo piano, tutti con destinazione residenziale.

Vi è, poi, un deposito pertinenziale utilizzato anche come parcheggio delle auto ed una tettoia a quest'ultimo adiacente.

La rimanente parte dell'area in questione (circa 8.000mq) è, invece, destinata a giardino pertinenziale dell'immobile.

4.1 Vincoli Operanti

L'area di trasformazione non è soggetta ad alcun vincolo se non a quello Ferroviario per la parte del lotto prossima alla linea metropolitana del Comune di Salerno; in particolare per le opere, pubbliche e/o private, che verranno realizzate nella fascia dei 30,00 dal confine ferroviario è necessario acquisire il parere favorevole delle Ferrovie dello Stato ai sensi dell'art. 60 del DPR 753/1980 e smi.

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, ed, 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 **all'altezza di via San Leonardo 140**, lo smaltimento delle **acque meteoriche** avviene mediante sezione scatolare in calcestruzzo aperto delle dimensioni di circa L=140 mt x H=130 mt, che passa al di sotto della ferrovia, percorre via Tommaso Prudenza, attraversa via Degli Uffici Finanziari, per poi tramite via Salvatore Allende e sversare i reflui nel mare.

La **fogna nera** è di proprietà del Comune di Salerno con tubazione in GRES da 300 mm posta lungo via San Leonardo e con testa tubo a (-1,30m) all'altezza del civico 140.

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 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.

Per il tracciato del collettore esistente si rimanda **alle tavole Ub1 e Ub2**, relativamente al calcolo della nuova portata in fogna e alla verifica del collettore esistente si rimanda alla **relazione specialistica sugli impianti** allegata alla presente con la lettera **C**, nella quale sono chiarite anche le modalità progettuali per il **riutilizzo delle acque di pioggia e la realizzazione delle vasche all'uopo necessarie**.

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 San Leonardo pertanto a servizio dell'area 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.

Per il tracciato della rete esistente e il percorso della rete in progetto si rimanda **alla tavola Ub4**.

4.4 Allacciamento Rete Idrica

Per quanto concerne l'approvvigionamento idrico, la rete interna cittadina è attualmente gestita dalla società Salerno Sistemi S.p.a. che serve via San Leonardo all'altezza del lotto in esame con un tubo in ghisa da 100mm. Tale tubazione serve già i numerosi insediamenti presenti.

Dall'analisi dello stato di fatto si deduce la possibilità di servire il nuovo insediamento 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 si rimanda **alla tavola Ub3**.

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

Proprietà	Catasto	Foglio	destinazione	Particella	Superficie Catastale (mq)	Superficie Rilevata (mq)	Superficie Proponenti (mq)
Sacco Rosa e Gerardo per 1/2 ciascuno	N.C.T.	44	suolo libero	391	984	6735	6735
	N.C.T.	44	suolo libero	408	930		
	N.C.T.	44	suolo libero	463	46		
	N.C.T.	44	suolo libero	388	1800		
	N.C.T.	44	suolo libero	406	702		
	N.C.T.	44	suolo libero	394	1463		
	N.C.T.	44	suolo libero	409	983		
Sacco Rosa	N.C.T.	44	suolo libero	807	25	25	25
	N.C.T.	44	pertinenza abitazione	462	1522	1522	1522
	N.C.E.U.	44	abitazione	462 sub 4	-	-	-
	N.C.E.U.	44	abitazione	462 sub 5	-	-	-
	N.C.E.U.	44	abitazione	462 sub 6	-	-	-
	N.C.E.U.	44	abitazione	462 sub 7	-	-	-
	N.C.E.U.	44	abitazione	462 sub 8	-	-	-
				Tot (mq)	8455	8282	8282

La superficie dei subalterni 4, 5, 6, 7 ed 8 non sono computati nell'area di sedime in quanto quest'ultima è già contenuta nella misurazione complessiva della particella 462.

I rilievi topografici effettuati hanno evidenziato una Superficie Territoriale complessiva dell'ambito in questione pari a 8.282mq rispetto agli 8.455mq catastali.

E' stata, pertanto, riscontrata una differenza in diminuzione delle aree rilevate rispetto al valore catastale di circa il 2% del tutto contenuta nelle tolleranze previste per la rappresentazione catastale (+5%).

Si rimanda alle tavole di rilievo in cui la superficie è stata individuata ed asseverata

Nell'area del comparto edificatorio vi sono, così come sopra dettagliato, edifici esistenti per i quali sono stati allegati i titoli edilizi: **Concessione Edilizia prot. 51690/14973 – pratica edilizia 89 del 10.03.1982** e successive **concessioni in sanatoria ex art. 31 L.n. 47/1985 n° 231 del 18.11.1997 intestata al sig. SACCO Gerardo e n° 232 del 18.11.1987** intestata alla sig.ra SACCO Rosa.

Tali consistenze 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 lotto risultano così individuati:

Intestatari	Foglio n.	Particella n.	destinazione	ubicazione	Superficie Licenziata (mq)	Area di sedime Rilevata (mq)	Superficie in possesso dei proponenti (mq)
Sacco Rosa	44	462_sub_4	Abitazione	Piano Terra	108	108	108
	44	462_sub_5	Abitazione	Piano Terra	108	108	108
	44	462_sub_6	Deposito	Piano Terra	52	52	52
	46	462_sub_7	Abitazione	Piano Primo	108	0	108
	46	462_sub_8	Abitazione	Piano Primo	108	0	108
Totale						268	484

Relativamente agli immobili presenti nel Comparto, nella tabella precedente sono riportate le consistenze e la effettiva superficie di solaio oggetto di concessioni edilizie (*C.E. 231 e 232 del 1997 e prot. 51690/14973 – pratica edilizia 89 del 10.03.1982*).

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

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

Non essendo presenti 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. 8.282,0
- Area di sedime dei manufatti edilizi (a detrarre) mq. 268,0
- Superficie territoriale libera da fabbricati: mq. 8.014,0
- Superficie territoriale utile ai fini del DEp mq. 8.014,0

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto di trasformazione, come detto, rientra nella zona omogenea B1_5 così come individuata dal PUC di Salerno così come adeguato con Delibera di Consiglio Comunale 02 del 21.01.2013.

E' un'area ubicata nella zona orientale del Comune di Salerno in via San Leonardo, all'altezza del civico 140. E' un lotto unico e continuo per il quale si applica la normativa di cui all'art. 93 delle NTA vigenti; ai sensi dell'**art. 93.03** gli interventi in tali area sono attuati con PUA di iniziativa anche privata e sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico ed edilizio con altro diverso, **attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica (cat. E)**, assicurando la dotazione di standard di cui al D.L. n° 1444/68, art. 5.

E', a tal fine, necessario che il PUA venga esteso ad un ambito significativo della singola zona omogenea oppure ad un sub-ambito per il quale vengono dimostrate le connessioni funzionali di questo con la zona omogenea ove è situato, ed è approvato con le procedure di pubblicazione fissate dalle vigenti normative.

Ai sensi dell'art. 93.04 delle NTA, il PUA per tali aree dovrà essere corredato da:

- *relazione illustrativa;*
- *elaborati di analisi dello stato dei luoghi;*
- *elaborati di progetto, comprensivo di planovolumetrico;*
- *indagini geologiche-tecniche e geognostiche;*
- *schema di convenzione regolante la cessione delle strade e degli standard (verde e parcheggi) al Comune.*

Per questo anche quest'area rappresenta uno degli ambiti del territorio comunale per i quali è prevista, su base perequativa, la trasformazione edilizia attraverso un insieme sistematico di opere che, definite in un PUA da approvarsi da parte della Giunta Comunale, determinino l'esecuzione:

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

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

- la corretta trasformazione urbana del territorio;
- l'equilibrio tra i Diritti Edificatori (DEp) prodotti da tutti i suoli compresi nell'ambito;
- la cessione gratuita al Comune, delle aree destinate a standard;
- la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nell'area oggetto di intervento, secondo le previsioni del PUA. (cfr. art. 155 delle NTA del PUC).

5.1 Parametri Urbanistici e di Perequazione

L'intervento d'attuazione dell'ambito in oggetto 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 a tale ambito determinando un incremento dell'indice urbanistico fissato dal piano (IU=0,30). Si è provveduto in fase di redazione del P.U.A., pertanto, a fare in modo che gli interventi assicurassero le dotazioni di standard previste per legge per le aree di trasformazione mediante la loro monetizzazione.

Per tutto quanto esposto, i Parametri per la zona B1_5 sono desumibili dalla tabella allegata alla normativa di Attuazione del PUC,

Parametri Urbanistici e di Perequazione B1						
Usi Consentiti	DT/2 – DT/4 – DT/5 – DT/6 – DT/7 – DT/8 – DT/9 – DT/10 – DT/11 – DT/12 DP/1 – DP/2 – DP/3 DTR/1 – DTR/2 – DTR/3 URB/1					
sottozona	ST mq.	Località	IU mq/mq	QST mq.	QSP mq.	Ambito di Equivalenza
B1_5	19.302	Via San Leonardo	0,3	5.800,0	5.800,0	4
TOTALE	19.302			5.800,0	5.800,0	

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.

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.

Tali valori vanno, chiaramente, rivisti alla luce della superficie territoriale ST del sub-ambito in questione rideterminata attraverso i rilievi topografici ed in base alle superfici degli immobili effettivamente autorizzate.

In merito alle destinazioni funzionali consentite è importante sottolineare che ai sensi dell'art. 72.02 del vigente RUEC "il passaggio da un uso ad un altro nell'ambito della stessa categoria funzionale, non costituisce cambio d'uso".

5.2 Determinazione del Diritto Edificatorio proprio (DEp) all'interno dell'ambito di proprietà Sacco Rosa e Sacco Gerardo ricadente in zona B1_5

La determinazione del Diritto Edificatorio proprio (DEp) dell'ambito di proprietà Sacco Rosa e Sacco Gerardo ricadente in zona B1_5 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:

DIRITTO EDIFICATORIO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE, AL NETTO DELL'AREA DI SEDIME DEI FABBRICATI DA DEMOLIRE				
Consistenza NCT foglio 44 Particella	Sup. Catastale (mq)	S.T. Rilevata (mq)	IEp mq/mq	DEp Mq. di Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile
391	984	6735	0,3	2.025,5
408	930			
463	46			
388	1800			
406	702			
394	1463			
409	983	25	0,3	7,5
807	25			
462	1522	1254	0,3	376,2
TOTALE	8455,0	8014,0	0,3	2.404,2

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 DI MANUFATTI EDILIZI DA DEMOLIRE				
Manufatti Edilizi (particella/sub)	SLS licenziata mq.	Destinazione d'uso	Coefficienti di correzione del DEp	Incremento del DEp Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile
462_sub_4	108,0	Piano Interrato Abitazione	0,0	0,0
462_sub_4	108,0	Piano Rialzato Abitazione	1,3	140,4
462_sub_5	108,0	Piano Interrato Abitazione	0,0	0,0
462_sub_5	108,0	Piano Rialzato Abitazione	1,3	140,4
462_sub_6	52,0	Deposito	0,6	31,2
462_sub_7	108,0	Piano Primo Abitazione	1,3	140,4
462_sub_8	108,0	Piano Primo Abitazione	1,3	140,4
TOTALE	700,0	-	-	592,8

Relativamente all'applicazione degli Indici Correttivi di cui all'art. 159.02 delle NTA ed in particolar modo sulla legittimità delle superfici di solaio esistenti si fa riferimento alla documentazione che segue.

In particolare le unità abitative identificate catastalmente al foglio 44 particella 462 sub 4, 5, 7 ed 8 sono state realizzate legittimamente a seguito delle successive **concessioni in sanatoria ex art. 31 L.n. 47/1985 n° 231 del 18.11.1997 intestata al sig. SACCO Gerardo e n° 232 del 18.11.1987** intestata alla sig.ra SACCO Rosa. Il deposito censito al NCEU al foglio 44 particella 462 sub 6 è stato legittimamente realizzato da ambedue i germani a seguito di **Concessione Edilizia prot. 51690/14973 – pratica edilizia 89 del 10.03.1982.**

Anche le unità immobiliari passarono nella proprietà della sig.ra Sacco Rosa, come allo stato attuale risulta, a seguito di atto a rogito notar P.Cammarano di Salerno del 10 dicembre 1997, registrato a Salerno il 23.12.1997 al numero 9433, trascritto a Salerno il 31.12.1997 ai nn. 34597 e 27530 di formalità.

Alla luce della documentazione suddetta ed allegata alla presente richiesta, gli immobili esistenti nell'ambito in questione possono essere così sintetizzati:

Intestatari	Foglio n.	Particella n.	destinazione In concessione	Titolo edilizio	Area di sedime (mq)	Sup. in concessione (mq)	Superficie in proprietà (mq)	Superficie generante DEp (mq)
Sacco Rosa	44	462_sub_4	Pertinenza interrata del residenziale	C.E. in sanatoria n°231/1997	0,0	108,0	108,0	0,0
	44	462_sub_4	Residenziale		108,0	108,0	108,0	108,0
	44	462_sub_7	Residenziale		0,0	108,0	108,0	108,0
	44	462_sub_5	Pertinenza interrata del residenziale	C.E. in sanatoria n°232/1997	0,0	108,0	108,0	0,0
	44	462_sub_5	Residenziale		108,0	108,0	108,0	108,0
	44	462_sub_8	Residenziale		0,0	108,0	108,0	108,0
	44	462_sub_6	Deposito	C.E. n° 89/82 del 1982	52,0	52,0	52,0	52,0
Totale					268,0	700,0	700,0	484,0

In definitiva il Diritto Edificatorio Proprio complessivamente attribuito all'ambito di proprietà Sacco Rosa e Sacco Gerardo ricadente in zona B1_5 è pari a

$$(2.404,2 + 592,8) = 2.997,0 \text{ mq}$$

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 DELL'INTERVENTO

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

Superficie lorda di solaio edificabile (DEp) e Destinazione d'Uso						
Ambito d'Intervento	Residenziale		Produzione e Servizi 100%		Totale	
	realizzabile	progetto	realizzabile	progetto	realizzabile	progetto
B1_5	0,0	0,0	2.997,0	2.995,0	2.997,0	2.995,0
TOTALE	0,0	0,0	2.997,0	2.995,0	2.997,0	2.995,0

Va notato che la QST (progetto) = 2.995,0 mq < QST (realizzabile) = 2.997,0 mq.

6.1 Incremento del carico urbanistico (CU) e standard da cedere e/o monetizzare

Ai sensi dell'art. 56 delle NTA è necessario valutare l'incremento di Carico Urbanistico rispetto agli immobili esistenti e legittimamente realizzati.

In particolare in virtù dei titoli edilizi allegati e sopra riportati, al fine di computare il carico urbanistico preesistente, possiamo far riferimento ad una **volumetria residenziale così calcolata:**

$$9,0 \times 24,0 \times 6,4 = 1.382,4\text{mc}$$

Riferendoci, a vantaggio di sicurezza ai valori minimi di legge, possiamo determinare una superficie di standard pregressi in funzione di 80mc per abitante e per ognuno dei quali attribuiamo 18,0mq di standard: p

$$1.382,4\text{mc} / 80\text{mc/ab} \times 18\text{mq/ab} = 311,0 \text{ mq di standard pregressi}$$

Pertanto, essendo la SLS di progetto pari a 2.995,0mq con destinazione produzione e servizi, abbiamo un incremento di fabbisogno di standard come segue:

$$[2.995,0\text{mq di SLS} \times 0,8] - 311,0 = 2.085,0\text{mq (incremento CU)}$$

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.	Quantità Standard pregressi: 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	2.995,0	311,0	≥ 1.042,5	≤ 1.042,5	≥ 2.085,0

6.1 – INTERVENTO CON MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD –ART. 49 NTA-

La presente proposta progettuale viene redatta ai sensi dell'art. 93 delle vigenti NTA considerando l'area quale un **ambito di Ristrutturazione Urbanistica**.

In tale evenienza applicandosi quanto disposto dall'art. 93 delle NTA, alla superficie ricadente in zona B1 si applicherebbe un indice IU pari a 0,3mq/mq e, pertanto,

Ai sensi dell'art.93.03 delle NTA, gli interventi proposti saranno attuati mediante PUA di iniziativa privata e sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso (cat. E) assicurando la dotazione di standard di cui al D.L. n° 1444/68, art. 5.

Il PUA esteso alla superficie di proprietà dei germani Rosa e Gerardo SACCO, ricadente in zona B1_5 ed interesserà un ambito significativo della singola zona omogenea.

Ai sensi dell'art. 56.06, il PUA relativo ad immobili compresi negli ambiti di ristrutturazione urbanistica avrà valore e portata di piano di recupero di cui alla L. 457/78.

In particolare l'incremento di carico urbanistico, come nel paragrafo precedente, dimostrato determina un fabbisogno di **nuovi standard pari a 2.085,00mq**; ***nella fattispecie, a causa della particolare conformazione del lotto e delle previsioni di PUC in merito alla realizzazione di una nuova strada di piano a ridosso del confine ferroviario, risulta impossibile per il proponente l'individuazione e la cessione delle necessarie aree standard, pertanto, l'intervento è 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.*”

La proposta progettuale prevede una **SLS di progetto pari a 2.995,0mq** con destinazione produzione e servizi, il progetto prevede la realizzazione di due lotti edificatori:

- ***il lotto “A” con una SLS di progetto pari 1.392mq con destinazione prettamente commerciale ed una estensione di 5.356mq;***
- ***il lotto “B” con una SLS di progetto pari 1.603mq con destinazione terziaria (commerciale e turistica) ed una estensione di 1.682mq.***

La proposta progettuale prevede:

- la cessione di 123mq di suolo per allargamento viabilità esistente sul fronte di via San Leonardo, in ottemperanza alle previsioni di PUC (cfr. Tav. P1 11);
- la realizzazione e la cessione, in ottemperanza dell'art. 93.02 delle NTA, della viabilità pubblica di PUC per 672mq ed ubicata a ridosso del confine ferroviario (cfr. Tav. P1 11);
- la realizzazione e la cessione di un parcheggio pubblico a ridosso della suddetta strada per circa 449mq;
- la realizzazione degli interventi privati nei lotti fondiari come sopra descritti ed individuati.

In definitiva, l'intervento prevede la realizzazione e la cessione di opere di **urbanizzazione primarie** (strade e parcheggi) per circa **1.244mq complessivi**, di questi, però, **solo 449mq (parcheggio pubblico)** possono essere computati nel novero degli **standard urbanistici**.

Di fatto **ben 795mq di aree** verranno **cedute gratuitamente al Comune di Salerno** quali opere di **urbanizzazione primarie** ma **senza poter essere considerate al fine del soddisfacimento**

dell'incremento di carico urbanistico che l'intervento di progetto comporta: **è questo il principale motivo per il quale l'intervento proposto non può prescindere dalla monetizzazione parziale degli standard urbanistici.**

In particolare, quindi, gli standard da monetizzare risultano essere:

$$\text{Standard da Monetizzare: } (2.085\text{mq} - 449\text{mq}) = 1.636\text{mq}$$

L'importo complessivo della "Monetizzazione" dello standard indotto dall'intervento è dato dal **costo delle aree occorrenti** per la dotazione di standard a cui deve essere *sommato* il **costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione**.

Per quanto concerne il **costo delle aree**, possiamo assumere, per il lotto in questione il valore unitario utilizzato per i comparti **in ambito di equivalenza 4 (comparti edificatori con IEp pari a 0,3mq/mq)** – PERIFERIA- uguale a **90 €/mq**; pertanto avremo un valore di 1.636 mq X 90 €/mq = **€ 147.240,00**.

Per quanto concerne il **costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione**, occorre far riferimento al valore di costo più elevato, confrontando il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione dovuti, previsto dagli artt. 16 e 19 del DPR 380/2001, con il costo parametrico di stima per casi analoghi, relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione nei Comparti Edificatori o negli Ambiti di Ristrutturazione Urbana in corso di attuazione pari a circa 120 €/mq per i parcheggi e 187 €/mq per il verde pubblico.

Nel caso in specie, ricadente l'intervento in Zona Omogenea B, **il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione dovuti**, in vigore dal 1° gennaio 2014 –D.G.C. n°462 del 13.12.2013-, previsto dall'art. 19, comma 2 del DPR 380/2001 è pari a 25,31 €/mc.

Dal planovolumetrico si evincono le volumetrie di progetto che seguono:

LOTTO	SLS (mq)	Volume (mc)
Lotto (A) – Commerciale	1.392,0	6.960,0
Lotto (B) – Terziario/Turistico	1.603,0	5.518,9
TOTALE	2.995,0 mq	12.478,9 Mc

Lotto (B) - Superfici interrate (park pert.)	615,0mq	1.845,0mc
--	----------------	------------------

A tali superfici e volumetrie corrisponde, come calcolato in precedenza, un incremento di carico urbanistico ed un conseguente fabbisogno di standard pari a 2.085mq, la presente proposta prevede la monetizzazione di 1.636mq di standard (78,47%).

Pertanto, al fine della determinazione delle somme da monetizzare, dobbiamo far riferimento ad una aliquota parziale degli standard urbanistici pari al 78,47% del totale, la rimanente parte del contributo di costruzione potrà essere scomputata con la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste in progetto.

Pertanto il contributo di urbanizzazione va così suddiviso:

Contributo Urbanizzazione da monetizzare: 14.323,9 X 78,47% X 25,31 €/mc = **€ 284.483,50**

Contributo Urbanizzazione scomputabile: 14.323,9 X 21,53% X 25,31 €/mc = **€ 78.054,41**

Il suddetto contributo da monetizzare va paragonato applicando il costo parametrico stimato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione riguardante il verde attrezzato ed i parcheggi: **l'onere**

economico per l'effettiva urbanizzazione dell'area sarebbe pari al costo unitario di intervento per la superficie dello standard da realizzare e cioè: $[1.636 \times 0,50 \times 120] + [1.636 \times 0,50 \times 187] = \text{€ } 251.126,00$. Pertanto, dal raffronto tra i suddetti due valori (contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione -€ 284.483,50- ed onere economico per l'effettiva urbanizzazione dell'area -€ 251.126,00-), applicando il valore di costo più elevato, è possibile definire il contributo da versare per la realizzazione delle **opere di urbanizzazione, in € 284.483,50, che andrà sommato al costo delle aree da destinare a standard pari ad € 147.240,00.**

Importo complessivo della "Monetizzazione" dello standard indotto dall'intervento:

Costo delle aree:€ **147.240,00**

Costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione (oneri di urbanizzazione):€ **284.483,50**

IMPORTO da VERSARE per la MONETIZZAZIONE degli STANDARD € 431.723,50

Oltre all'importo suddetto, ai fini del contributo di costruzione, va sommato **l'aliquota di oneri di urbanizzazione (€ 78.054,41) che potrà essere scomputata** con la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria ed **il contributo di costruzione dovuto** (*costo di costruzione ex art. 19 comma 2 DPR 380/2001*) pari al 10% del costo di costruzione asseverato in fase di presentazione del Permesso di Costruire.

Nella fase di redazione del PUA, ai fini del calcolo preliminare del contributo di costruzione dovuto, ricordiamo che l'intervento consta nella realizzazione di superfici con destinazione commerciale, altre con destinazione terziaria ed altre ancora con destinazione parcheggio pertinenziale. In questa fase possiamo stimare il costo unitario per la realizzazione delle suddette destinazione rispettivamente pari a 600 €/mq, 700 €/mq e 300€/mq.

Quindi nella fattispecie avremmo $0,1 \times [\text{Superficie commerciale} \times 500 + \text{Superficie terziaria} \times 650 + \text{Superficie parcheggio} \times 350] = 0,1 \times [1.392 \times 500 + 1.603 \times 650 + 615 \times 350] = 0,1 \times [696.000,0 + 1.041.950,0 + 215.250,00] = \text{€ } 195.320,00$.

Importo complessivo degli oneri da corrispondere per l'intervento:

Monetizzazione standard: (*in dodici mesi ai sensi della D.C.C. 06 del 31.03.2014*).....€ **431.723,50**

Aliquota oneri di urbanizzazione: (*in dodici mesi*).....€ **78.054,41**

Aliquota Costo di Costruzione: (*in ventiquattro mesi*)€ **195.320,00**

€ 705.097,91

6.2 – INTERVENTO SENZA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD

Nel valutare l'ipotesi di mancata monetizzazione degli standard si assume il medesimo incremento di carico urbanistico, in quanto, l'idea progettuale rimarrebbe comunque inalterata in termini di Superficie Lorda di Solaio complessiva: **varierebbe la sola dislocazione dei volumi.**

La proposta progettuale prevederebbe comunque la realizzazione e la cessione di opere di **urbanizzazione primarie** (strade e parcheggi) per circa **1.244mq complessivi**, dei quali, però, **solo 449mq (parcheggio pubblico)** potrebbero essere computati nel novero degli **standard urbanistici**.

Come già detto in precedenza, **ben 795mq di aree** verrebbero cedute gratuitamente al Comune di Salerno quali opere di **urbanizzazione primarie** ma **senza poter essere considerate al fine del soddisfacimento dell'incremento di carico urbanistico** che l'intervento di progetto comporta.

Pertanto gli **Standard di Progetto** che, in tale ipotesi, dovrebbero essere realizzati ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/68 risulterebbero pari a **2. 085mq** dei quali almeno la metà destinati a parcheggio pubblico.

Senza monetizzazione degli standard l'ubicazione delle aree pubbliche di progetto, nella fattispecie, sarebbero così suddivise:

- Parcheggio pubblico a ridosso strada di PUC: 449mq;
- Parcheggio pubblico: 818mq;
- Verde pubblico: 818mq.

Totale verde e parcheggi pubblici di progetto: 2.085 mq.

Le tavole grafiche allegate mostrano la fattibilità dell'intervento con la realizzazione degli standard pubblici necessari, tuttavia, la mancata monetizzazione delle aree standard **rappresenterebbe una problematica non superabile in termini di fattibilità dell'intera iniziativa in quanto la Superficie di Progetto dovrebbe svilupparsi maggiormente in altezza** e tale soluzione non è assolutamente compatibile con le esigenze realizzative del soggetto proponente.

Inoltre dall'analisi della tavola di progetto è evidente che **le ipotetiche aree standard da realizzare risulterebbero ad esclusivo servizio del costruendo complesso privato** e, pertanto, *rappresenterebbero per il Comune di Salerno un mero aggravio in termini di aree da mantenere senza che possano effettivamente rappresentare un beneficio di cui godere per la collettività dell'area di via San Leonardo proprio perché, di fatto, ad esclusivo servizio degli edifici di cui alla presente proposta.*

Va anche sottolineato che la necessità della monetizzazione degli standard risulta imprescindibile anche a causa delle previsioni di PUC in termini di viabilità; come già detto in precedenza il PUC (cfr. tav. P1_11) per il lotto in questione obbliga realizzare un allargamento di via San Leonardo (123mq) e la realizzazione ex novo di una strada comunale a ridosso della fascia ferroviaria nella parte più lontana del lotto da via San Leonardo per complessivi 672mq.

Il PUC, di fatto, prevede la cessione e la realizzazione di 795mq di opere di urbanizzazione primarie senza che esse possano essere computate ai fini del calcolo degli standard.

Ecco perché si richiede la possibilità di monetizzare, almeno in parte, gli standard di progetto: rappresenterebbe un vantaggio per la proprietà in termini di gestione coordinata di tutte le aree e gli spazi afferenti all'intervento, non determinerebbe alcuna mancanza in termini di servizi alle zone limitrofe l'intervento e, di fatto, risulta essere una soluzione imprescindibile a causa delle previsioni di PUC, in termini di viabilità di progetto, per il lotto in questione.

7.0 - DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

In progetto si prevede, come detto, la realizzazione di due lotti fondiari distinti:

- **il lotto “A” con una SLS di progetto pari 1.392mq con destinazione prettamente commerciale ed una estensione di 5.356mq;**
- **il lotto “B” con una SLS di progetto pari 1.603mq con destinazione terziaria (commerciale e turistica) ed una estensione di 1.682mq.**

Oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie previste dal PUC stesso per il lotto in questione quali, ad esempio, l'allargamento di via San Leonardo e la strada retrostante di PUC, verranno realizzati gli interventi privati suddivisi nei lotti “A” e “B” come nel seguito descritto.

LOTTO “A”

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio monopiano destinato al commercio di prodotti alimentari e non alimentari, con una superficie di vendita superiore ai 250mq ed inferiore ai 2500 metri quadrati

Dovrà essere insediata una **Media Struttura di Vendita (“MA/M.”- fino a 2.500mq di superficie di vendita) ai sensi della Legge Regionale n°01 del 09.01.2014** così come modificata dalla **Legge Regionale n° 10 del 25.02.2014 con superficie di vendita pari a 1.018mq.**

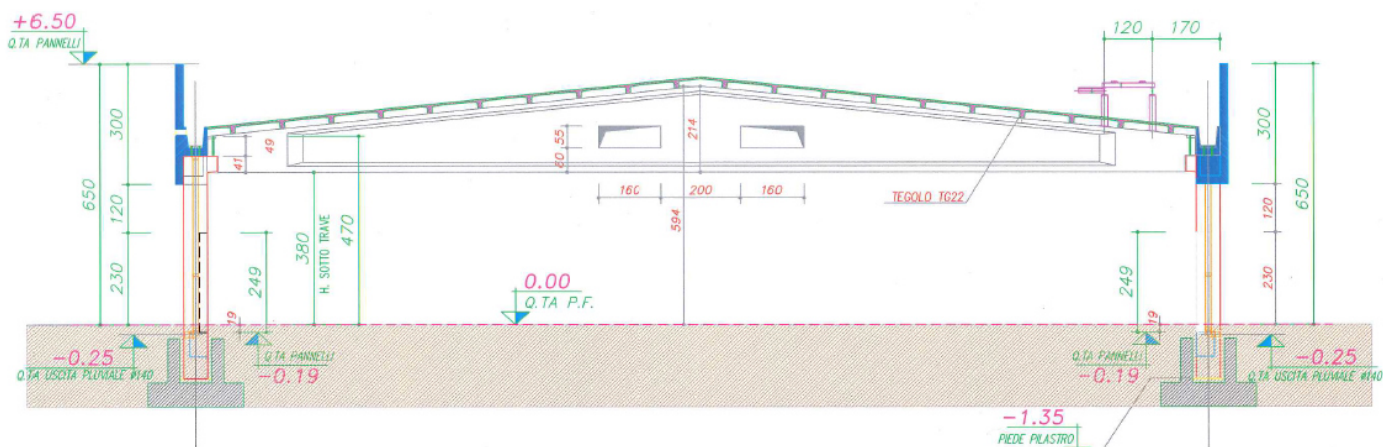
In particolare ai fini della richiesta di autorizzazione dovrà essere prodotta tutta la documentazione di cui all'allegato “B” delle succitate disposizioni normative (cfr. B.U.R.C. 03 del 10.01.2014) ed i parametri previsti **per le medie strutture MA/M contenute nell'allegato “A”:**

- superficie minima delle **aree destinate a parcheggio:** 1,5 X Superficie di Vendita = **1.527mq** (Allegato A1);
- superficie minima delle **aree ad uso pubblico:** 0,03 X Superficie di Vendita = **31mq** (Allegato A2);
- superficie minima delle **aree per la movimentazione delle merci:** 0,03 X Superficie di Vendita = **31mq** (Allegato A2).

In particolare, la proposta progettuale consta nella realizzazione delle seguenti superfici e volumetrie:

DESTINAZIONE	SLS (mq)	Volume (mc)
Lotto (A) – Commerciale (MA/M)	1.392,0	6.960,0
TOTALE	1.392,0 mq	6.960,0 mc

L'edificio in questione verrà realizzato con struttura prefabbricata ed altezza **sotto trave pari a 3,80m** come si evince dalla sezione che segue:



Un'altezza utile ai fini urbanistici di 5,00m, a tal proposito va chiarito che per come è pensato il complesso edilizio proposto, esso rientra chiaramente nella fattispecie degli **edifici specialistici** così come definiti dall'**art. 45 del RUEC** -*si definisce edificio specialistico qualsiasi edificio la cui configurazione fisica, intesa come l'insieme delle caratteristiche strutturali e distributive, realizzi un complesso di spazi costruiti rispondente alle esigenze di un efficiente esercizio di specifiche utilizzazioni non abitative*- e, pertanto, per esso non si applicano le disposizioni sul calcolo della SLS in funzione delle altezze interne così come stabilito dall'art. 194.07 del RUEC -*le disposizioni di cui al precedente comma 5 non si applicano agli edifici specialistici di cui all'art. 45, fermo restando che per tali edifici sarà inclusa nel calcolo della Sls la superficie lorda dei solai intermedi che non sia indispensabile per motivi funzionali e/o a servizio di particolari impianti*-. In virtù di quanto stabilito da detti articoli il suddetto locale commerciale con altezza lorda utile ai fini urbanistici di 5,00m e senza solai intermedi saranno calcolati in termini SLS esclusivamente della loro area in pianta senza incrementi pari a 1.392mq.

Per il lotto "A" è, prevista, quindi una volumetria di **6.960,0mc** ed una **Superficie di Vendita di 1.018,0mq**, pertanto, ai sensi della ex L. 122/89 dovrebbero essere realizzati 696mq tale valore viene, chiaramente, inglobato da quanto, invece, previsto dalla L.R. 01.2014 e smi che per una struttura tipo quella di progetto prevede la realizzazione di **1.527mq di parcheggio**.

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 (2.970mq)**.

Il progetto sia per gli spazi pubblici che per quelli privati garantirà il rispetto delle vigenti normative relative al superamento delle barriere architettoniche.

Nessuno spazio destinato ad uso pubblico è stato collocato al di sopra di locali privati.

LOTTO “B”

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio pluripiano con un piano terra commerciale –SLS 229mq- (Hnetta=4,00m) e sei piani in elevazione con destinazione turistica o commerciale –SLS 229mq- (Hnetta=3,00m), con le volumetrie di progetto che seguono:

LOTTO	SLS (mq)	Volume (mc)
Lotto (B) – Terziario/Turistico	1.603,0	5.518,9
TOTALE	1.603,0 mq	5.518,9 Mc

Per il lotto “B” è, prevista, quindi una volumetria di **5.518,9mc**, ai sensi della ex L. 122/89 dovrebbero essere realizzati almeno **552mq di parcheggio che**, 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.

Nessuno spazio destinato ad uso pubblico è stato collocato al di sopra di locali privati.

In merito alla progettazione del lotto in esame è importante approfondire la questione relativa alle quote: il lotto come detto ha un andamento degradante da via San Leonardo fino al muro di contenimento della massicciata ferroviaria.

Al fine di definire le quote di progetto del lotto si è tenuto conto anche dei P.U.A. già approvati negli ambiti omogenei circostanti quale ad esempio la zona B1_2 in località Migliaro-via San Leonardo 60.

In particolare nel suddetto PUA, già approvato dalla Giunta Comunale, la strada di progetto di PUC è stata ubicata ad una quota assoluta di +4,60 e cioè 3.40m al di sotto dell'esistente via San Leonardo, per questo in maniera del tutto analoga, considerando anche la prossimità dei due lotti in questione, **nel progetto della zona B1_5 si è deciso di ubicare la viabilità di PUC a (-3,40m) rispetto allo (0,00) relativo di via San Leonardo.**

Allo stesso modo del PUA già approvato per la zona B1_2 i parcheggi pertinenziali interrati per il lotto “B” della presente proposta sono stati ubicati allo stesso livello del marciapiede della strada di PUC (-3,25) e, pertanto, il calpestio del lotto fondiario “B” si troverà a (-0,25) rispetto a via San Leonardo [altezza lorda piano parcheggi interrati pari a (2,60+0,40)m].

Il lotto “A”, invece, sia per caratteristiche funzionali ma anche per rispettare quanto più possibile l'andamento attuale del terreno, almeno in termini di quota media, verrà ubicato a (-1,70) al di sotto di via San Leonardo, 1,45m al di sotto del lotto fondiario “B”.

7.1 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 aventi una trasmittanza termica superiore di 0.29 W/mq*K.
5. I solai strutturali 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, ai sensi del Decreto legislativo 3 marzo 2011 n. 28 e smi, avremo una Potenza espressa in kW ottenuta **dividendo per 65** la superficie in pianta dei singoli corpi di fabbrica.

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, lavaggio 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 parcheggi interrati;*
 3. *lavaggio aree private;*
- *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;*
- 2. punti di presa per lavaggio aree pubbliche;*

7.2 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 della zona di via San Leonardo 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 commerciale (supermercati) che debbano essere comunque garantiti ricambi d'aria per un media giornaliera di 7.5 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 se necessario verranno installati sistemi di estrazione ad hoc.

Verranno installate 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 verranno collegati 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 l'estrazione ed il trattamento dell'aria sarà controllata 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.

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 esercizi commerciali anche di quartiere (lotto "B")
- la individuazione di spazi da destinare a strutture ricettive (lotto "B")
- 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 dell'ambito, 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, a tal uopo si veda la redazione appositamente redatta per i diversamente abili.

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 quella prevista dal PUC: due metri di marciapiede sia sul lato sinistro che destro e due corsie da 3,75metri ciascuna:

$$2,00 + 3,75 + 3,75 + 2,00 = 11,50m$$

Cioè la sagoma di PUC lasciata per la viabilità di progetto verrà utilizzata nella maniera sopra indicata per la realizzazione di una strada Extraurbana secondaria di classe C1.

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 5.00m, 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 autofurgoni 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 fine 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 ubicata lungo **via San Leonardo** è di proprietà del Comune di Salerno con tubazione in GRES da 300 mm e con testa tubo a (-1,30m) all'altezza del civico 140. Quindi le **acque nere** avranno come recapito finale la pubblica fognatura, individuata tra i corpi idrici ricettori possibili dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

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 dai singoli edifici 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 allegata**.

10.4 Raccolta e convogliamento delle acque pluviali

Lo smaltimento delle **acque meteoriche** avviene mediante sezione scatolare in calcestruzzo aperto delle dimensioni di circa L=140 mt x H=130 mt, che passa al di sotto della ferrovia, percorre via Tommaso Prudenza, attraversa via Degli Uffici Finanziari, per poi tramite via Salvatore Allende e sversare i reflui nel mare. Le **acque di pioggia**, così come sarà meglio chiarito negli elaborati specialistici allegati, verranno 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.

Per il tracciato del collettore esistente si rimanda **alle tavole grafiche allegata**, relativamente al calcolo della nuova portata in fogna e alla verifica del collettore esistente si rimanda alla **relazione specialistica sugli impianti** allegata alla presente con la lettera **C**, nella quale sono chiarite anche le modalità progettuali per il

riutilizzo delle acque di pioggia e la realizzazione delle vasche all'uopo necessarie.

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 PEad; la pendenza di posa in opera assunta è stata assunta almeno pari a 0,2 %, a vantaggio di sicurezza assumiamo un valore di n pari a 0,011.

Relativamente alla rete di raccolta delle acque pluviali i risultati dei calcoli sono riportati nella relazione dei sottoservizi mentre lo schema planimetrico si trova nella **tavola Urb2**.

Gli schemi per il recupero delle acque di pioggia sono nella **tavola Urb2 ed Urb8**.

I particolari costruttivi tanto della rete fognaria delle acque nere che delle acque bianche sono contenuti nelle **tavole Urb11 e successive dedicate ai particolari**.

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 alleghe tavole grafiche. Qualora la pressione disponibile non fosse sufficiente per la corretta alimentazione delle utenze si prevederanno opportune centrali di pressurizzazione. 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 San Leonardo pertanto a servizio dell'area 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.

Le utenze utilizzeranno gas metano per riscaldamento e cottura cibi e saranno alimentante, trattandosi di condotta interrata di 6a specie, da una rete in bassa pressione derivata da una cabina di riduzione della pressione Media/Bassa pressione attraverso una tubazione di polietilene 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 Urb4**.

Per quanto concerne l'approvvigionamento idrico, la rete interna cittadina è attualmente gestita dalla società Salerno Sistemi S.p.a. che serve via San Leonardo all'altezza del lotto in esame con un tubo in ghisa da 100mm. Tale tubazione serve già i numerosi insediamenti 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 $d=350$ l/abxg.

Per il calcolo degli abitanti equivalenti si rimanda alla relazione specialistica di cui all'**allegato "C"**.

Relativamente alla rete idrica i risultati dei calcoli sono riportati nella relazione dei sottoservizi mentre lo schema planimetrico si trova nella **tavola Urb3**.

I particolari costruttivi della idrica sono contenuti nelle **tavole Urb11 e successive dedicate ai particolari**.

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 nell'ambito

Il cavo della rete telefonica si diramerà da un pozzetto di intercettazioni previsto a ridosso delle linee telefoniche esistenti su via San Leonardo 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 servirà la strada ed il parcheggio limitrofo. 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 Urb5—rete elettrica, Urb6-impianto di fonia dati, Urb7-rete pubblica illuminazione**.

10.7 Verde Attrezzato

Non si prevede la realizzazione di verde pubblico

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

Riferimento alle Tavole di PUA

10 (generale), 11 (zonizzazione), 12 (uso suolo), 13 (piano volumetrico), 14 (distanze)

• Superficie Territoriale del sub ambito in zona B1_5 (proprietà Sacco) (ST)	mq.	8.282,0
• Superficie Fondiaria (n° 2 lotti fondiari) (tav. 13 del PUA)	mq.	7.038
di cui: Lotto A (lato via San Leonardo)	mq.	5.356
Lotto B (lato metropolitana)	mq.	1.682
• Superficie Lorda di Solaio (SLS) (tav. 13 del PUA)	mq.	2.995,0
di cui: SLS commerciale lotto A	mq.	1.392,0
SLS commerciale-turistico-ricettiva lotto B	mq.	1.603,0
• Volume vuoto per pieno fuori terra (tav. 13 del PUA)	mc.	12.478,9
di cui: Volume commerciale lotto A	mc.	6.960,0
Volume commerciale-turistico-ricettiva lotto B	mc.	5.518,9
• Superficie parcheggi pertinenziali interrate (lotto A)	mq	615,0
• Volume vuoto per pieno pertinenze interrate (h=2.60+0.40)	mc.	1.845,0
• Volume vuoto per pieno Totale	mc.	14.323,9
• Indice Urbanistico (IU) (tav. 10 del PUA)	(mq SLS/mq ST)	0,36
• Indice delle Alberature (IA) (tav. 10 del PUA)	(n./ha S.T.)	50/0,8282= 60
• Altezza fisica massima (tav 13 del PUA) [4,00+0,45+(3,00+0,45)x6]	mt.	25,15
• Altezza fisica edificio più alto (tav. 13 del PUA)	mt.	25,15
• Altezza massima urbanistica (tav. 13 del PUA) [4,00+0,30+(3,00+0,30)x6]	mt.	24,10
• Distanza urbanistica minima tra fabbricati (tav. 14 del PUA)	mt.	10,00
• Nuovi abitanti (SLS res.le/32,6 mq) (tav. 11 del PUA)	n.	0
• Standard a verde attrezzato (da cedere al Comune nella AT - tav. 10 e 11)	mq.	0,0
• Standard a parcheggio (da cedere al Comune nella AT - tav. 10 e 11)	mq.	449,0
• Standard da monetizzare	mq.	1.636,0
• Standard urb.ne secondaria (da cedere al Comune nella AT - tav. 10 e 11)	mq.	0,0
• Aree standard esterne alla AT (AS da cedere al Comune al di fuori della AT)	mq.	0,0
• Aree standard esterne alla AT (AV da cedere al Comune al di fuori della AT)	mq.	0,0
• Viabilità di PUC (da cedere al Comune nella AT)	mq.	672,0
• Allargamento via San Leonardo (da cedere al Comune nella AT)	mq.	123,0

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, così come indicato nel **cronoprogramma** dei lavori allegato alla Relazione illustrativa di progetto (**allegato D**).

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.

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. 56.01 del RUEC** per le zone B 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 –Tavola 13 e 14 del PUA-

L'altezza dei fabbricati 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 dell'ambito 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 25 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 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%.

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

Inoltre, come già chiarito nei precedenti paragrafi, l'edificio di cui al lotto "A" nella fattispecie è da considerare quale edificio specialistico così come definiti dall'art. 45 del RUEC -*si definisce edificio specialistico qualsiasi edificio la cui configurazione fisica, intesa come l'insieme delle caratteristiche strutturali e distributive, realizzi un complesso di spazi costruiti rispondente alle esigenze di un efficiente esercizio di specifiche utilizzazioni non abitative*- e, pertanto, per esso non si applicano le disposizioni sul calcolo della SLS in funzione delle altezze interne così come stabilito dall'art. 194.07 del RUEC che prevedono il raddoppio della SLS in caso di altezze interne uguali o superiori ai 4,40m.

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 nelle zone B1, come previsto nell'art. 93 delle vigenti NTA, come di seguito riportato:

Destinazione Funzionali	PUC	PUA
<i>Abitative</i>	-	-
<i>Terziarie</i>	PRESENTE	Ai sensi dell'art. 23 ter comma 3 del DPR 380/2001 come modificato dall'art. 17, comma 1, lettera „n“ della Legge Nazionale 164 del 2014, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito
<i>Produttive</i>	PRESENTE	
<i>Turistico Ricettive</i>	PRESENTE	
<i>Infrastrutture e Servizi</i>	URB/1	URB/1

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.

Ai sensi dell'art. 23 ter comma 3 del DPR 380/2001, come modificato dall'art. 17, comma 1, lettera „n“ della Legge Nazionale 164 del 2014, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito. Pertanto, prevedendo il PUC per la zona in questione interventi con categoria funzionale DIREZIONALE, PRODUTTIVA, COMMERCIALE o TURISTICA, in tale zona saranno realizzabili tutti gli interventi nell'ambito delle suddette categorie funzionali, cioè, con destinazioni d'uso ad esse compatibili.

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 smi e dagli

indirizzi per la redazione dei PUA, approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 22.01.2007 e smi.

In merito alle destinazioni funzionali consentite è importante sottolineare che ai sensi dell'art. 72.02 del vigente RUEC *“il passaggio da un uso ad un altro nell'ambito della stessa categoria funzionale, non costituisce cambio d'uso”*.

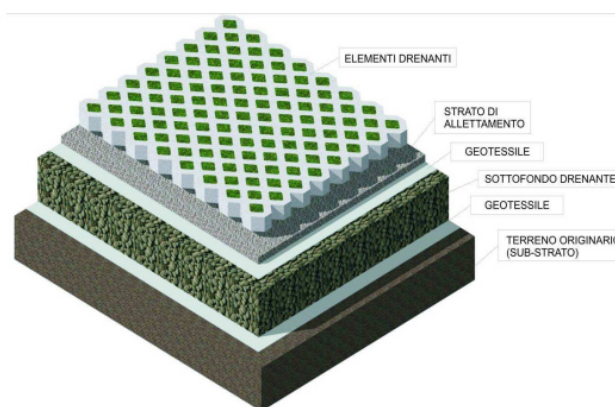
Tutti i piani terra degli edifici, così come gli altri corpi di fabbrica avranno destinazione commerciale; non è in alcun modo prevista la funzione abitativa.

15 – VERIFICA PERMEABILITA' DEL LOTTO

L'articolo 230.03 del vigente RUEC del Comune di Salerno in merito alla permeabilità delle aree esterne prescrive che *“il progetto deve prevedere soluzioni che consentano di ottenere un rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area esterna di pertinenza del sito **pari ad almeno il 20%**”*

A vantaggio di sicurezza assumiamo l'ipotesi di progetto più gravosa e, cioè, quella con la monetizzazione degli standard urbanistici. Nella fattispecie (cfr. Tav.06) l'area esterna di pertinenza del sito sarebbe pari a 6.467,0mq, le superfici esterne calpestabili totalmente permeabili in quanto lasciate completamente a giardino sono pari a $(205+315) = 520\text{mq}$ (cfr. Tav. 06) quelle realizzate con pavimentazione drenante nel lotto A, invece, sono pari a $(1.345,0+823,0) = 2.168,0\text{mq}$, quelle nel lotto B sono pari a 282mq.

A tal riguardo è utile chiarire che tra le superfici permeabili rientrano quelle realizzate con blocchetti in calcestruzzo, pietra o altro, allettate su massicciata, sabbia o terra, con interstizi riempiti con sabbia o terra, a condizione che non presentino negli strati sottostanti massetti in calcestruzzo, nonché pavimentazioni con conglomerati di ghiaie e leganti speciali ad alta capacità drenante. Per tali superfici è possibile assumere un coefficiente di permeabilità pari ad 1,00 ma, a vantaggio di sicurezza, lo si ipotizza pari a 0,70 per il lotto A e 0,50 per il lotto B



Pertanto **le aree permeabili complessive** sono pari a: $520 \times 1,0 + 2.168 \times 0,7 + 282,0 \times 0,5 = 2.178,60\text{mq}$

Il suddetto rapporto tra aree permeabili (2.178,60mq) e superfici esterne pertinenziali (6.467,0mq) è pari al 33,69%; pertanto la proposta progettuale presentata chiaramente soddisfa la prescrizione sulla permeabilità delle aree esterne (20%) di cui all'art. 230.03 del RUEC.

Oltre alla suddetta verifica per l'intero lotto (20% di permeabilità art. 230.03 del RUEC) per il solo lotto “A” 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 (2.970mq) e quindi sarà necessario verificare una loro permeabilità pari almeno al 50%.

Nella fattispecie il lotto "A" ha una superficie complessiva di 5.356,0 mq, su di esso si andrà a realizzare una volumetria commerciale (media struttura di vendita MA/M L.R. 01/2014 e smi) di **6.960,0mc** ed una **Superficie di Vendita di 1.018,0mq**, pertanto, ai sensi della ex L. 122/89 dovrebbero essere realizzati 696mq tale valore viene, chiaramente, inglobato da quanto, invece, previsto dalla L.R. 01.2014 e smi che per una struttura tipo quella di progetto prevede la realizzazione di **1.527mq di parcheggio**.

Di fatto il progetto prevede la realizzazione di 2.970 mq di aree di parcheggio che ai sensi del combinato disposto degli art.li 141.05 del RUEC e 167.06 delle NTA potranno essere realizzati a raso se avranno un sistema di raccolta delle acque di pioggia combinato con una naturale permeabilità di almeno il 50%.

Nello specifico i 2.970mq di aree parcheggio del lotto "A" verranno così realizzati:

- parcheggi posti auto di 1.345mq in masselli autobloccanti con coeff. Permeab. 0,7;
- parcheggi viabilità (1) di 823mq in masselli autobloccanti con coeff. Permeab 0,7;
- parcheggi viabilità (2) di 802mq in masselli autobloccanti con coeff. Permeab 0,0;

pertanto **la superficie permeabile equivalente** sarà pari a: $1.345 \times 0,7 + 823 \times 0,7 + 802 \times 0,0 = 1.517,60mq$

Il suddetto valore (1.517,6mq) rappresenta il **51,10%** dell'intera area parcheggio (2.970,0mq): è già così soddisfatto il requisito richiesto dalle NTA e dal RUEC per la realizzazione dei parcheggi a raso nel caso di medie strutture commerciali di vendita.

A tutto questo, comunque, va chiaramente sommato il contributo che il sistema di recupero delle acque di prima pioggia riuscirà a fornire all'intero sistema rendendo di fatto la permeabilità di queste aree ben superiore al 50%.

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 lungo via San Leonardo.

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, 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 2010, 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 I allegato al progetto (*"Computo Opere di Urbanizzazione"*) , sulla scorta del Progetto preliminare delle Opere di Urbanizzazioni, è la seguente:

- *Per Opere di Urbanizzazione Primaria:*

-	<i>Contenimenti, parcheggi e viabilità</i>	€.	68.582,39
-	<i>Rete idrica</i>	€.	5.649,39
-	<i>Rete irrigazione e lavaggio</i>	€.	3.295,43
-	<i>Rete Gas</i>	€.	9.623,26
-	<i>Fogna Nera</i>	€.	2.505,57
-	<i>Fogna Bianca</i>	€.	34.173,63
-	<i>Pubblica Illuminazione</i>	€.	15.624,30
-	<i>Rete Elettrica</i>	€.	6.661,67
-	<i>Impianti di telecomunicazione</i>	€.	10.480,74
-	<i>Oneri sicurezza non contenuti nei prezzi di appalto</i>	€.	38.844,95
	Totale	€.	195.441,33

- *Per Opere di Urbanizzazione Secondaria*

	Totale	€.	195.441,33
--	---------------	----	-------------------

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

(Descrizione degli obblighi convenzionali)

Il soggetto attuatore, oltre alla realizzazione e cessione, senza corrispettivo, delle opere di urbanizzazione ed allacciamenti previsti nel progetto, si impegnerà, ai sensi dello schema di Convenzione Tipo, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 285 del 26.09.2014, 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 del lotto di proprietà dei germani Sacco ricadente in zona omogenea B1_5 come indicate nelle Tavole 11 (*Zonizzazione*) ed 11 (*Uso suolo*), aventi una superficie complessiva di **mq 1.244,0**; così distinta:

- per Standard a parcheggio	mq.	449,0
- per viabilità pubblica di progetto di PUC	mq.	672,0
- per viabilità pubblica –allargamento via San Leonardo-	mq.	123,0
- Ad assoggettare a servitù di uso pubblico le aree facenti parte dei lotti fondiari), come indicate nell'elaborato **Tav_12** (**"Uso Suolo"**), destinate a verde di collegamento tra via San Leonardo e il lotto "A" con le condizioni di decoro conformi alle norme di cui al titolo VII, Capo I del RUEC, aventi una superficie complessiva di **206,0 mq**.
- a monetizzare, in conformità a quanto previsto dall'art. 49 delle NTA, le aree in parte necessarie per le opere di urbanizzazione primarie derivanti dall'incremento di carico urbanistico indotto dall'intervento nella zona B1_5 di proprietà Sacco Rosa e Gerardo, pari a mq. 1.636,0 (milleseicentotrentasei). 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 147.240,00 (centoquarantasettemiladucentoquaranta) 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.

18. PARCHEGGI PERTINENZIALI (ex art. 18 L. n. 765/67 - Legge Regionale n°01 del 09.01.2014 così come modificata dalla Legge Regionale n° 10 del 25.02.2014)

La necessità di parcheggio pertinenziale del complesso edilizio va verificato sia ai sensi della legge 122/89 art. 2 (1 mq ogni 10 mc di costruzione) che, per il lotto "A", ai sensi della L.R. 01/2014 e smi. Il fabbisogno complessivo è soddisfatto dal parcheggio a raso per il lotto "A" di 2.970,0mq e da quello interrato per il lotto "B" di 560,0mq per un totale di **mq. 3.530,0** come di seguito rappresentato:

Verifica dotazione parcheggi pertinenziali		LOTTO "A"	LOTTO "B"
a	QSR (mq)	0,0	0,0
b	QSP terziario/comm. (mq)–L.R. 01/2014	1.392,0	0,0
c	QSP terziario/comm. (mq)	0,0	1.603,0
si veda tavole di progetto	Volume Residenziale (mc)	0,0	0,0
	VolumeCommerciale(mc)–L.R. 01/2014	6.960,0	0,0
	Volume Terz./Comm. (mc)	0,0	5.518,9
	(d) Volume Totale (mc)	6.960,0	5.518,9
	(e) Superficie di Vendita L.R. 01/2014	1.018,0	0,0
e = d x 0.1	Sup. parK. pertinenziali ex L.122/89 (mq)	696,0	551,9
f	Sup. parK. pertinenziali L.R.01/2014 (mq)	1.527,0	0,0
g	Sup. parK. pertinenziali di progetto (mq)	2.970,0	615,0

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

Lotto "A" con altezza lorda di 5,00m

Lotto "B" : Piano Terra commerciale Hnetta = 4,00 + 30cm (altezza urbanistica solaio) mentre l'altezza reale è pari a 4,00+0,45= 4,45m;

Sei piani terziari Hnetta=3,00 + 30cm (altezza urbanistica solaio) mentre l'altezza reale è pari a 3,00+0,45= 3,45m;

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

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 posti auto 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.

Il parcheggio pertinenziale del lotto "A", trattandosi di una media struttura di vendita commerciale ai sensi della L.R. 01/2014 e smi, verrà realizzato a raso utilizzando il **combinato disposto dell'art. 141.05 del RUEC e dell'art. 167.06 delle NTA.**

Questi ultimi prevedono che 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 e smi (L.R. 01/2014) connessi alle strutture di vendita vengano realizzati in superficie, dovranno essere adottate idonee soluzioni architettoniche per queste aree atte a garantire la naturale permeabilità dei suoli destinati a parcheggio con recupero, depurazione e riuso delle acque di prima pioggia.

In particolare i parcheggi obbligatori da realizzarsi ai sensi della Legge Reg.le Campania n.1/2000 e smi (L.R. 01/2014) possono essere realizzati in superficie, a condizione che dette aree per parcheggio siano mantenute o rese naturalmente permeabili almeno per il 50% della superficie.

Infatti come dimostrato nel precedente paragrafo -15- le aree di parcheggio pertinenziale del lotto "A" hanno una permeabilità pari al 51,10%.

**19. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DOVUTO, AI SENSI DEGLI ARTT. 16 E 19 DEL D.P.R. N. 380/2001
(Elaborato G del 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): **€. 509.777,91**

di cui:

per monetizzazione standard: € 147.240,00

per opere di urbanizzazione: € 362.537,91

dei quali scomputabili: € 78.054,41

Contributo relativo al costo di costruzione

• *Destinazioni Terz /Tur./Prod. (art.19 - co. 2, del D.P.R. 380/2001):* **€. 195.320,00**

Totale **€. 705.097,91**

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: € 505.601,77				
Contributo dovuto	da progetto €	dovuti €	a scomputo €	da versare €
Urbanizzazione Primaria ed allacciamenti (art.13)	195.441,33	78.054,41	78.054,41	0,00
Urbanizzazione Secondaria (art. 14)	0,00	0,00	0,00	0,00
Monetizzazione standard	431.723,50	431.723,50	0,00	431.723,50
Totale	€. 627.164,83	€. 509.777,91	€ 78.054,41	€ 431.723,50

RIEPILOGO:

- **Oneri di Urbanizzazione dovuti, (artt. 13, 14, 15 della Convenzione):** € 509.777,91
- di cui: Contributo oneri di urbanizzazione (art.16 - c. 2, del DPR 380/2001): € 78.054,41
- Monetizzazione Standard: € 431.723,50
- A Scomputo (art. 18 della Convenzione):** € 78.054,41
- **Somma da versare (art.16 - c. 2, del DPR 380/2001):** €. 431.723,50
- **Contributo relativo al costo di costruzione (art.16 - c. 3; art. 19 - c. 2, del D.P.R. 380/2001):** €. 195.320,00
- IMPORTO TOTALE DA VERSARE:** €. 627.043,50

Salerno; novembre 2014

I proponenti

Rosa e Gerardo Sacco

Firma dei Professionisti incaricati

RUNA srl

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 – di cui all'ambito B1_5 di proprietà Sacco Rosa e Sacco Gerardo del PUC di Salerno sito in Loc.tà via San Leonardo, 140.

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; novembre 2014

Firma dei Professionisti incaricati

RUNA srl

dott. ing. Michele Lubritto