



aduestudio

VIA SAN GIOVANNI BATTISTA N. 5 - 84086- ROCCAPIEMONTE (SA) - TEL./FAX 081/0836764



COMUNE DI SALERNO

PROVINCIA DI SALERNO

Piano Attuativo del Comparto 34 Sub 2

Realizzazione di un edificio prevalentemente residenziale
in Via degli Uffici Finanziari

PROGETTO ESECUTIVO

PUA

Relazione illustrativa



I committenti:

sig. Pio Zoccola

sig. Pietro Zoccola

I progettisti:

dott. arch. Antonio Citro

dott. ing. Alfonso Pecoraro

Tavola

IN.PUA.01

Scala

Data

Agosto 2019

Formato

A4

Misure

/

Revisione

02

Data

30/08/2019

Argomento

Integra e
sostituisce

Sigla

/

Questo documento è di proprietà esclusiva. E' proibita la riproduzione anche parziale e la cessione a terzi senza autorizzazione.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

Relativo al sub comparto 2 del comparto edificatorio CR_34

Relazione illustrativa urbanistica ed edilizia

Premessa

I sottoscritti arch. Antonio CITRO, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 1346, ing. Alfonso PECORARO iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 4868 entrambi con studio professionale in Roccapiemonte (SA) alla via San Giovanni Battista n. 5, in qualità di tecnici incaricati dai sig.ri Pio Zoccola, nato a Battipaglia (SA) il 15.06.1993 e residente in Salerno alla via Sestrieri Pellegrino Claudio n. 3 e il sig. Pietro Zoccola nato a Cava dei Tirreni (SA) il 13.02.1984 e residente in Salerno alla via Uffici Finanziari n. 11, hanno redatto la presente relazione tecnica a corredo del Piano Urbanistico Attuativo relativamente al comparto CR_34 sub 2.

Il comparto sub. 2 è stato oggetto di valutazione urbanistica preliminare di cui alla relazione istruttoria dell'ufficio protocollo. n. 134758 del 24/07/2018

ELENCO ELABORATI

Documentazione Amministrativa		
DA	Istanza Dichiarazioni di rinuncia all'attivazione del comparto	/
DA.00	Elenco elaborati	/
DA.01	Titolo di Proprietà	/
DA.02	Tabella dei diritti edificatori Estratti di mappa catastale Visure e planimetrie catastali Parere positivo PUA preliminare Parere preliminare enti per forniture e allacciamenti	Varie

(AR) Analisi dello Stato di Fatto		
SF.01	Stralci di inquadramento, carta dei vincoli e scheda di comparto	1:2000
SF.02	Planimetria con indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti	1:200
SF.03	Documentazione fotografica con planimetria dei coni ottici	1:500
SF.04	Planimetria generale	1:200
SF.05	Profili regolatori	Varie

SF.06	Rilievo topografico	Varie
--------------	---------------------	-------

(PUA) Piano Attuativo del comparto		
PUA.01	Relazione illustrativa	/
PUA.02	Planimetria di zonizzazione e planimetria della destinazione d'uso del suolo	1:500
PUA.03	Profili delle sistemazioni	Varie
PUA.04	Tipologie edilizie, con piante, prospetti e sezioni	1:100
PUA.05	Calcolo plano-volumetrico e verifica standards	1:200
PUA.06	Rendering	/
PUA.07	Relazione geologica	/
PUA.08	Relazione acustica	/
PUA.09	Schema di convenzione	/
PUA.10	Norme tecniche di attuazione P.U.A. CR_34 sub 2	/
PUA.11	Contributo di costruzione	/

Titolarità all'attuazione del comparto

Il titolo di proprietà dei signori Zoccola Pietro e Zoccola Pio è l'atto pubblico del 28 ottobre 2016, che si allega in copia e l'attuale consistenza è individuata al fg. 47 part. 513 e 514 del catasto terreni, e part. 513 del catasto fabbricati.

Il sub comparto 2 che si propone è a titolarità esclusiva, poiché gli altri aventi diritto invitati con le procedure di legge, non hanno manifestato l'intenzione di partecipare alla trasformazione del comparto edificatorio (vedi allegato).

Descrizione e analisi dello stato di fatto

L'immobile oggetto della presente relazione ha una superficie di dimensione pari a 1246 mq, suddiviso in due particelle individuate catastalmente al fg. 47 part. 513 e part. 514. L'intera area è recintata con un muro in blocchi e calcestruzzo armato, con ampie cancellate sulla strada d'accesso.

Con il presente progetto si propone la demolizione totale di tutte le preesistenze, per la realizzazione di un nuovo unico edificio con prevalenza residenziale, in percentuale del 66%, come consentito dal P.U.C., con un ulteriore 34% da destinare ad attività terziarie.

Le condizioni dei manufatti esistenti sono carenti e nelle more di autorizzazione del presente intervento non è stata eseguita alcuna manutenzione.

Tutto il complesso edilizio è servito da tutti gli allacciamenti alle reti urbane di cui si parlerà in seguito.

L'area è confinante con altra proprietà sui lati Ovest e Sud-Ovest, mentre gli altri due lati sono a confine con strada di accesso al lotto. Sono presenti due accessi alla proprietà, il primo sul lato sud con un grande cancello in ferro carrabile, l'altro sul lato ovest, pedonale per l'accesso all'abitazione.

Accessibilità al comparto

L'accesso al comparto avviene mediante strada interna il cui ingresso avviene da via degli uffici finanziari. La strada d'accesso al comparto, di proprietà del Ministero delle Finanze, è stata realizzata a seguito del Permesso di costruire per la realizzazione dell'Ufficio delle Agenzie dell'Entrate, mediante scrittura privata del 17/06/1992, il Ministero delle Finanze concede l'utilizzo e il passaggio sia pedonale sia con qualsiasi altro mezzo e autoveicolo ai proprietari dei lotti presenti all'interno del CR_34 sub 2.

Vincoli operanti

Sull'area interessata non sono presenti vincoli.

Recapito acque nere e meteoriche

Gli edifici insistenti sull'area oggetto d'intervento sono dotati di impianti di smaltimento delle acque nere e acque bianche, i quali sono collegati alla rete pubblica di smaltimento.

Le tipologie e dimensioni sono già in grado di ricevere la nuova edificazione prevista dal presente PUA.

Allacciamento rete Gas

Le abitazioni presenti nonché gli edificandi edifici sono attualmente serviti dalla rete gas.

Si allega il parere favorevole rilasciato da Salerno Energia, con nota prot. n. 422/2018/AT/SCU/AO del 14/05/2018

Allacciamento rete idrica

La rete idrica è attualmente collegata alle utenze. Si allega il parere favorevole che garantisce il soddisfacimento del fabbisogno, da parte di Salerno Sistemi, prot. G. n. 6847/161 del 28/09/2012.

Consistenza catastale degli immobili

Con riferimento agli allegati estratti catastali aggiornati si ha la seguente consistenza, al foglio di mappa 47 terreno complessivo 1246 mq di cui part.513, 1128 mq, part.514, 118 mq.

L'edificato ha una superficie di sedime corrispondente alla Superficie Lorda di Solaio preesistente di 307,27 mq cosicché Il terreno libero residuo è pari a 938,73 mq.

Titoli edilizi rilasciati per la realizzazione dei manufatti esistenti nel comparto

I manufatti esistenti sono stati legittimati mediante concessione edilizia in sanatoria prot. n. 140/anno 2008 prot. n. 42646/1986 rilasciata il 30/9/2008 ai sensi della l. 47/85 (cfr. allegato alla doc. amministrativa).

Area di sedime dei manufatti edilizi da demolire

Proprietà	Edificio	Superficie (mq)
	Abitazione	41,74
	Pertinenze	265,53
Totale (mq)		307,27

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

Il calcolo della Superficie Territoriale (ST) su cui determinare il Diritto Edificatorio Proprio (DEP), al netto dei diritti edificatori derivati dall'edificio esistente, nel comparto, così distinta:

- Superficie territoriale totale: 1246,00 mq;
- Area di sedime dei manufatti edilizi: 307,27 mq;
- Superficie territoriale libera dai fabbricati: 938,73 mq;

Superficie Lorda di Solaio (SLS) fuori terra, dei manufatti edilizi da demolire, ai fini della determinazione dell'incremento del Diritto Edificatorio Proprio (DEP), derivante dall'edificio esistente, in ragione della destinazione d'uso.

Proprietà	Edificio	Piano terra SLS (mq)	Piano primo e seguenti SLS (mq)	Totale
Zoccola Pio Zoccola Pietro	Abitazione	41,74		41,74
	Pertinenze	265,53		265,53
Totale SLS (mq)				307,27

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di intervento ricade nella Zona Omogenea CR_34 e rientra nell'Area di Trasformazione AT_R 34, individuata e disciplinata dal Piano Urbanistico Comunale, approvato con Decreto della Provincia di Salerno n. 147 del 28.12.2006, pubblicato sul B.U.R.C. n.2 del 08.01.2007 ed entrato in vigore il 24.01.2007

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

- la corretta trasformazione urbana del territorio;
- l'equilibrio tra i Diritti Edificatori (DEP) prodotti da tutti i suoli compresi nel comparto e le quantità di edificio previsto dal PUC nel AT attraverso gli indici urbanistici (QST);
- la cessione gratuita al Comune, delle aree destinate a standard (AS) e delle aree destinate a viabilità (AV) del PUC;
- la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nelle AT; secondo le previsioni del PUA. (cfr. art. 155 delle NTA del PUC).

Diritto edificatorio della superficie territoriale, al netto dell'area di sedime dei fabbricati da demolire				
Aree della Perequazione	ST libera da fabbricati	Ambito di Equivalenza	IEP mq/mq	DEP Mq di superficie lorda di solaio "SLS" totale edificabile
AT_	938,73	4	0,3	281,62
AS_				
AV_				
TOTALE				281,62

Parametri Urbanistici e di perequazione

I parametri delle Aree di Trasformazione e di quelle Standard sono desumibili dalla tabella allegata alla normativa di Attuazione del PUC e riportata nella Scheda del suddetto Comparto Edificatorio come segue:

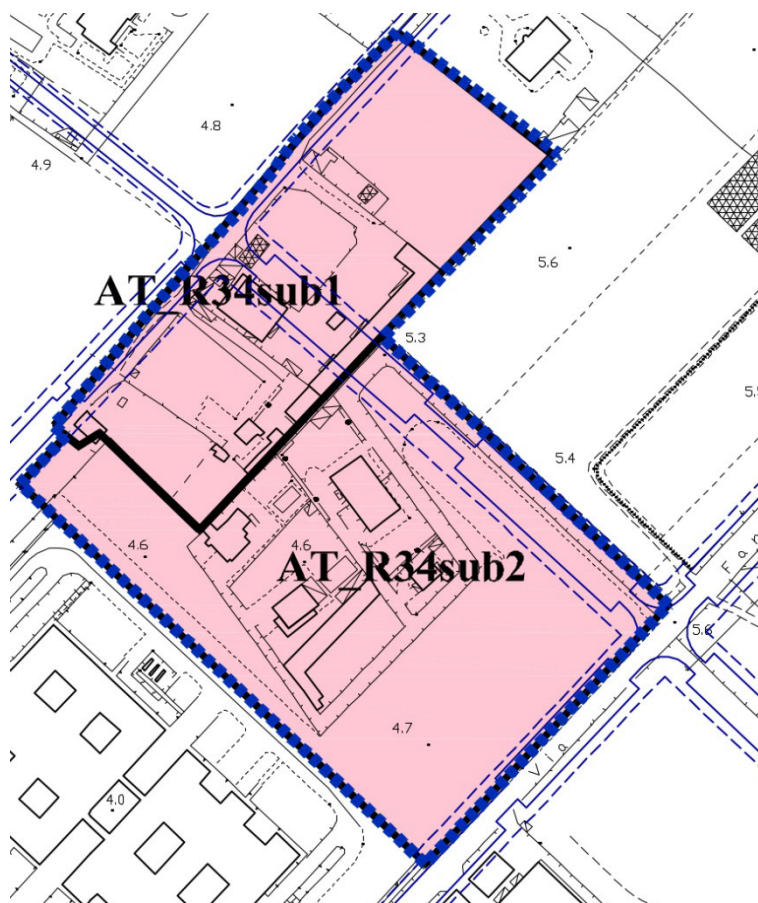


Figura n. 01 - Stralcio P.U.C del comparto AT_R 34 - sub 2

Opere pubbliche e cessioni a carico del proponente		
AT_R_34	Standard da cedere nell'AT	n°abitanti x 20mq = standard residenziale 80% della SLS PS = standard produzione e servizi
	URB1	- I servizi a rete, la pubblica illuminazione e la viabilità sono da realizzare a cura e spese dei privati e devono essere funzionalmente collegati a quelli comunali esistenti. - Altre opere d'urbanizzazione primaria che cedono a carico dei privati sono i parcheggi ed il verde attrezzato
	URB2	Le opere di urbanizzazione secondaria da realizzare a cura e spese dei privati sono da definirsi in fase di PUA
AS	Standard esterno all'AT	Standard da cedere gratuitamente, esterno all'area di trasformazione, per un totale di mq 23.354 circa.
AV	Viabilità esterna all'AT	Viabilità da cedere gratuitamente, esterna all'area di trasformazione, per un totale di mq 2.474 circa.

Prescrizioni	
per l'AT	- I parcheggi pertinenziali vanno ubicati nel sottosuolo del lotto fondiario. - Il soprassuolo fondiario libero da edificazione, in corrispondenza di strade pubbliche, è destinato ad uso pubblico.
per il comparto	Per il comprensorio denominato "Salerno porta est", formato dalle AT_R (31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38) e dalle AT_PS (8, 10, 11, 12, 13, 14), il Comune detterà precisi indirizzi per l'elaborazione dei P.U.A. da parte dei privati.

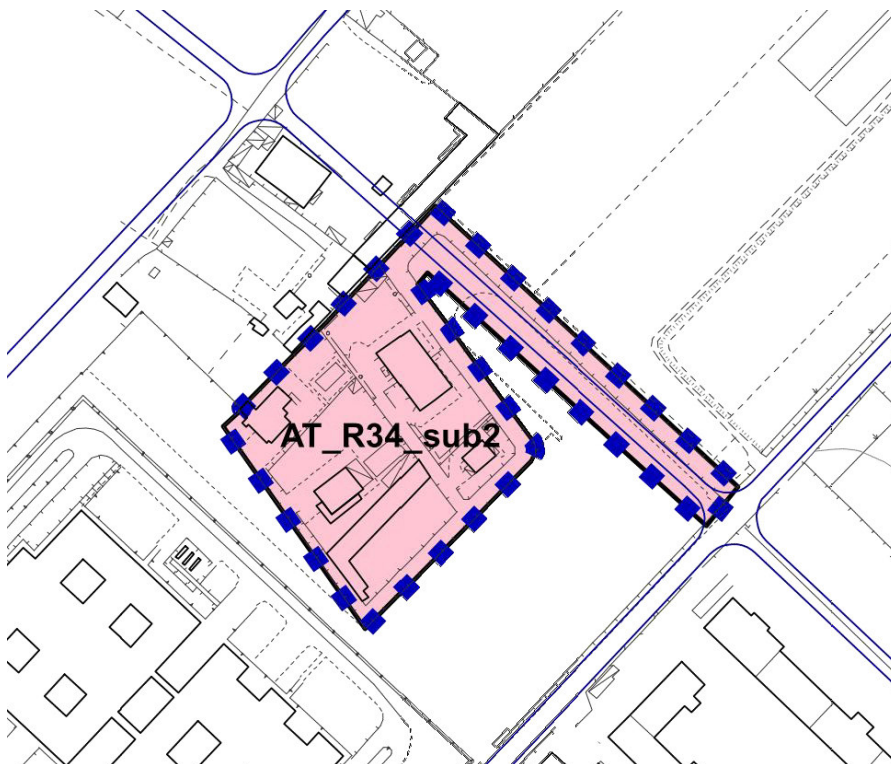


Figura n. 02 - Stralcio P.U.C a seguito della varianmte di revisione decennale del P.U.C.

A seguito della variante di revisione decennale del P.U.C., adottato con delibera di Giunta Comunale n. 439 del 13/12/2018, si può osservare come tale variante non vada ad incidere sulla previsione di P.U.A. in quanto tale variante lascia inalterate le componenti strutturali e programmatiche/operative del PUC, del quale non muta gli indici informativi, né incrementa i carichi insediativi dell'area.

Definizione di Diritto Edificatorio Proprio – DEP – art.158

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 presenti norme; 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.

Definizione di incremento del DEP – art.159

Nel PUC è previsto un incremento del Dep derivante dalla presenza nelle AT e nelle AS di manufatti edilizi, che il piano prevede di demolire. I diritti edificatori scaturenti dall’edificato esistente, determinati sulla base di un calcolo di massima in fase di PUC, saranno quantificati in fase di PUA applicando alla effettiva superficie lorda di solaio (SLS) fuori terra dei manufatti da demolire i coefficienti di cui alla tabella in seguito.

Tali coefficienti consentono di convertire la SLS dei fabbricati da demolire in nuova SLS, che si aggiunge al DEP, in ragione delle destinazioni d’uso.

Tipologia fabbricati esistente	Indice di correzione
Edifici residenziali	1.30
Edifici commerciali/direzionali	0.80
Edifici industriali/artigianali	0.60

Determinazione del Diritto Edificatorio proprio (DEp) all'interno del Comparto Edificatorio CR_34 SUB-COMPARTO 2, incrementato con i Coefficienti di correzione del DEp derivanti dalla presenza di manufatti edilizi.

La determinazione del Diritto Edificatorio Proprio (DEP) nel comparto è data dall'applicazione dell'Indice Edificatorio Proprio (IED) del suolo alla sua superficie territoriale a cui va sottratta la superficie costituita dall'area di sedime dei fabbricati da demolire, e sommato dall'incremento del diritto edificatorio scaturente dall'edificato esistente legittimamente realizzato.

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

Prospetto del Diritto Edificatorio proprio (DEP) nel sub comparto 2:

Calcolo diritto edificatorio Comparto CR_34 sub 2 - Proprietà Zoccola

Proprietari	Riferimento catastale	Superficie area d'intervento (mq)	Superficie area libera (mq)	Indice edificatorio proprio (Iep)	Diritto edificatorio terreni liberi (Dep)
Zoccola Pio - Zoccola Pietro	Foglio 47 - Part. 513	1246,00	938,73	0,3	281,62
	Foglio 47 - Part. 514				

Totale	281,62
--------	--------

Proprietari	Riferimento catastale	Categoria catastale	Superficie catastale (mq)	Coefficiente conversione	Diritto edificato esistente (Dep)
Zoccola Pio - Zoccola Pietro	Foglio 47 - Part. 513 - Sub. 1	C/2	265,53	0,60	159,32
	Foglio 47 - Part. 513 - Sub. 2	A/3	41,74	1,30	54,26
Totale					213,58

Quota edificatoria complessiva	
Diritto edificatorio terreni liberi (Dep)	281,62
Diritto edificato esistente (Dep)	213,58

Totale	495,20
---------------	---------------

Superficie edificatoria di progetto	
Superficie residenziale	326,93
Superficie terziario	166,84
Totale	493,77

Percentuale Residenziale	66,21%
Percentuale Terziario	33,79%

Indice urbanistico di progetto	IUmax > Iuprogetto	
IU = SLS/ST = 493,77/1246,00 = 0,40	0,60 > 0,40	Verificato

Superficie standards

SLS residenziale =	326,93 - 41,74 = 285,19 mq
Numero abitanti =	SLS residenziale / 32,60 = 285,19/32,60 = 8,74
Sup. residenziale standards =	Numero abitanti x 20 = 8,74 x 20 = 174,80 mq
SLS direzionale =	166,84 mq
Sup. terziario standards =	166,84 x 80% = 133,47 mq

Riepilogo superficie standards	
Residenziale	174,80
Terziario	133,47

totale	308,27
---------------	---------------

Nel computo del calcolo delle superfici per gli standards urbanistici, l'aliquota derivata dalla SLP residenziale di progetto è stata scorporata la SLP residenziale di stato di fatto, in quanto tale superficie è stata oggetto di condono e detiene in quota parte già superfici per gli standards urbanistici.

Monetizzazione degli standards

Come precedente istanza è stata richiesta l'applicazione della disciplina della monetizzazione approvata dalla Giunta Comunale con delibera n. 8 del 18/01/2013.

Per la monetizzazione degli standards indotti dall'intervento, in conformità all'art. 49.04 delle N.T.A. del P.U.C., si applica il costo di 90 €/mq come previsto dalla Delibera C.C. n. 39 del 30/07/2007, pertanto il costo per la monetizzazione delle aree da destinare a standards: 308,27 mq x 90 €/mq = **27.744,30 €**.

Descrizione dell'intervento di progetto

Il progetto si svilupperà su un solo lotto con un unico fabbricato. In base all'orientamento e alla scelta tipologica, tutte le unità avranno un'ottima ventilazione naturale e un'adequata illuminazione naturale.

Il progetto prevede una zona verde con aiuole e diverse tipologie di piante intorno al fabbricato. Tale caratteristica, oltre a ridurre l'impatto paesaggistico ed ambientale della costruzione, ed inserirla nel contesto urbanistico, renderà l'intervento più gradevole e vivibile.

L'opera risulterà pienamente sostenibile dal punto di vista ambientale ed energetico, grazie alle scelte progettuali protese al risparmio di risorse energetiche ed allo sfruttamento di fonti rinnovabili.

Gli schemi grafici allegati, sono sufficienti a descrivere il progetto, che seguirà le indicazioni del PUC circa l'insolazione degli ambienti e la sostenibilità energetica dell'edificio, il quale sarà progettato in esecutivo, e avrà tutte le caratteristiche conformi alle normative vigenti.

Pertanto, ulteriori dettagli si rinviano alle fasi progettuali successive.

Risparmio energetico degli edifici

Considerando l'articolo 239 comma 01 del R.E.U.C. in cui prevede che nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessarie ad ottenere una riduzione minima del 20% dell'indice di prestazione energetica previsto dal D. Lgs. n. 192/05, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 cm per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio di titoli abilitativi di cui al titolo II del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dei regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Il nuovo complesso edilizio sarà caratterizzato da un involucro altamente performante composto dai seguenti materiali:

- Blocco ISOLATER spessore 30 cm per le tamponature;
- Pannelli in grafite dello spessore di 50 mm per le facciate verticali;
- Pannello in EPS spessore 250 mm per il lastrico solare;
- Pannello in EPS spessore 50 mm per i balconi;
- Infissi in legno/alluminio a taglio termico con doppio vetro ed intercapedine con gas argon;

Gli impianti di produzione di energia termica saranno progettati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.

Questi obblighi non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.

Il nuovo organismo edilizio si adatta completamente a tale direttiva in quanto sarà utilizzato un sistema di climatizzazione ibrido composto da una caldaia a condensazione di ultima generazione accoppiata ad una pompa di calore ad altissima efficienza classificata in tripla classe A. L'utilizzo di tale sistema permette di

modulare l'apporto di fonti rinnovabili (corrente elettrica) unito all'utilizzo di fonti fossili (gas metano) in maniera tale di minimizzare i consumi ed aumentare esponenzialmente il rendimento del nuovo complesso edilizio tenuto conto anche dell'involucro ad alta prestazione energetica.

Inoltre sempre nell'ottica di rispettare il disposto del Decreto Legislativo n. 28/2001 allegato n. 3 e rispettando l'articolo 227 del R.U.E.C, la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili installati sopra all'edificio, e misurata in kW, sarà calcolata secondo la seguente formula: $P = 1/K * S$.

Pertanto i pannelli fotovoltaici installati in copertura avranno una produzione di energia elettrica di almeno 3.20 Kwh complessivi.

Alla luce di quanto sopra esposto, l'apporto di fonti rinnovabili sarà superiore al 65% per cento per ogni unità.

Requisiti di comfort ambientale

Ventilazione naturale

Date le caratteristiche di ventilazione della zona in cui sorge l'intervento e considerata la disposizione dell'edificio in pianta, si ritiene che la ventilazione naturale dell'edificio sarà ampiamente sufficiente a garantire, in tutte le stagioni dell'anno, idonee condizioni di qualità dell'aria. La ventilazione sarà utile anche per il raffrescamento delle superfici durante il periodo estivo.

Ventilazione attivata

Non ci sarà bisogno di predisporre sistemi di ventilazione forzata in quanto ciascuna abitazione dispone di tre facciate ventilate. Tale caratteristica garantisce la ventilazione dei locali, i quali, presentano un volume non elevato e, quindi totalmente rinnovabile in un tempo abbastanza esiguo di apertura dei serramenti.

Illuminazione naturale

Considerando l'orientamento del fabbricato, le caratteristiche qualitative e quantitative della luce nella zona in cui sorge il fabbricato, nonché le superfici trasparenti previste per ciascun vano, sarà assicurato un elevato grado di illuminazione naturale utile allo svolgimento di tutte le funzioni che contraddistinguono il tessuto insediativo di progetto.

Controllo del soleggiamento

Saranno previsti sistemi di schermatura solare per ciascuna unità del fabbricato. In particolare saranno previsti dei sistemi di oscuramento totale o parziale dei vani mediante avvolgibili. Tali sistemi saranno utili per controllo delle radiazioni luminose, soprattutto nei mesi estivi in cui vi è la necessità di ridurre il soleggiamento dei vani.

Calcolo plano-volumetrico

FOGLIO N. 47 - Part. n. 513 sub 1 - Part. n. 513 sub 2 - Part. n. 514

ricadenti interamente in Zona B;

Superficie totale del lotto: 1260,00 mq

Distanza dai confini: 5,00 ml

Distanza dalle strade: 5,00 ml

Distanza dai fabbricati: 10,00 ml

Superficie stato di fatto:
Ricadente in area libera: 938,73 mq
Ricadente in categoria C/2: 265,53 mq
Ricadente in categoria A/3: 41,74 mq

Sup. Max Realizzabile =
 $(938,73 \times 0,3 + 265,53 \times 0,60 + 41,74 \times 1,30) = 495,20 \text{ mq}$

Sup.res.max = 65% - 75%
Sup.terz.max = 25% - 35%

Superficie totale di progetto = 493,77 mq

SUP. TOT. PROG. < SUP. MAX REALIZZABILE
 $493,77 \text{ mq} < 495,20 \text{ mq}$ (Verificato)

Sup. res. max. = Sup. res. prog. : sup. tot. =
 $326,93 : 493,77 = 66,21 \%$ (Verificato)

Sup. terz. max. = Sup. terz. prog. : sup. tot. =
 $166,84 : 493,77 = 33,79 \%$ (Verificato)

Inquinamento Acustico

Il presente progetto prevede solo la realizzazione di un insediamento privato di destinazione civile abitazione e assimilabili, quali gli uffici privati previsti in progetto. (Relazione acustica allegata).

Parcheggi Pertinenziali

Le prescrizioni contenute nella scheda di Comparto impongono che i parcheggi pertinenziali dovranno essere ubicati nel sottosuolo del lotto fondiario e, d'altro canto nelle nuove costruzioni da realizzare all'interno delle Aree di Trasformazione non è possibile utilizzare l'istituto dell'art.9 della legge n. 122/89. Pertanto, a livello interrato saranno realizzato dei garage privati per ogni singola unità edilizia.

Salerno, lì agosto 2019.

I PROGETTISTI

dott. arch. Antonio CITRO

dott. ing. Alfonso PECORARO
