



COMUNE DI SALERNO

P.U.A. - CR_19

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visti / Approvazioni

Protocollo

COMMITTENTI

**Consorzio di Urbanizzazione
dei Picarielli**

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Ing. Gerardo Cancellario

Via G. Centola 6 - 84127 Salerno
Tel 089 754958 - email: cancellariog@tiscal.it

Ing. Giovanni Luigi Nocera

Via Parmenide, 260 - 84100 Salerno
Tel 089 3076014 - email: studiotecniconocera@libero.it

Ing. Roberto Frangione

Via Lungomare Trieste, 12 - 84100 Salerno
Tel 089 226949 - email: rob.frangione@gmail.com

Tavola

CC

Elaborato

Calcolo contributo di costruzione
ex art. 16 DPR 380/01

Scala

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
0	Ottobre 2020	Emissione
1		
2		

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
CR_19 – RESIDENZIALE E PRODUTTIVO – LOTTO 1

1)	ONERI DI URBANIZZAZIONE			
	volume residenziale LOTTO 4	mc		5.656,80
	volume commerciale/uffici LOTTO 4	mc		4.324,80
	volume interrato eccedente la L.n. 122/89 (3796,10-2695,03)	mc		1.107,07
	Totale volume mc		a	11.088,67
	<i>Calcolo parametri Oneri di Urbanizzazione</i>			
	- costo unitario opere di allacciamento di urbanizzazione e di allacciamento (Delibera 477/2019)			38,00
	- andamento demografico			0,95
	- caratteristiche geografiche			0,98
	- coefficiente maggiorativo per Comune capoluogo			1,10
	- coefficiente maggiorativo per Comune sede di AAST			1,05
	- tabella destinazione di zona			0,85
	- tabella D limiti a rapporti minimi fissati in applicazione dell'art. 4 L. 10/77 e smi			1,00
	- tabella E coefficienti correttivi in relazione alle caratteristiche geofisiche			0,58
	- coefficiente di cui all'art. 1 delibera C.R. 119/1 del 1977			1,10
	Totale €/mc		b	25,98
	<i>Riepilogo Oneri di Urbanizzazione</i>			
	volume x € 25,98		c	288.083,65
	Totale oneri di urbanizzazione		e	288.083,65
2)	COSTO DI COSTRUZIONE			
	- Residenziale (vedi prospetto C)			
	€ 1'080'562,50 x 11,00% (Alliquota 3+3+5)		f1	118.861,88
	- Non Residenziale (commercio) 700€/mq St x 10%			
	665,00 mq	S.n.		
	0,00 mq	S.d.	al 60%	
	665,00 mq	S.t.		
	€ 465.500,00		f3	46.550,00
	- Non Residenziale (ristorante/conference) 900€/mq St x 10%			
	226,00 mq	S.n.		
	585,00 mq	S.d.	al 60%	
	577,00 mq	S.t.		
	€ 403.900,00		f4	40.390,00
	Totale costo di costruzione		h	205.801,88
TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (e + h) €				493.885,53

* stima

PROSPETTO C - CR19 - RESIDENZIALE LOTTO 1

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE - Legge 28 gennaio 1977, n° 10

TABELLA 1 - Incremento per superficie abitabile (art. 5)

Classi di superficie (mq)	Aloggi	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art. 5)	Incremento per classi di superficie
1)	2)	3)	4) = 3/Su	5)	6) = 4) x 6)
<= 95	20	1440,00	1,00	0	0,00
95<110	0	0,00		5	
110<130	0	0,00		15	
130<160	0	0,00		30	
>160	0	0,00		50	
Totale Su		1440,00			Incremento 1
					Somma
					0,00

TABELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

Destinazioni	Superficie netta di servizi e accessori (mq)
Cantine, soffitte, locali motore ascensore, caldaie elettriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze	0,00
Autorimesse:	
Singole	1406,00
Collettive	
Androni d'ingresso e porticati liberi	222,00
Logge e balconi	1622,00
Snr	3250,00

$$Snr/Su \times 100 = \% \quad 225,69$$

TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale

Intervallo di variabilità del rapporto percentuale Snr/Su x 100	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
9)	10)	11)
<= 50		0
50<75		10
75<100		20
>100	X	30
		Incremento 2
		30,00

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
1 Su (art. 3)	Superficie utile abitabile	1440,00
2 Snr (art. 2)	Superficie netta non residenziale	3250,00
3 60% Snr	Superficie ragguagliata	1950,00
4= 1+3	Superficie complessiva	3390,00

SUPERFICI PER ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
1 Sn (art. 9)	Superficie netta non residenziale	
2 Sa (art. 9)	Superficie accessori	
3 60% Sa	Superficie ragguagliata	
4= 1+3	Superficie totale non residenziale	0,00

TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
0	X	0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3
		0,00

$$\text{TOTALE INCREMENTI } (I=I_1+I_2+I_3) \quad 30,00$$

Classe edificio	% Maggiorazione
VI	25

A	Costo di costruzione a mq	Euro/mq	255,00
C	Costo a mq di costruzione maggiorato (Bx(1+M/100))	Euro/mq	318,75
D	Costo di costruzione dell'edificio (Sc+St)x C	Euro	1.080.662,50

NUM	INTERO	ANDONE	DETERMINAZIONE	AUTOMOBILE	COMMERCIALE	S.U.	S.N.R.	S.C.	SOMMA PRIMO I	
									S.U.	S.N.R.
-2		15	RESIDENZA	AUTOMOBILE			110,00			710,00
-1		9	RESIDENZA	AUTOMOBILE			90,00		SOMMA PRIMO II	
									S.U.	S.N.R.
									0,00	101,00
T			COMMERCIALE		MEDEA DISTRIBUZIONE	90,00	0,00	90,00	SOMMA PRIMO TERZA	
									S.U.	S.N.R. / S.C.
									90,00	0,00
	15	RESIDENZA					19		0,00	19,00

NUM	INTERO	ANDONE	DENOMINAZIONE	DEPOSITO	STUDIO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260	1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274	1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288	1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1319	1320	1321	1322	1323	1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330	1331	1332	1333	1334	1335	1336	1337	1338	1339	1340	1
-----	--------	--------	---------------	----------	--------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	---

AT_R19 - LOTTO 1		
TABELLA RIEPILOGATIVA CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE ART.16 DPR 380/01		
DESTINAZIONE	LOTTO 1	
	ONERI DI URBANIZZAZIONE	COSTO DI COSTRUZIONE
RESIDENZIALE	€ 175.725,35	€ 118.861,88
PRODUTTIVO	€ 112.358,30	€ 86.940,00
	€ 288.083,65	€ 205.801,88
	€ 493.885,53	

Totale contributo relativo agli oneri di urbanizzazione
art. 16 co.2 del DPR 380/01

€ 288.083,65

Totale contributo relativo al costo di costruzione art. 19
co.2 del DPR 380/01

€ 205.801,88

TOT. GEN.

€ 493.885,53

ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto Ing. Gerardo Cancellaro, con Studio in Salerno alla via G. Centola, 6, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Salerno con il n°1919 e c.f. CNC GRD 58L16 B858V, in qualità di coprogettista del PUA relativo al Comparto CR19 ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001, su incarico della Società GEXIM SRL, consapevole delle pene stabilite per false attestazioni e per mendaci dichiarazioni di cui all'art.21 della L.241/90 sotto la propria responsabilità

DICHIARA ed ASSEVERA

Che " le misurazioni, i dati e gli interventi progettuali su cui si basa il calcolo del Contributo di Costruzione sono completi e veritieri in relazione a quelli previsti nella progettazione di cui in premessa".

In particolare il costo di costruzione relativo alla parte commerciale/produttiva/conferenze è stato ricavato sulla base della combinazione di costi unitari parametrici desunti da interventi analoghi e da specifiche analisi prezzo".

Salerno, OTT 2020

Il Tecnico

Ing. Gerardo Cancellaro

Si allega copia del documento di identità.



CR_19 - LOTTO 1

DETERMINAZIONE ANALITICA DEI COSTI UNITARI PARAMETRICI DI COSTRUZIONE DELLA PARTE COMMERCIALE E DI QUELLA RICETTIVA

CAT.	TIPOLOGIA DI LAVORAZIONE	PRODUTTIVO COMMERCIALE	CONFERENCE
STRUTTURE	Strutture in c.a.	€ 250,20 €/mq	€ 250,20 €/mq
IMPIANTISTICA	Impiantistica elettrica e tecnologica	€ 61,00 €/mq	€ 67,50 €/mq
	Impiantistica termica e trattamento dell'aria	€ 168,00 €/mq	€ 151,20 €/mq
	Impiantistica idrico-sanitaria e gas (distribuzione)	€ 4,56 €/mq	€ 7,20 €/mq
	Impiantistica antincendio	€ 28,00 €/mq	€ 28,00 €/mq
FINITURE	Opere di finitura / incidenza opere condominiali	€ 171,22 €/mq	€ 352,70 €/mq
	Servizi igienici	€ 17,00 €/mq	€ 43,20 €/mq
		€ 700,00 €/mq	€ 900,00 €/mq

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
CR_19 - RESIDENZIALE E PRODUTTIVO - LOTTO 2

1)	ONERI DI URBANIZZAZIONE		
	volume residenziale LOTTO 4	mc	12.507,33
	volume commerciale/uffici LOTTO 4	mc	5.384,25
	Volume interrato di progetto (1605,54 x 3,30) =	mc	5298,80
	Volume interrato L.n. 122/89 (1789,16 x 3,30) =	mc	5904,23
	Volume eccedente	mc	0,00
	Totale volume mc	a	17.891,58
	<i>Calcolo parametri Oneri di Urbanizzazione</i>		
	- costo unitario opere di allacciamento di urbanizzazione e di allacciamento (Delibera 477/2019)		38,00
	- andamento demografico		0,95
	- caratteristiche geografiche		0,98
	- coefficiente maggiorativo per Comune capoluogo		1,10
	- coefficiente maggiorativo per Comune sede di AAST		1,05
	- tabella destinazione di zona		0,85
	- tabella D limiti a rapporti minimi fissati in applicazione dell'art. 4 L. 10/77 e smi		1,00
	- tabella E coefficienti correttivi in relazione alle caratteristiche geofisiche		0,68
	- coefficiente di cui all'art. 1 delibera C.R. 119/1 del 1977		1,10
	Totale €/mc	b	25,98
	<i>Riepilogo Oneri di Urbanizzazione</i>		
	volume x € 25,98	c	464.823,25
	Totale oneri di urbanizzazione	e	464.823,25
2)	COSTO DI COSTRUZIONE		
	- Residenziale (vedi prospetto C)		
	€ 1'611'517,13 x 11,00% (Aliquota 3+3+5)	f1	177.266,88
	- Non Residenziale (commercio) 700€/mq St x 10%		
	733,84 mq	S.n.	
	278,77 mq	S.a. al 60%	
	901,10 mq	S.L.	
	€ 630.771,40	f3	63.077,14
	- Non Residenziale (uffici) 700€/mq St x 10%		
	373,46 mq	S.n.	
	136,92 mq	S.a. al 60%	
	455,61 mq	S.L.	
	€ 318.928,40	f4	31.892,84
	Totale costo di costruzione	h	272.236,86
TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (e + h) €			737.060,11

AT_R19 - LOTTO 2**TABELLA RIEPILOGATIVA
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

ART. 16 DPR 380/01

DESTINAZIONE	LOTTO 2	
	ONERI DI URBANIZZAZIONE	COSTO DI COSTRUZIONE
RESIDENZIALE	€ 324.940,43	€ 177.266,88
PRODUTTIVO	€ 139.882,82	€ 94.969,98
TOTALI	€ 464.823,25	€ 272.236,86
€ 737.060,11		

Totale contributo relativo
agli oneri di urbanizzazione
art. 16 co. 2 del DPR 380/01

€ 464.823,25

Totale contributo relativo
costo di costruzione
art. 19 co. 2 del DPR 380/01

al

€ 272.236,86

Totale generale

€ 737.060,11

ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto Ing. Roberto Frangione, con studio in Salerno alla via Lungomare Trieste n 12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Salerno con il n° 831, C.F: FRN RRT 44C25 B220G, in qualità di coprogettista del PUA relativo al Comparto CR_19, ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001, su incarico della Società Picarielli S.R.L., consapevole delle pene stabilite per false attestazioni e per mendaci dichiarazioni di cui all'art. 21 della L. 241/90 sotto la propria responsabilità

DICHIARA ed ASSEVERA

Che "le misurazioni, i dati e gli interventi progettuali su cui si basa il calcolo del Contributo di Costruzione sono completi e veritieri in relazione a quelli previsti nella progettazione di cui in premessa".

In particolare, il costo di costruzione relativo alla parte commerciale/produttiva/conferenze è stato ricavato sulla base della comunicazione di costi unitari parametrici desunti da interventi analoghi e da specifiche analisi prezzo."

Salerno novembre 2020

Il Tecnico



Ing. Roberto Frangione

Si allega copia del documento di identità.

Cognome **FRANGIONE**
 Nome **ROBERTO**
 Nato il **25-03-1944**
 Sesso **M** **F** **A**
 (atto di nascita) **BRINCO** **5** **02**
 e **ITALIANA**
 Cittadinanza **SALERNO**
 Residenza **VIA MEDAGLIE D'ORO, 33**
 Via **---**
 Stato civile **INGEGNERE**
 Professione
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura **1,70**
 Capelli **BRIZZOLATI**
 Occhi **CASTANI**
 Segni particolari **---**


 Firma del titolare *Roberto Frangione*
SALERNO **02-03-2012**
 Bollo del Comune di Salerno

 Bollo del Comune di Salerno
Maria Villacasa

SCADE IL 25-03-2023

 Dir. C.I. E.5,16
 Dir. Segreteria E.0,26
AS 2001212

 (FES SA - ORFONICK - ROMA)

REPUBBLICA ITALIANA

 COMUNE DI
 SALERNO (SA)
CARTA D'IDENTITA'
N° AS 2001212
 DI
 FRANGIONE
 ROBERTO

CR_19 - LOTTO 1

DETERMINAZIONE ANALITICA DEI COSTI UNITARI PARAMETRICI DI COSTRUZIONE DELLA PARTE COMMERCIALE E DI QUELLA RICETTIVA

CAT.	TIPOLOGIA DI LAVORAZIONE	PRODUTTIVO COMMERCIALE	CONFERENCE
STRUTTURE	Strutture in c.a.	€ 250,20 €/mq	€ 250,20 €/mq
IMPIANTISTICA	Impiantistica elettrica e tecnologica	€ 61,00 €/mq	€ 57,50 €/mq
	Impiantistica termica e trattamento dell'aria	€ 188,00 €/mq	€ 151,20 €/mq
	Impiantistica idrico-sanitaria e gas (distribuzione)	€ 4,58 €/mq	€ 7,20 €/mq
	Impiantistica antiscendio	€ 26,00 €/mq	€ 26,00 €/mq
FINITURE	Opere di finitura / incidenza opere condominiali	€ 171,22 €/mq	€ 352,70 €/mq
	Servizi igienici	€ 17,00 €/mq	€ 43,20 €/mq
		€ 700,00 €/mq	€ 900,00 €/mq

COMUNE DI SALERNO

TABELLA PER DETERMINAZIONE COSTO DI COSTRUZIONE

Intervento	CR_19	
Destinazione	Residenziale + Commerciale	
Ubicazione	Via Casa Picarielli	
Proprietà	-----	

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER GLI INTERVENTI RESIDENZIALI (Legge 28/01/1977 n°10 - D.M.10/05/1977 pubbl. su G.U. n. 145 del 31.05.77 e s.m.i.)

TAB. 1 - Incremento per superficie utile abitabile (Art.5)

Classi di superficie (mq)	Affoggi (n°)	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art.5)	% Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4)=3/5	(5)	(6)=(4)*(5)
<=95	5	442,36	0,17	0	0,00
>95<=110	21	2.000,10	0,78	5	3,91
>110<=130	1	113,15	0,04	15	0,65
>130<=160	0	0,00	0,00	30	0,00
>160	0	0,00	0,00	50	0,00
Su		2.555,61			

Totale (n) 4,58

TAB. 2 - Supert. servizi e accessori (Art.2)

DESTINAZIONI	Sup. netta serv. e access. (mq)
(7)	(8)
a Cantinole, soffitti, centraline, vani motori ascensori, lavatoi comuni, centraliniche, altri vani a servizio delle residenze	129,85
b Autorimesse singole e collettive	531,05
c Ingressi, porticati, scale	25,80
d Logge e balconi	3.033,80
Srv	4.020,30

TAB. 3 - Incremento per servizi ed accessori (Art.6)

Intervallo di variabilità della % Srv/Su*100	Ipotesi che ricorre (Srv/Su*100) (val. n°)	% Incremento
(9)	(10)	(11)
<=50	0	0
>50<=75	0	10
>75<=100	1	20
>100	1	30
Totale (12)		30,00

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(17)	(18)	(19)
1 Su (Art.3)	Superficie utile abitabile	2.555,61
2 Srv (Art.2)	Superficie netta non residenz.	4.020,30
3 60% Srv	Superficie residenziale	2.412,18
4=1+3	Superficie complessiva	4.967,79

TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (Art.7)

Caratteristiche presenti (Art.7)	Ipotesi che ricorre (sì=1 no=0)	% Incremento
(12)	(13)	(14)
1	0	10
2	0	10
3	0	10
4	0	10
5	0	10
Tot. (15)		0,00

Totale incrementi I=I1+I2+I3	Classe (Art.8)	M = % maggiorazione
(16)	(17)	(18)
34,58	Classe VII	30

		EURO
A	Costo massimo a mq dell'edilizia residenziale	€ 255,00
C	Costo al mq di costruzione maggiorato = A*(1+(M/100))	€ 331,50
D	Costo di costruzione della parte residenziale dell'edificio = Sc x C	€ 1.646.822,38
E	Percentuale	11
F	Costo di costruzione	€ 181.150,46

classi	nuove costr.	edf. Esist.
1-2-3	5	5
1-2-3	5	5
4-5-6-7-8	8	6
9-10-11	18	10

IL TECNICO INCARICATO



CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
CR_19 - RESIDENZIALE E PRODUTTIVO - LOTTO 3

1)	ONERI DI URBANIZZAZIONE		
	volume residenziale LOTTO 3 mc		9.495,06
	volume commerciale LOTTO 3 mc		4.832,64
	volume interrato eccedente la L.n. 122/89 (4.154,31-1.432,77) mc	a	2.721,54
	Totale volume mc		17.049,24
	<i>Calcolo parametri Oneri di Urbanizzazione</i>		
	- costo unitario opere di allacciamento di urbanizzazione e di allacciamento (Delibera 477/2019)		38,00
	- andamento demografico		0,95
	- caratteristiche geografiche		0,98
	- coefficiente maggiorativo per Comune capoluogo		1,10
	- coefficiente maggiorativo per Comune sede di AAST		1,05
	- tabella destinazione di zona		0,85
	- tabella D limiti a rapporti minimi fissati in applicazione dell'art. 4 L. 10/77 e smi		1,00
	- tabella E coefficienti correttivi in relazione alle caratteristiche geofisiche		0,68
	- coefficiente di cui all'art. 1 delibera C.R. 119/1 del 1977	b	1,10
	Totale €/mc		25,98
	Riepilogo Oneri di Urbanizzazione		
	volume x € 25,98	c	442.939,25
	Totale oneri di urbanizzazione	e	442.939,25
2)	COSTO DI COSTRUZIONE		
	- Residenziale (vedi tabella per la determinazione costo di costruzione)		
	€ 1.646.822,38 x 11,00% (Aliquota 3+3+5)	f1	181.150,46
	- Non Residenziale (commercio) 700E*/mq St x 10%		
	1.006,80 mq	S.n.	
	0,00 mq	S.a.	al 60%
	1.006,80 mq	S.t.	
	€ 704.760,00	f3	70.476,00
	Totale costo di costruzione		
		h	251.626,46
	TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (e + h) €		694.565,71

* stima

AT_R19 - LOTTO 3

TABELLA RIEPILOGATIVA CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE ART.16 DPR 380/01

DESTINAZIONE	LOTTO 3	
	ONERI DI URBANIZZAZIONE	COSTO DI COSTRUZIONE
RESIDENZIALE	€ 317.387,26	€ 181.150,46
PRODUTTIVO	€ 125.551,98	€ 70.476,00
	€ 442.939,25	€ 251.626,46
	€ 694.565,71	

Totale contributo relativo agli oneri di urbanizzazioni
art.16 co.2 del DPR 380/01

€ 442.939,25

Totale contributo relativo al costo di costruzione
art.19 co.2 del DPR 380/01

€ 251.626,46

TOT. GEN.

€ 694.565,71

CR_R19 - LOTTO 3

DETERMINAZIONE ANALITICA DEI COSTI UNITARI PARAMETRICI DI COSTRUZIONE DELLA PARTE COMMERCIALE

CAT.	TIPOLOGIA DI LAVORAZIONE	PRODUTTIVO COMMERCIALE
STRUTTURE	STRUTTURE IN C.A.	€ 250,20 €/mq
IMPIANTISTICA	IMPIANTISTICA ELETTRIC E TECNOLOGICA	€ 61,00 €/mq
	IMPIANTISTICA TERMICA E TRATTAMENTO DELL'ARIA	€ 168,00 €/mq
	IMPIANTISTICA IDRICO-SANITARIA E GAS (DISTRIBUZ.)	€ 4,58 €/mq
	IMPIANTISTICA ANTINCENDIO	€ 28,00 €/mq
FINITURE	OPERE DI RIFINITURA /INCIDENZA OPERE CONDOMINIALI	€ 171,22 €/mq
	SERVIZI IGIENICI	€ 17,00 €/mq
		€ 700,00 €/mq

ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto Ing. NOCERA Giovanni Luigi, (NCR GNN 52R31 H703W), nato a Salerno il 31/10/1952, con studio professionale in Salerno alla Via San Leonardo n°161, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al progressivo n°346/B, in qualità di co-progettista del PUA relativo al Comparto CR19 ai sensi dell'art.16 del DPR 380/2001, su incarico della Coop. Casa Picarielli, consapevole delle pene stabilite per false attestazioni e per mendaci dichiarazioni di cui all'art.21 della L.241/90 sotto la propria responsabilità;

DICHIARA ed ASSEVERA

che le misurazioni, i dati e gli interventi progettuali su cui si basa il calcolo del Contributo di Costruzione sono completi e veritieri in relazione a quelli previsti nella progettazione di cui in premessa. In particolare il costo di costruzione relativo alla parte commerciale è stato ricavato sulla base della combinazione di costi unitari parametrici desunti da interventi analoghi e da specifiche analisi prezzo.

Si allega alla presente copia del documento d'identità

Salerno, novembre 2020

Il Tecnico

Ing. NOCERA Giovanni Luigi





Cognome NOCERA

Nome GIOVANNI LUIGI

nato il 31-10-1952

(atto n. 1988 p. 1 s. A)

a SALERNO (SA)

Cittadinanza ITALIANA

Residenza SALERNO

Via VIA GANDHI,3 int.2

Stato civile ***

Professione INGEGNERE

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura 1,78

Capelli BRIZZOLATI

Occhi CASTANI

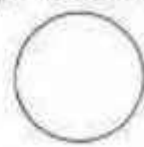
Segni particolari ***



Firma del titolare L. G. Nocera

SALERNO 06-02-2012

Impronta del dito
indice sinistro Luigi Nocera



CR19 - : TABELLA RIEPILOGATIVA ONERI DI URBANIZZAZIONE - (artt. 13, 14, 15 della Convenzione): Oneri dovuti: Contributo oneri di
Oneri aggiuntivo (pari al 50% degli oneri di urb.)

Contributo relativo agli oneri di urbanizzazione art. 13 co.2 dpr-0300/01 da calcolo parametrico	Contributo relativo al costo di costruzione art. 14 co.2 dpr-0300/01 da calcolo parametrico	Totale contributo art.15 DPR 385/01 da calcolo parametrico
€ 1.393.575,29	€ 837.385,33	€ 2.230.961,62

INDELLAZIONE CONTRIBUTO	Costo Opere da progetto preliminare	Oneri dovuti da Tabelle Parametriche	A SCOMPUTO	RESIDUO NON SCOMPUTO	DA VERSARE
Urbanizzazione Primaria ed allacciamenti (art. 13)	URB I € 2.110.922,13	€ 696.788,15	€ 696.788,15	€ 1.414.133,99 (A)	€ 0,00
Urbanizzazione Secondaria (art. 14)	URB II € 381.182,75	€ 696.788,15	€ 381.182,75	€ 0,00	€ 315.605,40
Contributo per urbanizzazione aggiuntivo (art. 15)	QUOTA ECCEDENTE URB I € 1.414.133,99 (A)	€ 696.788,15	€ 696.788,15	€ 717.345,84	€ 0,00
Totale		€ 2.090.364,44	€ 1.774.759,04		€ 315.605,40

REPORTO DA VERSARE:

CONTRIBUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE	-	€ 315.605,40
CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE	-	€ 837.385,33
		€ 1.152.990,73

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
CR_19 - RESIDENZIALE E PRODUTTIVO - LOTTO 4

1)	ONERI DI URBANIZZAZIONE		
	volume residenziale LOTTO 4	mc	4.744,49
	volume commerciale/uffici LOTTO 4	mc	2.656,91
	volume interrato eccedente la L.n. 122/89 (1985,80-1776,34)	mc	209,46
	Totale volume mc	a	7.610,86
	<i>Calcolo parametri Oneri di Urbanizzazione</i>		
	- costo unitario opere di allacciamento di urbanizzazione e di allacciamento (Delibera 477/2019)		38,00
	- andamento demografico		0,95
	- caratteristiche geografiche		0,98
	- coefficiente maggiorativo per Comune capoluogo		1,10
	- coefficiente maggiorativo per Comune sede di AAST		1,05
	- tabella destinazione di zona		0,85
	- tabella D limiti a rapporti minimi fissati in applicazione dell'art. 4 L. 10/77 e smi		1,00
	- tabella E coefficienti correttivi in relazione alle caratteristiche geofisiche		0,68
	- coefficiente di cui all'art. 1 delibera C.R. 119/1 del 1977		1,10
	Totale €/mc	b	25,98
	Riepilogo Oneri di Urbanizzazione		
	volume x € 25,98	c	197.730,14
	Totale oneri di urbanizzazione	e	197.730,14
2)	COSTO DI COSTRUZIONE		
	- Residenziale (vedi prospetto C)		
	€ 553'444,86 x 11,00% (Aliquota 3+3+5)	f1	60.878,93
	- Non Residenziale (commercio) 700€* /mq St x 10%		
	320,00 mq	S.n.	
	0,00 mq	S.a.	al 60%
	320,00 mq	S.t.	
	€ 224.000,00	f3	22.400,00
	- Non Residenziale (uffici) 900€* /mq St x 10%		
	257,00 mq	S.n.	
	153,60 mq	S.a.	al 60%
	349,16 mq	S.t.	
	€ 244.412,00	f4	24.441,20
	Totale costo di costruzione	h	107.720,13
	TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (e + h)	€	305.450,27

* stima

PROSPETTO C - CR19 - RESIDENZIALE LOTTO 4

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE - Legge 28 gennaio 1977, n° 10

TABELLA 1 - Incremento per superficie abitabile (art. 5)

Classi di superficie (mq)	Aloggi	Superficie utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% incremento (Art. 5)	% incremento per classi di superficie
1)	2)	3)	4) = 3/Su	5)	6) = 4) x 5)
<= 95	17	1189,00	1,00	0	0,00
95<=110	0	0,00		5	
110<=130	0	0,00		15	
130<=150	0	0,00		30	
>150	0	0,00		50	
Totale Su		1189,00			Incremento 1
					0,00

TABELLA 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

Destinazioni	Superficie netta di servizi e accessori (mq)
Cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine elettriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze	0,00
Autotimesse:	
Singole	554,00
Androni d'ingresso e porticati liberi	182,00
Logge e balconi	427,80
Sr	1163,80

Sr/Su x 100 = % 97,88

TABELLA 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale

Intervallo di variabilità del rapporto percentuale Sr/Su x 100	Ipotesi che ricorre (X)	% Incremento
9)	10)	11)
<= 50		0
50<=75		10
75<=100	X	20
>100		30
		Incremento 2
		20,00

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

ED ACCESSORI			
	Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
1	Su (art.3)	Superficie utile abitabile	1189,00
2	Sr (art.2)	Superficie netta non residenziale	1163,80
3	60% Sr	Superficie ragguagliata	698,28
4= 1+3	Se (art. 2)	Superficie complessiva	1887,28

SUPERFICI PER ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI E RELATIVI ACCESSORI

E. DIRIZIONALE E REGATINI ACCESSORI			
	Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
1	Sr (art. 9)	Superficie netta non residenziale	
2	Sa (art. 9)	Superficie accessori	
3	60% Sa	Superficie ragguagliata	
4= 1+3	St (art. 2)	Superficie totale non residenziale	0,00

TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art. 7)

Numero di caratteristiche	Ipotesi che ricorre (X)	% incremento
0	X	0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50
		Incremento 3
		0,00

TOTALE INCREMENTI (i)=(1+i2+i3) 20,00

Classe edificio	% Maggiorazione
IV	15

A	Costo di costruzione a mq	Euro/mq	255,00
C	Costo a mq di costruzione maggiorato (Bx(1+M/100))	Euro/mq	293,25
D	Costo di costruzione dell'edificio (Sc+St)x C	Euro	553.444,86

[illegible][illegible]

AT_R19 - LOTTO 4

TABELLA RIEPILOGATIVA CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE ART.16 DPR 380/01

DESTINAZIONE	LOTTO 4	
	ONERI DI URBANIZZAZIONE	COSTO DI COSTRUZIONE
RESIDENZIALE	€ 128.703,62	€ 60.878,93
PRODUTTIVO	€ 69.026,52	€ 46.841,20
	€ 197.730,14	€ 107.720,13
	€ 305.450,27	

Totale contributo relativo agli oneri di urbanizzazione
art. 16 co.2 del DPR 380/01

€ 197.730,14

Totale contributo relativo al costo di costruzione art. 19
co.2 del DPR 380/01

€ 107.720,13

TOT. GEN.

€ 305.450,27

ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto Ing. Gerardo Cancellario, con Studio in Salerno alla via G. Centola, 6, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Salerno con il n° 1919 e c.f. CNC GRD 58L16 B858V, in qualità di coprogettista del PUA relativo al Comparto CR19 ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/2001, consapevole delle pene stabilite per false attestazioni e per mendaci dichiarazioni di cui all'art. 21 della L. 241/90 sotto la propria responsabilità

DICHIARA ed ASSEVERA

Che " le misurazioni, i dati e gli interventi progettuali su cui si basa il calcolo del Contributo di Costruzione sono completi e veritieri in relazione a quelli previsti nella progettazione di cui in premessa".

In particolare il costo di costruzione relativo alla parte commerciale/produttiva/conferenze è stato ricavato sulla base della combinazione di costi unitari parametrici desunti da interventi analoghi e da specifiche analisi prezzo".

Salerno, OTT 2020

Il Tecnico

Ing. Gerardo Cancellario

Si allega copia del documento di identità.

CR_19 - LOTTO 4

DETERMINAZIONE ANALITICA DEI COSTI UNITARI PARAMETRICI DI COSTRUZIONE DELLA PARTE COMMERCIALE E DI QUELLA DIREZIONALE

CAT.	TIPOLOGIA DI LAVORAZIONE	PRODUTTIVO COMMERCIALE	DIREZIONALE
STRUTTURE	Strutture in c.a.	€ 250,20 €/mq	€ 250,20 €/mq
IMPIANTISTICA	Impiantistica elettrica e tecnologica	€ 61,00 €/mq	€ 67,60 €/mq
	Impiantistica termica e trattamento dell'aria	€ 168,03 €/mq	€ 151,20 €/mq
	Impiantistica idrico-sanitaria e gas (distribuzione)	€ 4,58 €/mq	€ 7,20 €/mq
	Impiantistica antincendio	€ 28,00 €/mq	€ 28,00 €/mq
FINITURE	Opere di finitura / incidenza opere condominiali	€ 171,22 €/mq	€ 352,70 €/mq
	Servizi igienici	€ 17,00 €/mq	€ 43,20 €/mq
		€ 700,00 €/mq	€ 900,00 €/mq



COMUNE DI SALERNO

P.U.A. - CR_19

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visti / Approvazioni

Protocollo

COMMITTENTI

**Consorzio di Urbanizzazione
dei Picarielli**

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Ing. Gerardo Cancellario

Via G. Centola 6 - 84127 Salerno

Tel 089 754858 - email: cancellariog@tiscali.it

Ing. Giovanni Luigi Nocera

Via Parmenide, 260 - 84100 Salerno

Tel 089 3076014 - email: studiotecniconocera@libero.it

Ing. Roberto Frangione

Via Lungomare Trieste, 12- 84100 Salerno

Tel 089 226949 - email: rob.frangione@gmail.com

Tavola

CONV

Elaborato

Schema di convenzione

Scala

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
0	Maggio 2018	Emissione
1		
2		

SCHEMA DI CONVENZIONE TIPO
per comparti ad iniziativa privata maggioritaria

disciplinante i rapporti tra il Comune di Salerno ed il Consorzio, quale soggetto attuatore del Piano Urbanistico Attuativo relativo all'area sita in località....., coincidente con il Comparto di PUC contraddistinto con la sigla.....

L'anno duemila....., il giorno del mese di in Salerno, presso la sede Municipale, innanzi a me Dr., senza l'intervento dei testimoni per avervi le parti d'accordo tra loro e con il mio consenso rinunziato,

TRA

1) il Sig., nato a il Dirigente del Comune di Salerno, il quale agisce e stipula in forza dei poteri derivanti dall'art. 107 T.U. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche e integrazioni e dall'art.95 dello Statuto di tale Comune, domiciliato per la carica presso la Casa Comunale e qui rappresentante del Comune di Salerno, che dichiara di agire unicamente in nome e per conto e nell'interesse dell'Ente rappresentato né altrimenti. Lo stesso nel prosieguo del presente atto sarà nominato per brevità Comune. C.F..... P.I.....;

2) il Sig. nato a il in qualità di legale rappresentante p.t. del Consorzio..... con sede legale in..... alla Via..... costituito con atto n..... del..... (previamente esibito e verificato dall' Ufficiale rogante) ed operante in conformità allo Statuto consortile (previamente esibito e verificato dall' Ufficiale rogante), nonché munito di Procura Speciale (giusto atto previamente esibito e verificato dall' Ufficiale rogante) dei proprietari riuniti nel Consorzio medesimo (nel prosieguo detta parte, per brevità, sarà denominata "soggetto attuatore"), che lo hanno abilitato ad assumere in loro nome e conto le obbligazioni disciplinate dal presente atto.

PREMESSO

- che il Soggetto attuatore dichiara di essersi costituito con le modalità e finalità contenute negli atti richiamati in epigrafe, nel rispetto delle condizioni previste dalla vigente normativa regionale;
- che detta circostanza è comprovata dal raffronto della Tabella millesimale (allegato **sub A**) di riparto fra i singoli proprietari del complessivo valore imponibile accertato ai fini dell'imposta comunale per tutti gli immobili ricadenti nel comparto di PUC con sigla..... e la Tabella consortile (allegato **sub B**) riportante il valore imponibile riferito alle proprietà immobiliari rappresentate dal soggetto attuatore;
- che detto raffronto evidenzia che il Soggetto attuatore rappresenta, in virtù dell'elenco dei titoli di proprietà e/o disponibilità, previamente esibiti e verificati dall' Ufficiale rogante, vantati dai consorziati una quota pari al.....% del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale, degli immobili ricadenti nel comparto, percentuale maggiore(o pari) a quella prevista dall'art.27 della L.R.C. 16/2004;
- che i predetti immobili rappresentano anche il.....% delle quote edificatorie complessive attribuite al comparto dagli indici di trasformazione edilizia previsti dal PUC e dal PUA (come da Tabella dei diritti edificatori allegato **sub C**), percentuale maggiore (o pari) a quella prevista dall'art.34 della L.R.C. 16/2004;
- che, pertanto, il Soggetto attuatore, anche considerato che il presente PUA prevede un unico comparto attuativo, è abilitato a procedere all'attuazione del comparto per quanto riferito anche alle proprietà eventualmente dissenzienti e/o inerti, previo atto di costituzione in mora ed accertamento nei termini e per gli effetti dell'art. 34 della L.R.C. n. 16/2004;
- che gli immobili rappresentati dal soggetto attuatore hanno una superficie dimq., riportata in NCEU di Salerno con i seguenti dati:
 - N.C.T., al foglio ..., mappale n° ..., di superficie mq

- N.C.T., al foglio ..., mappale n° ..., di superficie mq
 - N.C.T., al foglio ..., mappale n° ..., di superficie mq
- che gli immobili all'attualità non rientranti nella disponibilità del soggetto attuatore, eventualmente da acquisire mediante esproprio, ricorrendone i presupposti di rifiuto e/o inerzia dei proprietari interessati, hanno una superficie dimq., riportata in NCEU di Salerno con i seguenti dati:
 - N.C.T., al foglio ..., mappale n° ..., di superficie mq
 - N.C.T., al foglio ..., mappale n° ..., di superficie mq
 - N.C.T., al foglio ..., mappale n° ..., di superficie mq
 - che la Giunta Municipale con atto n° del..... ha adottato il Piano Attuativo dell'Area di Trasformazione AT....., facente parte del surrichiamato Comparto Edificatorio, costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:
 - a) copia atto di proprietà degli immobili(aree e fabbricati) e/o atto di disponibilità;
 - b) copia titoli abilitanti(o loro riferimenti) degli edifici ricadenti nel comparto;
 - c) estratto di mappa catastale con l'indicazione dei limiti di proprietà, nonché certificato catastale comprovante le relative superfici, sia Catasto terreni che Catasto Urbano;
 - d) stralcio del PUC, in scala 1:4.000, sul quale deve essere evidenziato, a cura del progettista, il perimetro delle aree incluse nel PUA;
 - e) stralcio rilievo aerofotogrammetrico, in scala 1:2.000, aggiornato;
 - f) planimetria quotata dello stato di fatto almeno in scala 1: 500 della zona interessata dal Piano di lottizzazione con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;
 - g) documentazione fotografica degli immobili, con indicazione in planimetria dei punti di scatto
 - h) planimetria di zonizzazione di progetto, in scala 1:500, indicante lotti fondiari, viabilità pubblica, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici per sosta o parcheggio, opere di urbanizzazione secondaria;
 - i) planovolumetrico di progetto in scala 1:500 con l'indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere private;
 - j) planimetria dell' area interessata disegnata su mappa catastale aggiornata, in scala non inferiore a 1:1.000, riportante le quote planimetriche del terreno, la delimitazione dell'area interessata, i vincoli di ogni tipo e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - k) sezioni e profili in scala 1:500, con l'indicazione delle tipologie edilizie (in scala 1:200 queste ultime), con relative destinazioni d'uso dei vari livelli, eventuale indicazione dei materiali, e con le prescrizioni necessarie e la corrispondenza del progetto alle esigenze ambientali e morfologiche.
 - l) profili schematici in scala 1:500 delle sezioni trasversali dei terreni, in pendenza e non, con l'indicazione dettagliata degli sterri e dei riporti.
 - m) progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed allacciamenti, con previsione dei costi di realizzazione ed elaborati grafici almeno in scala 1:500 con particolari costruttivi almeno in scala 1:200;.
 - n) schema degli impianti tecnici (acquedotto, gas, fognatura, energia elettrica e rete telefonica), nonché delle modalità di allacciamento alle reti pubbliche;
 - o) schizzi, abbozzi, rendering individuanti gli elementi caratteristici dello spazio urbano, con particolare riferimento a quello pubblico.
 - p) Relazione illustrativa:
 - i. inquadramento urbanistico dell'area oggetto del Piano;
 - ii. analisi socio-economiche e storiche (limitatamente ai Piani di Recupero di cui alla legge 457/1978);
 - iii. dimensionamento del Piano;
 - iv. obiettivi, criteri e modalità esecutive degli interventi;
 - v. fabbisogno di aree per servizi e loro soddisfacimento;
 - vi. verifica della conformità del Piano rispetto al PUC.
 - q) Norme tecniche di attuazione, recanti l'indicazione:
 - i. del rapporto di copertura per ogni lotto di superficie netta edificabile (se non prevista dal PUC o dagli Atti di programmazione degli interventi);
 - ii. delle distanze, dai confini e tra gli edifici, e delle altezze consentite;
 - iii. delle caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento;
 - iv. dei materiali e delle finiture utilizzabili;
 - v. delle misure da adottare per la mitigazione ambientale degli interventi progettati;
 - r) relazione geologica particolareggiata ed indagini geologiche-tecniche e geognostiche,

- s) relazione relativa alla rumorosità ambientale in coerenza con le "Linee guida regionali"(D.G.R.C n°2436/2003);
- t) schema di convenzione nel quale sono precisati:
- superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc.), da riportare su planimetria catastale;
 - le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle opere da eseguire ed i tempi della loro realizzazione rispetto agli interventi privati (cronoprogramma);
 - periodo di validità del Piano non superiore a dieci anni ed eventuali tempi di attuazione;
 - garanzie finanziarie per l' adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
 - la quota di edilizia convenzionata (ove prevista) che si intende realizzare nell' Area di Trasformazione;
 -

- che la Giunta Municipale con lo stesso atto ha determinato il controvalore degli immobili da acquisire;
- che il PUA adottato è stato trasmesso alla Provincia per eventuali osservazioni ed è stato depositato presso la Casa comunale per trenta giorni. Del deposito è stata data notizia su due quotidiani a diffusione regionale;
- che è stato garantito il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente in quanto
- che la Giunta Municipale, esaminate le osservazioni e/o le opposizioni formulate, con delibera n°.....del.....ha approvato il PUA dando espressamente atto della sua conformità al PUC;
- che con decreto sindacale n°.....del..... il PUA approvato è stato pubblicato sul bollettino ufficiale della regione Campania n°..... del.....ed è entrato in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione;
- che il PUA ha/non ha comportato la modifica degli Atti di Programmazione degli interventi.

Tutto quanto innanzi premesso, fra le parti come innanzi costituite, liberamente e senza riserva alcuna

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1

Valore della premessa

La premessa, in una con gli atti in essa richiamati, forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Inoltre, per l'affidamento e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione, si intende richiamato quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

ART. 2

Oggetto della convenzione

Il Soggetto attuatore, come in premessa costituito e rappresentato, in attuazione del PUA, come innanzi specificato, espressamente e senza alcuna riserva nei confronti del Comune di Salerno che accetta, si obbliga irrevocabilmente con la sottoscrizione del presente contratto:

- a) ad attuare gli interventi di trasformazione edilizia previsti dal PUA, in conformità ai diritti edificatori e destinazioni d'uso previsti ;
- b) a corrispondere il contributo dovuto ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, salvo la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo parziale e/o totale, secondo quanto disposto e descritto nelle presente Convenzione;
- c) a realizzare a suo totale onere e spese le opere di urbanizzazione, salvo quanto disposto e descritto nelle presente Convenzione, e gli allacciamenti;
- d) a corrispondere un contributo aggiuntivo a quello dovuto ex art. 16 D.P.R. 380/2001, destinato ad una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e determinato in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti del PUA, nei termini di seguito specificati;

- e) a cedere gratuitamente le aree da destinare a pubblici servizi, come indicate dal PUA, con le modalità meglio di seguito specificate.

ART. 3

Destinazione urbanistica e norme edilizie

Si dà atto che le destinazioni urbanistiche e le norme edilizie sono quelle fissate nel PUA come in premessa approvato i cui indici e parametri sono i seguenti:

• superficie territoriale del Comparto	mq.
• superficie territoriale dell'area di trasformazione (ST)	mq.
• superficie fondiaria	mq.
• SLS residenziale	mq.
• SLS direzionale	mq.
• SLS terziario-commerciale	mq.
• SLS turistico-ricettivo	mq.
• volume residenziale	mc.
• volume direzionale	mc.
• volume terziario-commerciale	mc.
• volume industriale-artigianale	mc.
• volume turistico-ricettivo	mc.
• IU(mq SLS/mq ST)	
• IA	
• parcheggi pertinenziali	mq.
• H max fissata nelle tav..... del PUA	
• distanza minima tra fabbricati fissata nelle tav..... del PUA	
• nuovi abitanti (SLS res.le/32,6 mq)	n.
• standard a verde attrezzato(nella AT)	mq.
• standard a parcheggio(nella AT)	mq.
• standard urb.ne secondaria(nella AT)	mq.
• aree standard da cedere(al di fuori della AT)	mq.

ART. 4

Norme e vincoli edilizi

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

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 nei successivi articoli.

Le destinazioni funzionali che il PUA imprime agli edifici ed immobili privati non potranno essere mutate per almeno dieci anni decorrenti dalla data di rilascio dei relativi certificati di agibilità, stabilendo espressamente che i mutamenti di destinazione funzionale non autorizzati comporteranno l'applicazione delle sanzioni di cui agli artt.31 e seguenti del D.L.vo n° 380.

ART.5

Rete stradale

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete stradale prevista nel PUA, di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti del PUA.

ART.6

Impianti per l'acqua potabile e per la rete antincendio

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete di adduzione dell'acqua all'intera area ed alla rete distributiva interna, nonché agli allacciamenti alla rete pubblica, di cui al progetto preliminare, redatto, a sue spese, d'intesa con la Società di gestione, approvato dal Comune ed agli atti del PUA.

ART. 7

Fognatura

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete fognaria, comprese le opere occorrenti di allaccio alla rete pubblica, di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti del PUA

ART. 8

Impianti del gas

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete del gas, di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, d'intesa con la Società di gestione, approvato dal Comune ed agli atti del PUA

ART. 9

Impianti di energia elettrica e pubblica illuminazione

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete elettrica di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, d'intesa con la Società di gestione, approvato dal Comune ed agli atti del PUA

Il Soggetto attuatore si impegna, altresì, a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete elettrica e degli impianti di pubblica illuminazione, di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti del PUA

ART. 10

Rete telefonica

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete telefonica di cui al progetto preliminare, redatto, a sue spese, d'intesa con la Società di gestione, approvato dal Comune ed agli atti del PUA

ART. 11

Verde attrezzato

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese alla realizzazione del verde pubblico attrezzato a di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed allegato agli atti del PUA

ART. 12

Parcheggi Pubblici

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese alla realizzazione dei parcheggi pubblici di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti del PUA.

ART. 13

Opere di Urbanizzazione Primaria ed Allacciamenti

Il Soggetto attuatore, si obbliga a redigere i progetti definitivi/esecutivi e a realizzare le opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti articoli da 5 a 12 nonché a realizzare gli allacciamenti di tutte le reti da collegarsi ai pubblici servizi esistenti. Si dà atto che la esecuzione delle opere in argomento verrà effettuata a scomputo del 50% dell'intero contributo dovuto per oneri di urbanizzazione calcolato in via presuntiva in € ed in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli abilitanti con l'applicazione dei costi in quel momento vigenti. A fronte dell'importo di cui sopra verranno fatte realizzare dal Soggetto attuatore opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti per un importo complessivo di € , calcolato in questa fase in

via presuntiva, risultante dal progetto preliminare agli atti del PUA ed in via definitiva quale risulterà dai computi metrici estimativi facenti parte dei progetti esecutivi. Tale importo risulta essere superiore a quello determinato in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria ed allacciamenti, pertanto, nulla è dovuto al Comune circa il versamento di tale parte di contributo da parte del Soggetto attuatore cui compete, comunque, la completa realizzazione a sua cura e spese delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei progetti esecutivi comporti un incremento del costo complessivo come sopra determinato.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e relative aree, di cui ai precedenti articoli da 5 a 12, saranno cedute al Comune senza corrispettivo.

Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, il pagamento di una somma determinata in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione in relazione a specifiche esigenze già fissate in atti della Amministrazione o nei provvedimenti di adozione e approvazione del PUA.

ART.14

Opere di Urbanizzazione Secondaria

Il Soggetto attuatore ha redatto, a propria cura e spese, il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione secondaria previste nell'Area di Trasformazione secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione.

Le opere di urbanizzazione secondaria con contributo a carico del soggetto attuatore, riguardano la/e seguenti tipologie (*indicare quali*):

- asili-nido;
- scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere;

e sono specificate nel progetto preliminare redatto dal soggetto attuatore a proprie spese e agli atti del PUA, e le relative aree saranno cedute al Comune senza corrispettivo.

Quale contributo per la realizzazione di dette opere è dovuta una somma pari al 50% del contributo per oneri di urbanizzazione determinata in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti nonché una somma per *contributo aggiuntivo* pari ad un ulteriore 50% del contributo dovuto per oneri.

Si dà atto che la esecuzione delle opere in argomento verrà effettuata a scomputo del 50% dell'intero contributo dovuto per oneri di urbanizzazione calcolato in via presuntiva in €ed in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli abilitanti con l'applicazione dei costi in quel momento vigenti nonché a scomputo del *contributo aggiuntivo* di € pari ad un ulteriore 50% del contributo dovuto per oneri. A fronte dell'importo di cui sopra verranno fatte realizzare dal Soggetto attuatore opere di urbanizzazione secondaria per un importo complessivo di € , calcolato in questa fase in via presuntiva, così come risultante dal progetto preliminare agli atti del PUA ed in via definitiva quale risulterà dai computi metrici estimativi facenti parte dei progetti esecutivi. Tale importo risulti essere superiore a quello determinato in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria ed allacciamenti, pertanto, nulla è dovuto al Comune circa il versamento di tale parte di contributo da parte del Soggetto attuatore cui compete, comunque, la completa realizzazione a sua cura e spese delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei progetti esecutivi comporti un incremento del costo complessivo come sopra determinato.

Tutte le opere di urbanizzazione secondaria e relative aree saranno cedute al Comune senza corrispettivo.

Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, il pagamento di una somma pari al 50% del contributo per oneri di urbanizzazione determinata in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione nonché una somma per *contributo aggiuntivo* pari ad un ulteriore 50% del contributo dovuto per oneri, in relazione a specifiche esigenze già fissate in atti della Amministrazione o nei provvedimenti di adozione e approvazione del PUA.

ART. 15

Contributo per urbanizzazione aggiuntivo all'art. 16 D.P.R. 380/2001

Oltre al contributo dovuto ex art. 16 D.P.R. 380/2001, è posto a carico del Soggetto attuatore un *contributo aggiuntivo* per opere di urbanizzazione secondaria, pari al 50% degli oneri di urbanizzazione, determinato tenuto conto dell'entità insediativa, dei contestuali oneri obbligatori di urbanizzazione primaria, degli obblighi di cessione gratuita di aree in favore del Comune.

E' espressamente stabilito tra le parti che il *contributo aggiuntivo* in relazione a specifiche esigenze fissate in atti della Amministrazione o nei provvedimenti di adozione e approvazione del PUA, può essere scomputato a fronte dell'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria anche per la parte il cui costo ecceda la quota del 50% dell'intero contributo per oneri di urbanizzazione.

ART. 15_bis

Affidamento ed esecuzione opere

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sarà applicata la normativa di legge vigente al momento della sottoscrizione della presente Convenzione, nonché quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Nei casi di applicazione della disciplina in materia di opere e lavori pubblici, nel caso in cui gli importi siano pari o superiori alla soglia comunitaria la Giunta Comunale conferisce, in sede di provvedimento di adozione/approvazione del PUA e quindi di sottoscrizione della Convenzione, mandato all'esperimento di una gara, sulla base del progetto preliminare redatto dal soggetto attuatore del PUA, con le modalità previste dall'articolo 55 del D.Lgs. n. 163/2006; gara avente ad oggetto del contratto, previa acquisizione in sede di offerta della progettazione definitiva, la progettazione esecutiva e l'esecuzione delle opere;

Per le opere di urbanizzazione secondaria il cui importo sia inferiore alla soglia comunitaria il soggetto attuatore del PUA ha l'obbligo di eseguire procedura negoziata senza pubblicazione di un bando di gara, con mezzi propri e con garanzia di risultato, rivolgendo l'invito ad almeno 5 (cinque) soggetti aventi i requisiti per l'esecuzione di lavori pubblici, previa redazione e approvazione del progetto definitivo/esecutivo. La procedura di validazione avrà luogo sul progetto definitivo-esecutivo prima della approvazione del progetto per la sua cantierizzazione. In tutti i casi di applicazione della normativa in tema di lavori pubblici, la procedura di validazione avrà luogo sul progetto definitivo-esecutivo.

Le ditte esecutrici dei lavori devono comunque possedere i requisiti per la realizzazione di lavori pubblici in relazione all'importo delle opere da eseguire secondo quanto previsto dal D.Lgs. n. 163/06 e smi;

Restano fermi i criteri e le procedure di "scomputo" di cui ai successivi articoli.

ART. 16

Progettazioni, verifiche e validazioni, collaudi delle opere di urbanizzazione

Il Soggetto Attuatore, al momento della presentazione del Progetto Preliminare delle opere di urbanizzazione, deve indicare il professionista che assume il ruolo di Responsabile Unico del

Procedimento per i lavori oggetto di progettazione ed esecuzione; contestualmente il professionista deve formalizzare l'accettazione dell'incarico.

Per tutte le figure professionali da impegnare per le opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura del Soggetto Attuatore, sarà applicato quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Andranno individuati secondo le vigenti norme uno o più professionisti incaricati del collaudo in corso d'opera e finale.

Le opere verranno collaudate entro sessanta giorni dalla ultimazione dei lavori.

Le spese di collaudo sono a carico del Soggetto attuatore che si impegna a versarle al Comune in corso d'opera e/o a collaudo effettuato.

Entro trenta giorni dall'approvazione del collaudo finale si provvederà, con la sottoscrizione di apposito verbale, al trasferimento al Comune di tutte le opere di urbanizzazione oggetto del collaudo stesso.

Fino alla data del predetto verbale cederanno a carico dei costituiti gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere, compreso l'onere relativo all'illuminazione stradale.

Il collaudo sarà eseguito anche in corso d'opera. Ove le opere non fossero collaudate per fatti imputabili al Soggetto attuatore la P.A. procederà in conformità della normativa vigente per le Opere Pubbliche, ivi compresa l'esecuzione in danno.

ART.17

Cessione delle aree

Soggetto attuatore si impegna espressamente per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo:

- a. a trasferire o far conseguire il trasferimento al Comune gratuitamente delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria così come indicate nella Tav. n. allegata alla presente convenzione **(all. D)** ed aventi una superficie complessiva di mq.
- b. ad assoggettare a servitù di uso pubblico le aree facenti parte dei lotti fondiari come indicate nella Tav. n. allegata alla presente convenzione **(all.E)** ed aventi una superficie complessiva di mq. sottoposte alle relative norme del RUEC;
- c. a trasferire o far conseguire il trasferimento al Comune gratuitamente delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria reperite all'interno dell'Area di Trasformazione nella misura di mq. come indicate nella Tav. n. allegata alla presente convenzione **(all.F)** ed aventi una superficie complessiva di mq. **(in alternativa, a richiesta del Comune, corrispondere, all'atto della stipula della presente, una somma non inferiore al valore di mercato di altre aree da reperire nella stessa zona omogenea.**
- d. a trasferire o far conseguire il trasferimento al Comune gratuitamente, contestualmente alla stipula della presente convenzione ovvero prima del rilascio del primo PdC o altro titolo abilitante relativo agli interventi privati, le aree destinate a standard, poste al di fuori dell'Area di Trasformazione, nella misura di mq. come indicate nella Tav. n. allegata alla presente convenzione **(all.G)** ed aventi una superficie complessiva di mq.

Le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria all'interno dell'Area di Trasformazione e le aree destinate a standard poste al di fuori dell'Area di Trasformazione saranno conseguite dal Comune secondo la articolazione temporale fissata nel croprogramma degli interventi.

ART.18

Scomputo oneri di urbanizzazione

La quota di contributo di cui all'art.16 del T.U. 380/2001, relativa agli oneri di urbanizzazione è di presuntivi EURO....., che può essere scomputata come per legge, fatta salva la quota definitiva di contributo per oneri determinata in sede di rilascio dei titoli abilitanti.

Il Soggetto attuatore si impegna, altresì, ad elaborare il progetto ed il computo metrico delle opere di urbanizzazione sulla base del Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Campania vigente al momento del rilascio dei titoli abilitanti.

L'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere d'urbanizzazione ad eventuale scomputo degli oneri ex art. 16 D.P.R. 380/2001 avverrà nel rispetto delle procedure previste Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Il costo di costruzione di cui all'art. 16 del T.U. 380/2001 sarà versato dal soggetto attuatore, all'atto del rilascio dei permessi di costruire o altro titolo abilitante.

ART.19

Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione

I tempi di realizzazione degli interventi pubblici e di quelli privati sono strettamente connessi e, pertanto quelli di realizzazione degli interventi pubblici dovranno coincidere o essere inferiori a quelli fissati dai rispettivi titoli abilitanti per gli edifici privati.

Il Soggetto attuatore potrà produrre le richieste per il rilascio dei titoli abilitanti per gli interventi privati solo dopo aver prodotto quelle per gli interventi pubblici.

A tal fine il Soggetto attuatore allega alla presente il cronoprogramma **(all. H)** di entrambi gli interventi.

Nel cronoprogramma degli interventi, i lavori per la realizzazione degli interventi privati e delle relative opere di urbanizzazione primaria, che dovranno comunque essere coordinati, potranno essere articolati temporalmente per lotti funzionali.

Si stabilisce fin da ora che il Comune non procederà al rilascio del certificato di agibilità relativo ai singoli edifici privati finché non si sarà proceduto al formale trasferimento delle aree e delle opere relative agli interventi pubblici connessi, previsti nella presente convenzione e articolati anche per lotti funzionali come previsto nel cronoprogramma dei lavori.

ART.20

Termini massimi di esecuzione e cessione

Il Soggetto attuatore, fermo restando il rispetto dei termini per l'esecuzione di cui al precedente art.19, assume altresì l'obbligazione di completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione con relativa cessione e consegna di opere, impianti ed aree, nel termine massimo di cinque anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione, fermo restando la validità del PUA fissata in dieci anni.

Trascorsi i termini e i tempi previsti per la stipula dell'atto di cessione delle opere e delle aree, queste saranno acquisite nella proprietà e disponibilità del Comune con oneri a carico della parte inadempiente e senza obbligo del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura.

Trattandosi di un procedimento complesso, che comprende più procedimenti affidati alla responsabilità di diverse strutture del Comune, il Servizio Trasformazioni Urbanistiche coordinerà i vari responsabili dei procedimenti e svolgerà un ruolo di impulso sia nei confronti degli Uffici del Comune che nei confronti dei soggetti attuatori del PUA, notiziando periodicamente l'Amministrazione sullo stato di avanzamento degli interventi previsti dal PUA e segnalando eventuali disfunzioni nella sua attuazione e sul rispetto dei tempi previsti nel cronoprogramma.

ART.21

Modalità delle cessioni delle opere e degli impianti

La cessione delle opere e degli impianti relativi alle urbanizzazioni primarie avverrà dopo che esse saranno state eseguite in conformità alle indicazioni dei progetti esecutivi

Le cessioni delle opere ed impianti saranno effettuate ad avvenuta loro ultimazione secondo i tempi ed i termini previsti rispettivamente negli articoli di riferimento.

Le aree e le opere da cedere rimarranno in custodia gratuita dei concessionari fino al momento della consegna al Comune o ad altro Ente interessato.

Per le modalità di consegna si applicheranno le procedure previste dalle vigenti norme e dal Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

ART.22

Trasferimento delle aree ed adesione alla convenzione

Il Soggetto attuatore si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento totale o parziale di immobili oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune di Salerno copia autentica della nota stessa:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Salerno in data _____ e trascritta il _____, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all'attuazione dell'Area di Trasformazione....., ricadente nel Comparto Edificatorio.....".

Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 c.c., impegnandosi ad inserire la presente clausola anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.

ART.23

Inadempienze

In caso di inadempienza da parte del Soggetto attuatore di una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, con assegnazione di un termine ad adempiere di giorni 60 (sessanta) adotterà tutti i provvedimenti sanzionatori finalizzati alla puntuale e perfetta esecuzione della presente convenzione ivi compresi la sospensione dell'esecuzione dei lavori e dei permessi di costruire o altro titolo abilitante, e potrà relativamente alle opere pubbliche o di interesse pubblico procedere d'ufficio in danno del Soggetto attuatore inadempiente previo formale preavviso di giorni 30 (trenta) ai fini della presa di possesso delle aree e prosecuzione dei lavori.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno, previo recupero delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei titoli abilitanti con conseguente diritto dei concessionari di prosecuzione degli interventi.

Resta comunque subordinato il rilascio del certificato di agibilità alla perfetta adempienza di tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

ART.24

Garanzie

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti, con la presente convenzione viene dal soggetto attuatore prestata al Comune ed in suo favore fideiussione n. _____ del _____ rilasciata da _____, quale primaria compagnia o istituto di credito a tanto autorizzato, per l'importo di _____ Euro, di cui € _____ pari al costo delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti, € _____ pari al valore di mercato delle aree per opere di urbanizzazione primaria e allacciamenti, € _____ pari al valore di mercato delle aree per opere di urbanizzazione secondaria all'interno dell'AT ed € _____ pari al valore di mercato delle aree per opere di urbanizzazione secondaria all'esterno dell'AT, € _____ pari al controvalore determinato dall'ufficio per acquisizione immobili, salvo l'effettivo deposito delle somme ai sensi dell'art.34 della Legge Regione Campania n.16/2004.

Le polizze fidejussorie per considerarsi idonee dovranno essere emesse da un Istituto Assicurativo o bancario incluso nell'elenco di quegli istituti autorizzati a prestare polizza fidejussoria a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri Enti pubblici, di cui al Decreto Ministeriale 18.3.83 e successive modifiche ed integrazioni, e dovranno, inoltre, contenere le seguenti clausole:

- 1) l'esclusione da parte del fideiussore di godere del beneficio della preventiva escussione dell'obbligato ai sensi dell'art.1944 C.C.;
- 2) la garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del Codice Civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957 comma 2 del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune;
- 3) la fideiussione ha validità legale per tutto il periodo di vigenza della convenzione, e non può essere svincolata se non dopo l'avvenuta attestazione da parte del Comune medesimo di totale e perfetta ottemperanza da parte del soggetto attuatore di tutte le obbligazioni assunte con la convenzione stessa. In caso di maggior durata e, comunque, fino a quando il soggetto attuatore non presenti l'attestazione suddetta, lo stesso sarà tenuto al pagamento del supplemento di premio. Pertanto il mancato pagamento dei supplementi di premio non potrà essere opposto, in nessun caso, al Comune Garantito. L'importo della fideiussione può essere ridotto proporzionalmente agli obblighi adempiuti;
- 4) la dichiarazione notarile (che riporti numero della polizza e data di sottoscrizione) del procuratore della società assicuratrice che sottoscriverà la polizza stessa, circa il possesso della qualifica e poteri di firma ad impegnare la predetta società assicuratrice per il rilascio di polizze fidejussorie di importo pari o superiore all'importo garantito.

ART.25

Spese

Le spese comunque derivanti per rogiti registrazioni e quant'altro, nessuna esclusa, in conseguenza della stipula della presente convenzione saranno a carico del soggetto attuatore.

I compensi e spese varie, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fideiussioni di cui ai precedenti articoli sono a carico del soggetto attuatore.

Le spese di tutti gli atti di cessione previsti dal presente atto e loro conseguenti, nonché relative alla picchettazione, misurazione, frazionamenti, delle aree cedute, faranno carico al soggetto attuatore, suoi successori o aventi causa.

ART.26

Procedure acquisitive

Ai sensi degli artt. 34 e 35 della Legge Regionale n° 16/2004 e dell'art.36 del T.U. 327/01 il soggetto attuatore è abilitato, rendendosene promotore, all'attivazione delle procedure espropriative eventualmente occorrenti nei confronti dei proprietari dissenzienti e/o inerti, con esplicito rinvio a quanto previsto dall'art.34 della Legge Regione Campania n.16/2004 e dall'art.170.03 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC.

Il Comune delega il Soggetto attuatore, che accetta assumendosene ogni obbligo di diligenza e senza diritto a corrispettivo alcuno, al compimento delle attività materiali, di ricerca e predisposizione documentale, anche tecnica, relative alle procedure espropriative, relative all'acquisizione degli immobili di cui al particellare allegato al PUA ed al presente atto **(all. I)**, ferme restando la titolarità e l'esercizio dei poteri espropriativi in capo al Comune.

Per il compimento delle procedure espropriative il Soggetto attuatore si raccorderà con l'Ufficio responsabile del procedimento urbanistico-edilizio e con l'Ufficio Espropriazioni di questo Ente, competente quest'ultimo all'emanazione dei provvedimenti conclusivi in favore del soggetto attuatore. Negli atti del procedimento verranno indicati gli estremi della presente convenzione, da cui origina la delega conferita al privato.

Nel caso di inerzia o mero ritardo del Comune nell'adempimento delle suddette obbligazioni, stante la correlazione tra procedure espropriative e termine di ultimazione lavori, i termini fissati nei titoli abilitanti si intenderanno sospesi.

La disposizione di cui al precedente comma si applica, altresì, nell'ipotesi in cui la procedura espropriativa non sia completata nei termini, per fatti diversi dall'inadempimento del Comune, verificatisi nel corso delle procedure e non imputabili al Soggetto attuatore.

Al fine di dare attuazione al PUA in tempi celeri, il Comune provvederà al rilascio dei titoli abilitanti relativi agli edifici privati per una quota non superiore ai diritti edificatori posseduti dal Soggetto Attuatore sempre a fronte di opere di urbanizzazione e standard adeguati all'intervento da consentire, fermo restando le garanzie fidejussorie prestate per tutte le opere pubbliche previste dal PUA di cui al precedente art. 24 nonché il deposito da parte del Soggetto attuatore delle somme pari al controvalore degli immobili da acquisire; in alternativa al deposito delle somme, e dopo che le stesse siano state rifiutate (o non si sia avuto riscontro nei termini di legge) da parte delle proprietà non aderenti, potrà prodursi polizza fideiussoria di pari importo e con le stesse caratteristiche di cui all'art.24, accompagnata da specifica dichiarazione del Soggetto Attuatore di obbligo al rispetto di quanto previsto dal cronoprogramma circa il momento di attivazione degli espropri; al momento previsto dal cronoprogramma per la attivazione degli espropri, dovrà effettuarsi il deposito delle somme presso la tesoreria comunale, pena la immediata escussione della polizza da parte del Comune.

Trattandosi di espropriazione nell'interesse del soggetto privato attuatore, quest'ultimo si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni spesa ed onere economico, anche di tipo risarcitorio, connesso al procedimento espropriativo e derivante da pronunzie giurisdizionali o da altra causa. Il soggetto privato attuatore si obbliga, altresì, a sollevare il Comune da ogni responsabilità qualora per qualsiasi motivo non dovesse pervenirsi alla definizione del procedimento ed alla sua attuazione per annullamento, in toto o parziale, in sede giurisdizionale o per altre cause.

Richiesto io ho ricevuto il presente atto redatto su facciate e righe....., fin qui di carta da rendere legale alla contestuale presenza delle parti le quali avutene lettura e trovato conforme alla loro volontà lo sottoscrivono a margine.

Il Comune

Il Soggetto Attuatore

L'Ufficiale Rogante

Le parti dichiarano, ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 cc. di approvare espressamente le disposizioni contenute nei precedenti articoli 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23 e 26.

L'Ufficiale Rogante

Il Comune

Il Soggetto Attuatore



COMUNE DI SALERNO

P.U.A. - CR_19

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visti / Approvazioni

Protocollo

COMMITTENTI

**Consorzio di Urbanizzazione
dei Picarielli**

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Ing. Gerardo Cancellario

Via G.Centola 6 - 84127 Salerno

Tel 089 754858 - email: cancellariog@tiscali.it

Ing. Giovanni Luigi Nocera

Via Parmenide, 260 - 84100 Salerno

Tel 089 3076014 - email: studiotechniconocera@libero.it

Ing. Roberto Frangione

Via Lungomare Trieste, 12- 84100 Salerno

Tel 089 226949 - email: rob.frangione@gmail.com

Tavola

CRO

Elaborato

Cronoprogramma

Scala

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
0	Maggio 2018	Emissione
1		
2		

CRONOPROGRAMMA CR19	
---------------------	--

[illegible][illegible][illegible][illegible]

CR18 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE LOTTO FUNZIONALE 3																																																																												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72				
1															XX	XX	XX	XX																																																										
2															XX	XX											XX	XX																																																
3															XX	XX											XX	XX																																																
4															XX	XX											XX	XX																																																
5															XX	XX	XX	XX																																																										
6															XX	XX	XX	XX																																																										
7															XX	XX	XX	XX																																																										
8															XX	XX	XX	XX																																																										
9															XX	XX	XX	XX																																																										
10															XX	XX	XX	XX																																																										
11															XX	XX	XX	XX																																																										
12															XX	XX	XX	XX																																																										
13															XX	XX											XX	XX																																																
14															XX	XX											XX	XX																																																

[illegible][illegible][illegible][illegible]

COMUNE DI SALERNO

P.U.A. DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO AL COMPARTO EDIFICATORIO CR_19 AVENTE VALORE DI:

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.) – REV SETT 2019

PREMESSA

Le presenti NTA sono relative al PUA di cui al Comparto edificatorio CR_19 compreso nel nuovo PUC del Comune di Salerno, adottato con delibera di C.C. n°56 del 16-11-2006 ed entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul BURC n°2 in data 08-02-2007 del Decreto di approvazione della Provincia di Salerno n.147 del 28-12-2006.

TITOLO I

CONTENUTI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

ART. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto dell'intervento ricade in Zona Omogenea "B" e rientra nell' Area di Trasformazione AT_R19, 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.

Le aree di perequazione relative al comparto CR_19, di cui al Preliminare di Pua prot. 142761 del 01/02/2015, positivamente valutato con istruttoria prot.196785, del 6/12/2016, alla luce degli approfondimenti ed aggiornamenti in fase di redazione di PUA è composta dalla ST di seguito riportata:

COMPARTO CR_19

Area di trasformazione di edilizia residenziale libera (ATR_19a).....	mq 14.170
Area di trasformazione di edilizia residenziale libera (ATR_19b).....	mq 3.271
AV_66.....	mq 388
AV_65.....	mq 114
AV_58.....	mq 1.273
AS_231.....	mq 1.876
AS_232.....	mq 1.072
AS_233.....	mq 3.255
AS_234.....	mq 1.388
AS_299.....	mq 378
AS_311.....	mq 2.009

TOTALE MQ 29.194

ART. 2 PRINCIPI E SCOPI DEL PUA

Nel pieno rispetto dei principi e degli obiettivi del PUC, le presenti norme sottopongono l'area ATR_19, oggetto del presente PUA, a gestione unitaria tale da consentire:

- la corretta trasformazione urbana del territorio;
- l'equilibrio tra i Diritti Edificatori (DEp) prodotti da tutti i suoli compresi nel Comparto e le quantità di edificato previsto dal PUC nelle AT attraverso gli indici urbanistici (QST);
- la cessione gratuita al Comune delle aree interne all'area di trasformazione di edilizia libera in proprietà dei proponenti da destinare agli standard indotti dalla nuova edificazione;
- la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste

all'interno dell'area di trasformazione di edilizia privata, secondo le previsioni del PUA. (cfr. art. 155 delle NTA del PUC).

- la cessione gratuita al Comune delle aree di proprietà dei proponenti destinate a standard (AS) e viabilità (AV) dal PUC;
- fatte salve le superfici fondiarie di progetto, la realizzazione e la cessione gratuita al Comune della viabilità interna all'area di trasformazione privata;
- La realizzazione, nel rispetto delle indicazioni della scheda di PUC, della viabilità esterna all'AT di collegamento viario al sottopasso (AV_58).

Le suddette Aree di trasformazione di edilizia libera rappresentano 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.

Art. 3 LA DISCIPLINA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Le presenti Norme costituiscono parte integrante degli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo del Comparto Edificatorio CR_19, avente valore di Piano di Lottizzazione di cui alla legge 17 Agosto 1942 n.1150, articoli 13 e 28. Esse trovano applicazione all'interno dell'Area di Trasformazione di edilizia libera, meglio individuata negli elaborati grafici e si riferiscono al regime di utilizzazione dei suoli, agli aspetti urbanistici ed edilizi, alle modalità di attuazione del programma edificatorio così come illustrati nella "Scheda di Comparto" vigente di cui agli Allegati Analitici del PUC e nel rispetto delle integrazioni di cui al Preliminare di PUA prot. 142761 del 01/10/2015 e successive integrazioni.

Il loro scopo è quello di individuare un quadro normativo relativo alla esecuzione del Piano attuativo, per ottenere un risultato coordinato ed unitario anche in presenza di interventi attuativi per stralci funzionali realizzati da parte del soggetto attuatore, con riferimento agli indirizzi per la redazione e l'esame dei PUA (Piani Urbanistici Attuativi), approvati con delibera di Consiglio Comunale n.5 del 22.01.2007, al fine del raggiungimento degli obiettivi del PUC, tra i quali obiettivo primario è quello di garantire la pari dignità urbana dei quartieri di nuova realizzazione, evitando la creazione di quartieri dormitorio, monofunzionali e privi di tutte le funzioni urbane necessarie.

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

Art. 4 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

Il progetto di PUA, rispetto alla scheda originaria di PUC ed in coerenza al preliminare di PUA prot. 142761 del 01/02/2015, positivamente valutato con istruttoria prot.196785 del 6/12/2016:

- propone il trasferimento di edificato tra AT_R 19 ed AS 233;
- riorganizza e rettifica la viabilità interna all'ATR sia per renderla coerente al tracciato CONSAL/S.I.I.S. sia per integrarla alla viabilità esterna (via De Filippo – CR_53b) graficizzata sia identicamente a quella già prevista ed approvata (tav. 7), che con una ipotesi alternativa, in considerazione della ridotta funzionalità viaria a servizio, di fatto, solo dell' AS_311. Resta inteso che quest'ultima ipotesi rappresenta solo un mero suggerimento, trattandosi di area esterna sia al CR_19 che al CR_53, sebbene quest'ultimo si sia assunto l'onere e l'impegno della esecuzione dei lavori di adeguamento viario che l'Ente riterrà più idonei e necessari;
- adeguamento delle AV e delle AS al rilievo strumentale anche in considerazione del costruito presente già riqualificato e definito urbanisticamente nonché in considerazione dei recenti lavori realizzati presso la stazione della metropolitana di Torrione.

Trattandosi di un comparto discontinuo, si ottengono due porzioni di AT_R oltre alle previste AS ed AV.

L'intervento edilizio, con Comparto unico, si articola complessivamente, nella AT_R 19, in quattro lotti funzionali con corpi di fabbrica sostanzialmente distribuiti lungo il versante sud della viabilità prevista internamente all'AT, per l'AT_R19a, e lungo via De Filippo per quanto concerne l'AT_R19b.

L'intervento propone quindi una riqualificazione urbana, introducendo nuove rivitalizzanti funzioni residenziali e produttive con l'individuazione degli standard propri connessi all'edificazione per un totale di circa 310 abitanti equivalenti.

All'interno dei lotti troveranno quindi posto, al netto degli standard minimi da realizzare e cedere all'Amministrazione internamente all'AT, quattro aree fondiarie :

F1 : 888,72 mq

F2 : 1.664,00 mq

F3 : 1.323,97 mq

F4 : 833,90 mq

Inoltre il progetto urbanistico, facendo seguito ai confronti e suggerimenti raccolti anche presso l'Ufficio Piani Attuativi, ha privilegiato soluzioni di aggregazione funzionale delle aree standard interne all'area di trasformazione onde migliorarne la fruibilità e accesso con superfici più ampie e regolari. Sono stati studiati e particolareggiati gli accessi ai lotti ed alle aree standard, in particolare il lotto 4 dall'AS_232, i parcheggi P2.4, P2.2. e P2.3 dalla viabilità di penetrazione interna all'ATR. Ed ancora sono stati ridistribuiti i parcheggi sulla viabilità interna all'ATR, in modo da poter gravitare e servire il più possibile i lotti che ivi prospettano.

Art. 5 NORME E VINCOLI EDILIZI

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

Per quanto non diversamente specificato è da applicarsi la disciplina desunta dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC).

I titoli abilitanti (P.di C., SCIA, CILA, 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 nella Convenzione stipulata tra il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale.

Le possibili destinazioni funzionali sono quelle di seguito riepilogate:

<i>Destinazione Funzionali</i>	<i>Consentite</i>
<i>Abitative</i>	DA
<i>Produttive</i>	DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6, DT/9, DT/10, DP/1, DTR/1, DTR/2, DTR/3
<i>Op.urbanizzazione</i>	URB/1, URB/2

Le destinazioni funzionali degli edifici ed immobili privati possono essere quelli previsti dall'art. 62.02 del vigente RUEC, ivi comprese le destinazioni dei manufatti ad attività di tipo ricettivo (alberghiero ed extralberghiero) purché in equilibrio con gli standard indotti dall'edificazione e progettati nel PUA. Non è prevista la realizzazione di edilizia convenzionale.

Per il fabbricato oggetto di conservazione sarà prevista l'indicazione delle seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria (A);
- manutenzione straordinaria (B);
- restauro (C1);
- risanamento conservativo e ripristino (C2).

Per quanto attiene la legittimità del fabbricato oggetto di conservazione, lo stesso viene conservato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dell'approvazione del PUA.

Art. 6 PRINCIPALI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO

- *Indice Urbanistico (IU)* *max 0,90*
- *Superficie Lorda di Solaio (SLS) massima realizzabile nei lotti fondiari* *mq 13.971,96*
- *H max tipi edilizi PUA* *max m 56.00*
- *Distanza minima tra fabbricati:* *m 10,00*
- *Distanza minima dai confini : non prevista in zona B come da R.U.E.C. e PUC*
- *Distanza minima dalle strade :* *m 4,00*
(con le prescrizioni e nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 60 del vigente R.U.E.C.)
- *Riduzione delle distanze : ammessa nel limite ed ambito dell'art. 57 del R.U.E.C.*
- *Abitanti equivalenti edilizia libera* *n.310*
- *Standard interni all'ATR_19 da cedere all'Amministrazione:* *mq 9.366,41*
Di cui :
 - A verde attrezzato* *mq 4.660,20*
 - A parcheggio* *mq 2.354,33*
 - Ad urbanizzazione secondaria* *mq 2.351,88*

TITOLO II

OPERE DI URBANIZZAZIONE ED AREE DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE

Art. 7 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Gli elaborati planimetrici delle opere di urbanizzazione, con relativi schemi delle reti tecnologiche e dei punti di allaccio alle reti pubbliche esistenti, sono riportate nelle tavole di progetto.

Art. 8 MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

E' prevista, a totale carico del proponente, la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessaria alla completa funzionalità dell'ATR_19, nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'esecuzione ed in particolare le norme previste dalla Legge 13/89 e s.m.i. per l'abbattimento delle barriere architettoniche. In relazione alla progettazione dei sottoservizi si sono individuati i criteri di progettazione, vi è stato un dimensionamento di massima degli impianti a rete da definirsi in dettaglio, anche di concerto con gli Enti gestori dei sottoservizi, all'atto della redazione dei progetti esecutivi.

Art.9 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria e la loro relativa progettazione, previste per le aree da cedere al Comune interne all'ATR_19, sono a carico del proponente. L'attuale livello di progettazione (preliminare) prevede la realizzazione di **2.351,88 mq** di "spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport" come di seguito dettagliati:

LOTTO 1 : AREA URB II MQ 413,00 (AREA ATTREZZATA PER LA VITA DI QUARTIERE)

LOTTO 2 : AREA URB II MQ 873,00 (AREA FITNESS ALL'APERTO)

LOTTO 3 : AREA URB II MQ 694,88 (AREA FITNESS/SPORTIVA ALL'APERTO)

LOTTO 4 : AREA URB II MQ 371,00 (CAMPO DI BOCCE)

Art. 10 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di costruzione verrà determinato in via preventiva in conformità alle Tabelle Parametriche regionali definite ai sensi del DPR 6 giugno 2001 n. 380 art. 16 e sarà confermato in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitanti con l'applicazione dei costi in quel momento vigenti.

Lo scomputo calcolato sarà applicato in conformità a quanto stabilito dalla Convenzione a fronte dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite in progetto.

Art. 11 AREE DA CEDERE AL COMUNE

Il soggetto attuatore, oltre alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria e degli allacciamenti previsti in progetto, si obbliga, in conformità a quanto stabilito nella Convenzione, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo:

- a cedere gratuitamente al Comune le aree di proprietà del soggetto attuatore per la realizzazione delle opere di **urbanizzazione primaria**, all'interno dell'Area di Trasformazione ATR_19 come indicate negli elaborati di progetto, comprese nei complessivi **mq. 7.014,53**, così distinti:

per verde attrezzato **mq 4.660,20**

per parcheggio **mq 2.354,33**

L'Amministrazione comunale si riserva di individuare le forme di acquisizione derivanti dalla presenza nel comparto di proprietà pubbliche che generano DEp e che nella proposta di PUA sono stati concentrati in un lotto funzionale unitamente ai DEp generati dalla proprietà dei non aderenti che dovranno essere assoggettati ad acquisizione attraverso le procedure di legge, forme di acquisizione che saranno formalmente definite in sede di Convenzione con il soggetto attuatore.

- a cedere gratuitamente al Comune, secondo quanto stabilito nella Convenzione, le aree di proprietà dei proponenti per la realizzazione delle opere di **urbanizzazione secondaria** reperite all'interno dell'Area di Trasformazione 19 come indicate negli elaborati grafici di progetto, comprese nei complessivi **mq 2.351,88**;

L'Amministrazione si riserva di valutare e richiedere una realizzazione unitaria delle suddette opere

di urbanizzazione secondaria, in base alle necessità che dovesse evidenziare.

L'Amministrazione comunale si riserva, inoltre, di individuare le forme di acquisizione derivanti dalla presenza nel comparto di proprietà pubbliche che generano DEp e che nella proposta di PUA sono stati concentrati in un lotto funzionale unitamente ai DEp generati dalla proprietà dei non aderenti che dovranno essere assoggettati ad acquisizione attraverso le procedure di legge, forme di acquisizione che saranno formalmente definite in sede di Convenzione con il soggetto attuatore.

- a cedere gratuitamente al Comune, secondo quanto stabilito nella Convenzione, le aree di proprietà dei proponenti poste all'interno delle aree standard (AS) ed aree destinate a viabilità (AV) come indicate negli elaborati grafici.

L'Amministrazione comunale si riserva di individuare le forme di acquisizione derivanti dalla presenza nel comparto di proprietà pubbliche che generano DEp e che nella proposta di PUA sono stati concentrati in un lotto funzionale unitamente ai DEp generati dalla proprietà dei non aderenti che dovranno essere assoggettati ad acquisizione attraverso le procedure di legge, forme di acquisizione che saranno formalmente definite in sede di Convenzione con il soggetto attuatore.

Art. 12 CESSIONE E REALIZZAZIONE DEI TRATTI DI VIABILITA' INTERNI ED ESTERNI ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE

Il soggetto attuatore, oltre alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria e degli allacciamenti previsti in progetto, si obbliga, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare nel rispetto delle indicazioni della scheda di PUC, il collegamento viario al sottopasso (area AV_58), esterno all'area di trasformazione.

Inoltre il soggetto attuatore si impegna alla realizzazione e cessione anche dell'intera viabilità pubblica interna all'ATR_19a per complessivi mq. 3.364.

L'Amministrazione può riservarsi la necessità di valutare e richiedere una realizzazione unitaria della viabilità che attraversa l'ATR_19a, indipendentemente dalla proposta di PUA che prevede il frazionamento delle pertinenze stradali in base alla necessità di dotazione di standard dei lotti che su di essa prospettano così come prescritto nelle conclusioni del Parere prot. 1967 del 6.12.2016.

TITOLO III INTERVENTI EDILIZI PRIVATI

Art. 13 INTERVENTI EDILIZI PRIVATI

Accessibilità

Le scelte progettuali e operative devono tenere conto dell'intervento come spazio aperto al pubblico, in conformità alle disposizioni di legge nel rispetto della normativa vigente in materia di accessibilità, visibilità ed adattabilità degli ambienti. In particolare il progetto deve rispondere a quanto previsto dalla legge 5 febbraio 1992 n.104 art.24, dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 112 art.62 comma 2, dal Decreto Legislativo n. 267 del 2000 artt. 107 e 109, dal D.P.R. 503/96 e dal D.M. L.P. 236/89, allineandosi ad esperienze ormai consolidate; in particolare l'accessibilità e la visibilità degli ambienti deve essere estesa a tutte le categorie di disabilità.

Risparmio energetico degli edifici

In accordo con quanto previsto dal Titolo XI (Norme in Materia Energetico - Ambientale) del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) del Comune di Salerno e dai riferimenti legislativi e normativi vigenti tra cui il DPR 59/09, si assumono quali obiettivi strategici, volti al contenimento del consumo energetico:

- **il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'involucro:**

allo scopo di limitare i flussi termici, quindi ridurre le dispersioni di calore nella stagione invernale e le entrate di calore in quella estiva, si prevede l'impiego di materiali isolanti per le murature esterne nel rispetto dei

valori massimi di trasmittanza termica, U, previsti dal DPR 59/09. Eventuali murature eccedenti i 30 centimetri saranno computate nel rispetto dell' art. 239 del RUEC.

• **il miglioramento dell'efficienza degli impianti termici:**

per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria si prevede di utilizzare gruppi termici autonomi caratterizzati da un alto rendimento di produzione del calore.

Al fine, inoltre, di ottenere un aumento del rendimento di regolazione dell'impianto di riscaldamento sarà prevista:

- la regolazione automatica della temperatura ambiente mediante cronotermostato;
- la presenza di una valvola termostatica su ciascun corpo scaldante, ai fini di conseguire la necessaria omogeneità della temperatura ambiente e di recuperare gli apporti di calore gratuiti esterni ed interni.

• **l'impiego di fonti rinnovabili:**

In accordo con quanto stabilito al comma 1 dell'allegato 3, del Decreto Legislativo 3 Marzo 2011, n.28, gli impianti di produzione di energia termica saranno progettati e realizzati 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 del 35% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento (richiesta del pertinente titolo edilizio presentata dal 1 Gennaio 2014 al 31 Dicembre 2016).

Inoltre, nel rispetto del comma 3 dello stesso allegato, la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, sarà calcolata secondo la seguente formula:

$$P[kW] = \frac{S}{K}$$

dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in m², e K è un coefficiente (m²/kW) ed è uguale ad 65 quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1 Gennaio 2014 al 31 Dicembre 2016.

• **contenimento consumo acqua:**

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, saranno adottati dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette saranno dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua.

Allo scopo di razionalizzare l'impiego delle risorse idriche, in accordo al regolamento comunale, si prevede la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell' acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo.

Requisiti di confort ambientale

Nella progettazione dei nuovi edifici dovranno essere garantiti i requisiti confort ambientale, che si esplicano essenzialmente attraverso il controllo dei seguenti fattori:

- qualità dell'aria, ottenuta mediante l'utilizzo di materiali strutturali e per le finiture tali da garantire salubrità degli ambienti;
- aerazione ed illuminazione, garantita mediante il soddisfacimento dei rapporti aereo - illuminanti previsti dalle norme vigenti;
- soleggiamento, il cui controllo, sia con riguardo alla stagione estiva che a quella invernale sarà affidato a schermature di tipo naturale (alberi) o ad oggetti sovrastanti le superfici vetrate o mediante arretramento di queste ultime rispetto al filo esterno dei fabbricati;
- inquinamento acustico, il cui controllo avverrà utilizzando particolari accorgimenti di isolamento per pareti esterne ed interne, pavimenti, infissi e tubazioni che garantiranno condizioni di benessere acustico a tutti coloro che usufruiranno dell'opera rispetto alle comuni fonti di rumore.

Inquinamento luminoso

La sorgente luminosa connessa alle aree urbane dovrà essere correttamente progettata per non costruire fonte di inquinamento luminoso e di spreco energetico. Per questo il sistema di pubblica illuminazione sarà dimensionato secondo norme che si basano sull'osservazione di principi di risparmio energetico e uso razionale dell'energia e di lotta all'inquinamento luminoso e diritto al cielo. Le scelte tecniche saranno ispirate a criteri e priorità illuminotecniche orientate a ridurre l'inquinamento luminoso sul territorio, salvaguardare gli equilibri ecologici e non ultimo ridurre i consumi energetici, come previsto dalle leggi nazionali n.9 e 10/91 e dalle più recenti direttive.

Ventilazione naturale

Le tipologie edilizie adottate dovranno essere idonee a garantire ottimali condizioni di areazione degli ambienti e degli appartamenti. Questi ultimi presentano ampie finestre e balconi sui lati opposti idonei ad assicurare rapidi ricambi d'aria.

Illuminazione naturale

Gli ambienti progettati dovranno risultare illuminati con luce naturale grazie alla presenza di adeguate finestre e balconi ; in vari punti degli edifici ampie vetrature dovranno contribuire ad ottenere una quantità di luce idonea a consentire il soddisfacimento degli standard ed il rispetto delle norme regolamentari.

Livelli limite di concentrazione di Radon per le nuove costruzioni (art. 3 L.R. N.13/2019)

Il progetto edilizio per le nuove costruzioni dovrà contenere i dati necessari a dimostrare la bassa probabilità di accumulo di radon nei locali dell'edificio ed in particolare una relazione tecnica dettagliata contenente:

- a) indicazioni sulla tipologia di suolo e sottosuolo;
- b) indicazioni sui materiali impiegati per la costruzione;
- c) soluzioni tecniche adeguate, in relazione alle tipologie di suolo e di materiali impiegati per la costruzione, idonee ad evitare l'accumulo di gas radon nei diversi locali.

TITOLO IV

MODALITA' COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE

Art. 14 MODALITA' COSTRUTTIVE

L'intervento dovrà avere carattere di unitarietà progettuale dei diversi lotti da perseguire soprattutto attraverso l'uso di materiali di finitura caratterizzanti le facciate.

La progettazione esecutiva e la realizzazione delle opere strutturali dovrà rispettare le disposizioni contenute nella parte II – capo IV (provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche) del DPR 380/2001.

ART. 15 ELEMENTI TECNOLOGICI

In fase esecutiva dovranno essere rispettate le disposizioni relative alle cabine di trasformazione elettrica, quelle delle aziende telefoniche, e di qualunque altro impianto che richieda elementi di controllo, centraline di commutazione, ecc. I relativi particolari degli elementi tecnologici dovranno essere allegati al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o al permesso di costruire degli edifici.

Le componenti tecnologiche e gli impianti degli edifici e dei parcheggi interrati, dovranno rispettare le vigenti norme richiamate nella parte II del DPR 380/2001, per quanto riguarda:

- Norme per la sicurezza degli impianti (capo V)
- Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici (capo VI),
- Prescrizioni ed indicazioni di Enel, Telecom, ARPAC, ASL, ecc.,
- Norme e prescrizioni del RUEC.

ART. 16 VARIANTI AL PUA

L'impostazione planimetrica degli interventi previsti nel progetto di Piano Urbanistico Attuativo è da ritenersi vincolante per quanto concerne:

- la superficie e l'ubicazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la superficie e l'ubicazione dei lotti di edilizia privata.

A titolo indicativo, non costituiscono variante al PUA, purché siano conformi al PUC e alle norme vigenti:

- gli adeguamenti altimetrici e/o le modifiche delle livellette necessarie per rendere la rete viaria compatibile alla conformazione dei luoghi, alle strade esistenti ed a quelle connesse alla progettazione dei PUA limitrofi;
- lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del PUA, ferma restando la disciplina del codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- le modifiche alle opere di urbanizzazione previste per eventuali prescrizioni imposte da Ditte/Società concessionarie e/o Gestori delle reti e sottoservizi;
- le variazioni morfologiche e dei materiali costruttivi degli edifici;
- il progetto architettonico degli spazi pubblici (sistemazione delle aree a verde, delle sezioni stradali e delle aree pedonali, ecc.);
- il progetto architettonico e la sistemazione delle aree libere private;

Il soggetto attuatore nel limite e nel rispetto della normativa vigente del PUC può attuare il PUA attraverso i lotti funzionali delle opere pubbliche e private purché preventivamente approvate previo specifica procedura. Resta subordinata l'agibilità dei fabbricati fondiari alla realizzazione e collaudo delle relative opere di urbanizzazione primarie e secondarie del relativo lotto funzionale nonché dell'intera viabilità interna all'ATR_19, di tutti i parcheggi a standard ad essa afferenti, delle aree ed opere di urbanizzazione primarie e secondarie relative al lotto funzionale n. 4 attestate nell'ATR_19b, nonché della realizzazione, nel rispetto delle indicazioni della scheda di PUC, della viabilità esterna all'AT di collegamento viario al sottopasso (AV_58).

ART. 17 CONVENZIONE

L'attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Attuativo, è regolata dalla Convenzione accompagnata al progetto, redatta in conformità dello schema di Convenzione Tipo, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 241 del 23.02.2007 e successivamente modificata con D.G.C. n. 305 del 13.03.2009, D.G.C. n. 817 del 26.06.2009, D.G.C. n. 1339 del 03.12.2010, con D.G.C. n. 285 del 26/09/2014 ed infine con D.G.C. n. _____ del _____, da stipularsi successivamente all'approvazione del PUA e prima della presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi privati.

Salerno, _____



COMUNE DI SALERNO

P.U.A. - CR_19

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visti / Approvazioni

Protocollo

COMMITTENTI

**Consorzio di Urbanizzazione
dei Picarielli**

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Ing. Gerardo Cancellario

Via G. Centola 6 - 84127 Salerno

Tel 089 754858 - email: cancellariog@tiscali.it

Ing. Giovanni Luigi Nocera

Via Parmenide, 260 - 84100 Salerno

Tel 089 3076014 - email: studiotecniconocera@libero.it

Ing. Roberto Frangione

Via Lungomare Trieste, 12 - 84100 Salerno

Tel 089 226949 - email: rob.frangione@gmail.com

Tavola

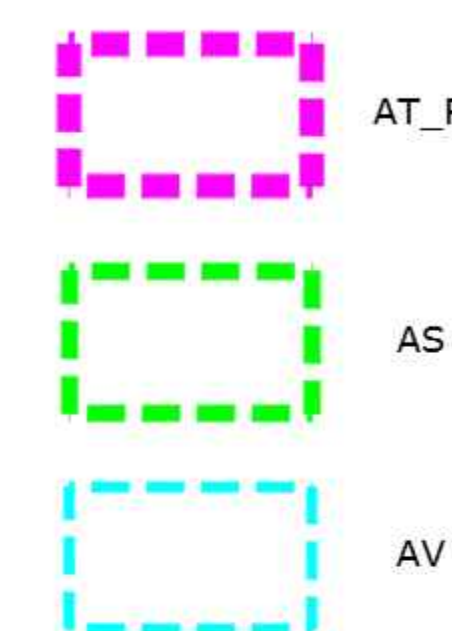
NTA

Elaborato

Norme Tecniche di Attuazione

Scala

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
0	Maggio 2018	Emissione
1	Settembre 2019	Revisione per frazionamenti
2		



S.T. 2760,72

V1.1 = 936,00 MQ

P1.1 = 523,00 MQ

URB II.1 = 413,00 MQ

FONDIARIA F1 = 888,72 MQ

QSR. 1788mq
QSP. 963mq
QST 2751mq

1

2

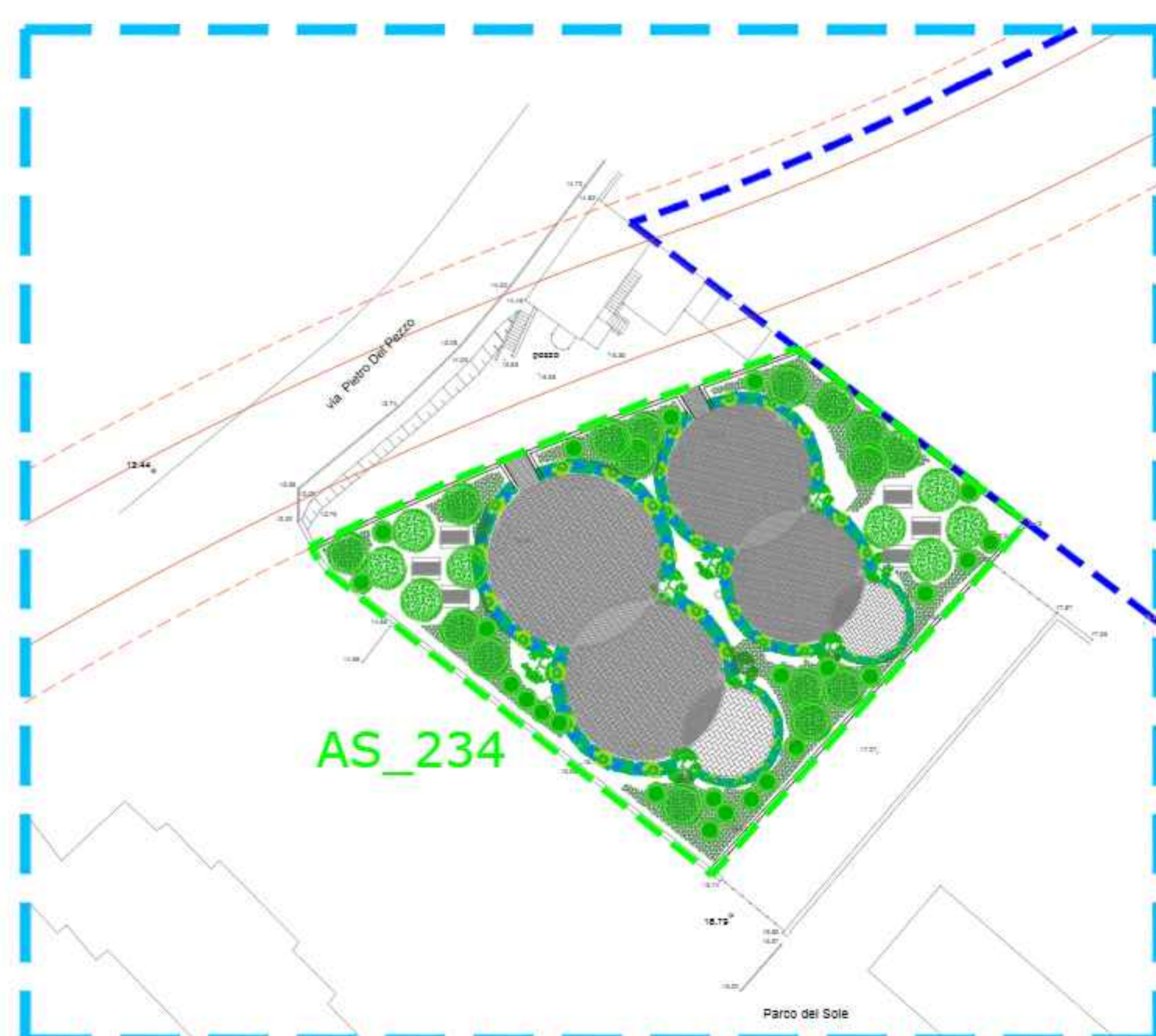
3

4

1	GEXIM SRL - ALVIGGI	2.760,72 mq
2	PICARIELLI SRL -	5.004,00 mq
3	CASA PICARIELLI sec. Cons. 2008 -	3.982,38 mq
4	NON ADERENTI -	2.329,90 mq
Totale ATR (al netto della viabilità)		14.077,00 mq

 FASCIA RISPETTO
FLUVIALE (150m)

 VERDE PUBBLICO
 PARCHEGGIO
 URB II



P.U.A. - CR_19

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visti / Approvazioni

Protocollo

COMMITTENTI
**Consorzio di Urbanizzazione
dei Picarielli**

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Ing. Gerardo Cancellario

Via G. Centola 8 - 84127 Salerno
Tel 089 754858 - email: cancellarlog@tiscali.it

Ing. Giovanni Luigi Nocera
Via Baccarone, 280 - 84100 Salerno

Tel 089 3076014 - email: studiotecniconocera@libero.it

Ing. Roberto Frangione
Via Lungomare Trieste, 12- 84100 Salerno
Tel. 089/244444 - Fax 089/244444

Te: 069 229949 - email: roberto.trangone@libero.it

<u>Tavola</u>	<u>Elaborato</u>
---------------	------------------

7 ZONIZZAZIONE
Identificazione e veri-

REV3

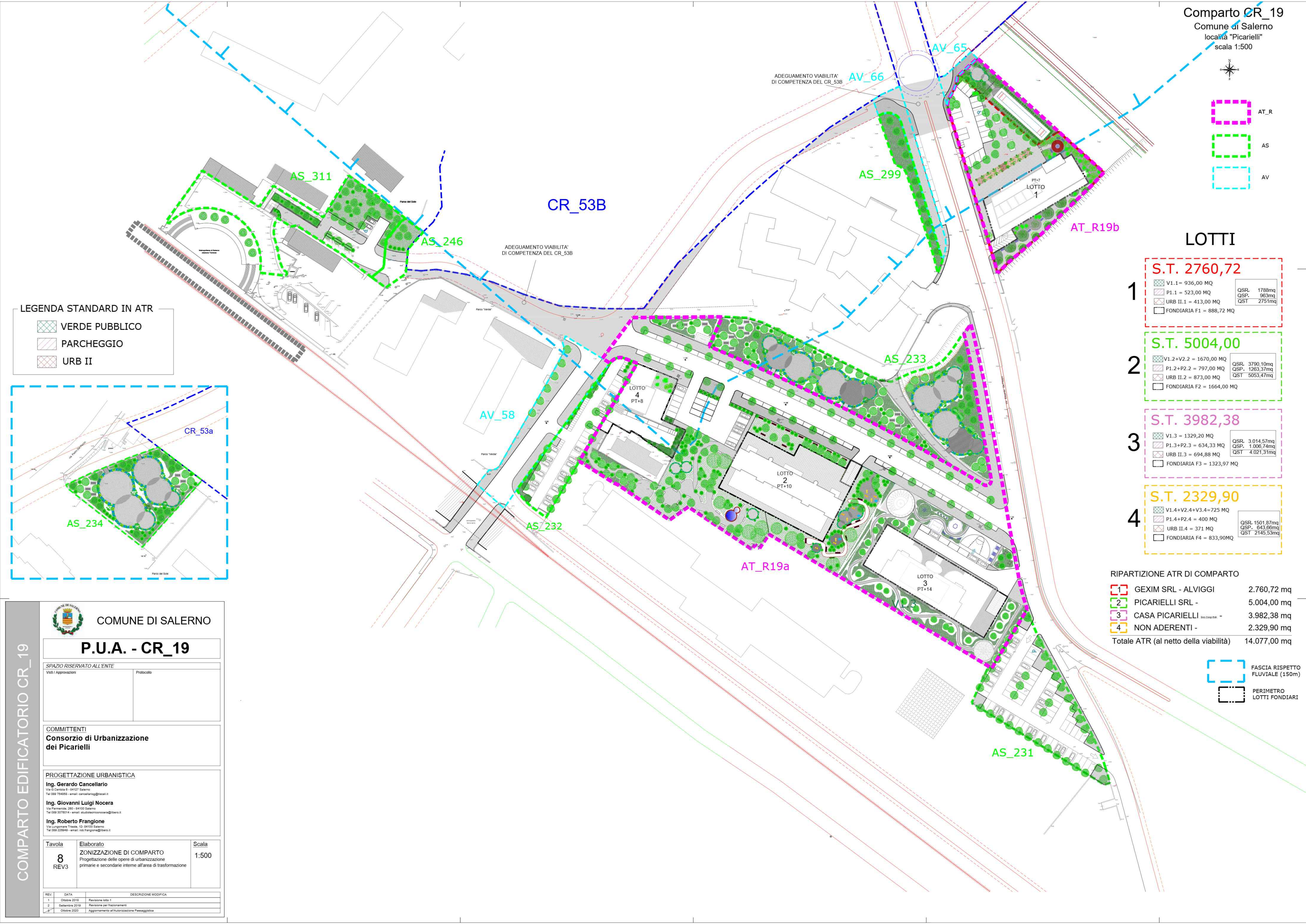
	funzionali
--	------------

--	--

REV.	DATA	
1	Ottobre 2018	Revisione lotto 1

2	Settembre 2019	Revisione per frazionamento
3	Ottobre 2020	Aggiornamento alla Aut.

[illegible]



Comparto CR_19
Comune di Salerno
località "Picarielli"
scala 1:500



- AT_R
- AS
- AV

LOTTI

1

S.T. 2760,72

V1.1 = 936,00 MQ

P1.1 = 523,00 MQ

URB II.1 = 413,00 MQ

FONDIARIA F1 = 888,72 MQ

QSR. 1788mq

QSP. 963mq

QST 2751mq

2

S.T. 5004,00

V1.2+V2.2 = 1670,00 MQ

P1.2+P2.2 = 797,00 MQ

URB II.2 = 873,00 MQ

FONDIARIA F2 = 1664,00 MQ

QSR. 3790,10mq

QSP. 1263,37mq

QST 5053,47mq

3

S.T. 3982,38

V1.3 = 1329,20 MQ

P1.3+P2.3 = 634,33 MQ

URB II.3 = 694,88 MQ

FONDIARIA F3 = 1323,97 MQ

QSR. 3.014,57mq

QSP. 1.006,74mq

QST 4.021,31mq

4

S.T. 2329,90

V1.4+V2.4+V3.4=725 MQ

P1.4+P2.4 = 400 MQ

URB II.4 = 371 MQ

FONDIARIA F4 = 833,90MQ

QSR. 1501,87mq

QSP. 643,66mq

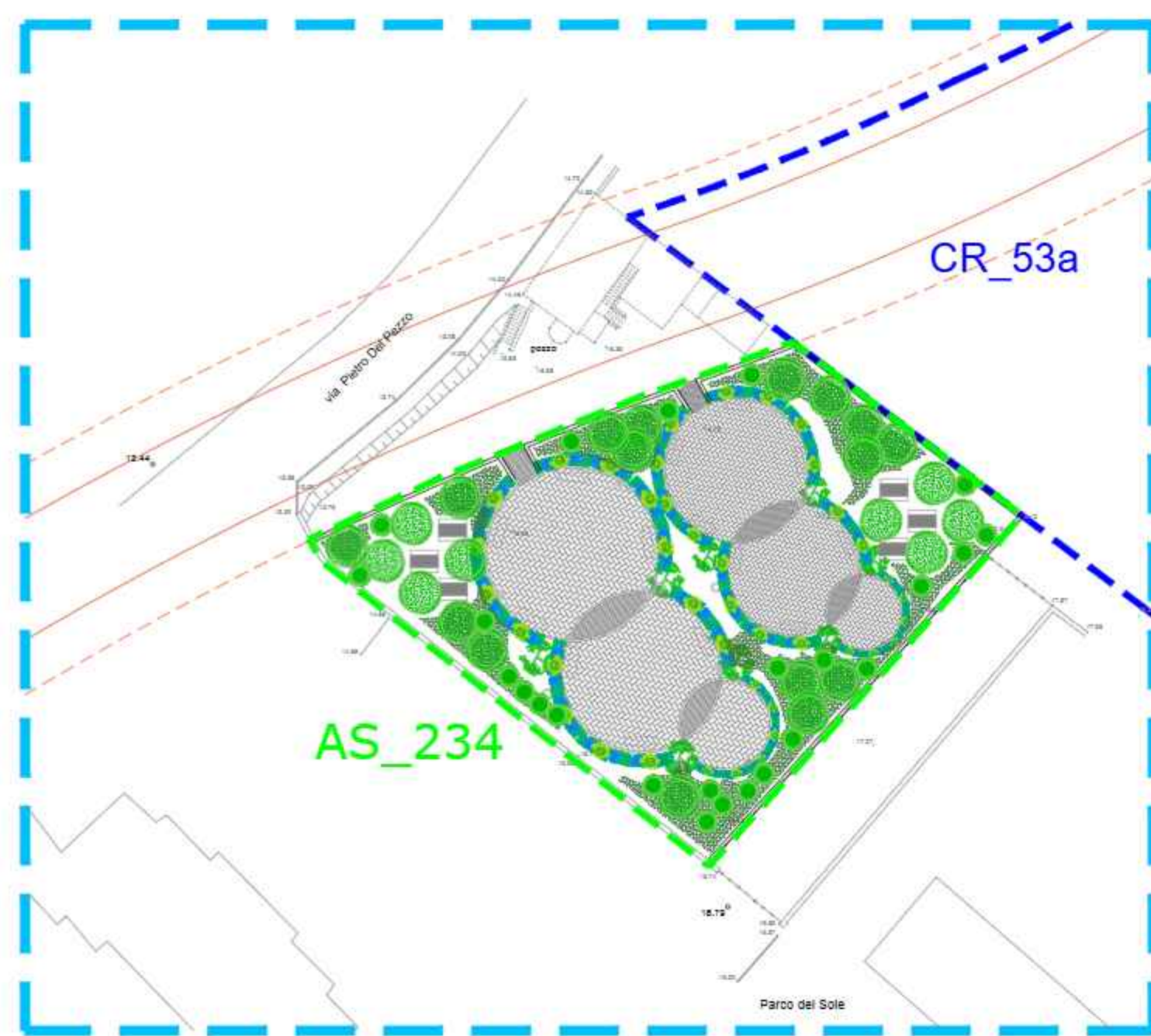
QST 2145,53mq

RIPARTIZIONE ATR DI COMPARTO		
1	GEXIM SRL - ALVIGGI	2.760,72 mq
2	PICARIELLI SRL -	5.004,00 mq
3	CASA PICARIELLI SSA Coop. con -	3.982,38 mq
4	NON ADERENTI -	2.329,90 mq
Totale ATR (al netto della viabilità)		14.077,00 mq

- FASCIA RISPETTO FLUVIALE (150m)
- PERIMETRO LOTTI FONDIARI

LEGENDA STANDARD IN ATR

- VERDE PUBBLICO
- PARCHEGGIO
- URB II



COMUNE DI SALERNO

P.U.A. - CR_19

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visi / Approvazioni

Protocollo

COMMITTENTI

Consorzio di Urbanizzazione dei Picarielli

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Ing. Gerardo Cancellario
Via G. Carducci 8 - 84100 Salerno
Tel 089 754658 - e-mail: cancellariog@iscail.it

Ing. Giovanni Luigi Nocera
Via Parmenide, 260 - 84100 Salerno
Tel 089 3078014 - e-mail: studiostudioconocera@libero.it

Ing. Roberto Frangione
Via Lungomare Trieste, 12 - 84100 Salerno
Tel 089 220549 - e-mail: rob.frangione@libero.it

Tavola

8
REV3

Elaborato

ZONIZZAZIONE DI COMPARTO
Progettazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie interne all'area di trasformazione

Scala

1:500

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
1	Ottobre 2018	Revisione lotto 1
2	Settembre 2019	Revisione per frazionamenti
3	Ottobre 2020	Aggiornamento all'Autorizzazione Paesaggistica

COMPARTO EDIFICATORIO CR_19



COMUNE DI SALERNO

P.U.A. - CR_19

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visti / Approvazioni

Protocollo

COMMITTENTI

**Consorzio di Urbanizzazione
dei Picarielli**

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Ing. Gerardo Cancellario

Via G. Centola 6 - 84127 Salerno

Tel 089 754858 - email: cancellariog@tiscali.it

Ing. Giovanni Luigi Nocera

Via Parmenide, 260 - 84100 Salerno

Tel 089 3076014 - email: studiotecniconocera@libero.it

Ing. Roberto Frangione

Via Lungomare Trieste, 12 - 84100 Salerno

Tel 089 226949 - email: rob.frangione@libero.it

Tavola

8
quater

Elaborato

ZONIZZAZIONE DI COMPARTO

Relazione tecnica sulla monetizzazione degli standard
- Allegato grafico con identificazione dei parcheggi
interni all'area di trasformazione oggetto di
monetizzazione - 1:500

Scala

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
0	Ottobre 2019	Emissione
1		
2		

**PROGETTO PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO AL COMPARTO EDIFICATORIO CR_19**

AVENTE VALORE DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE (PDL) DI CUI ALLA LEGGE 17 AGOSTO 1942, N. 1150, ARTICOLI 13 E 28;

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA PER LA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD
OTT 2019**

Il

sottoscritto :

Ing. Gerardo CANCELLARIO, nato a Casacalenda (CB) il 16.07.1958, domiciliato a Salerno in Largo San Petrillo n. 3, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 1919, con studio tecnico in Salerno alla Via Centola n. 6, telefono-fax 089/75.48.58, cod. fisc. CNC GRD 58L16 B858V – P.IVA 01919200657 – email cancellario58@gmail.com;

in qualità di coprogettista del Progetto PUA in epigrafe, su incarico delle società/privati:

1. **GEXIM S.R.L.** con sede in Salerno alla via Del Pezzo, 64 - 84133 p.iva : 06848650633;
2. **Anna ALVIGGI** nata a Napoli il 18/06/1932, residente in Napoli alla Via G. Carducci n.29, C.F. LVGNNA32H58F839P;
3. **CONSORZIO DI URBANIZZAZIONE DEI PICARIELLI (CUP)** con sede in Salerno alla Via Picarielli n. 5, P.IVA : 95106510654 costituito con atto Notaio ROSALIA ROTONDANO Rep. 47040, Racc. 7564 registrato in Salerno in data 10.02.2007;

REDIGE

La presente relazione tecnica relativa alla monetizzazione degli standard destinati a parcheggio, interni all'area di trasformazione ATR19a, per complessivi 348mq.

premessato che

- con istanza prot. 142761 del 01.10.2015, più volte integrata, la committenza ha richiesto, ai sensi dell'art. 86 del RUEC, la Valutazione Preventiva alle previsioni del PUC della proposta preliminare di PUA relativa all'articolazione in lotti funzionali ed al trasferimento di edificato in conformità dell'art.170 delle NTA;
- a seguito delle integrazioni, la proposta preliminare di PUA è stata valutata positivamente dall'Ufficio Attuazione PUC, Settore Trasformazioni Urbanistiche con Istruttoria conclusiva, prot. 196785, del 06/12/2016;
- con istanza prot. 107188 del 12/06/2018, più volte integrata, è stata formulata proposta di Piano Urbanistico Attuativo per il Comparto CR19;

- da un confronto tra il reale tracciato della condotta "Consal" (da rilievo strumentale) e la conformazione catastale delle relative particelle è emersa una discordanza tale da renderne necessaria la rettifica, prontamente concordata con l'Ente proprietario;
- a seguito di tale rettifica si è proceduto ad una ulteriore revisione della progettazione urbanistica al fine di evitare qualsiasi tipo di sovrapposizione tra le particelle "Consal", così rettificate, e le aree fondiarie private;
- nella configurazione del tracciato viario interno all'area di trasformazione, così come definitivamente modificato per consentire la persistenza della condotta "Consal" sul marciapiede di progetto, 348 mq di aree destinate a parcheggio in linea risultano, in tutto o in parte, insistere su particelle "Consal".

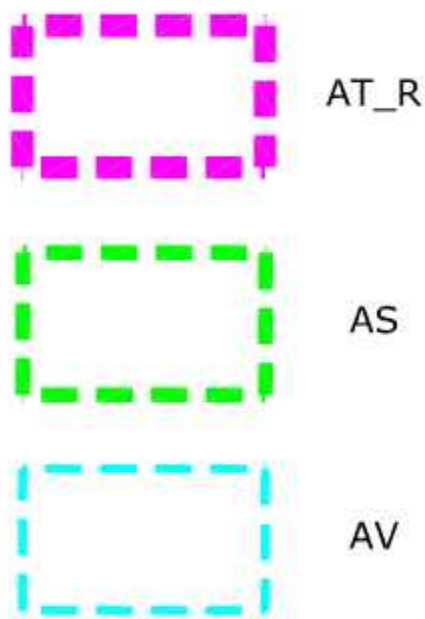
Considerato

- che il PUA ricade in ambito di equivalenza "Semiconsolidato – $lep = 0,5mq/mq$ " così come riportato nel PUC;
- che nella zona omogenea B5, così come si riscontra nell'Allegato n.2 – Standard Tabella 2.3 del PUC - "Tabella di equilibrio per zone omogenee e settori di gravitazione", sussiste un favorevole bilancio di standard a parcheggio tra quelli esistenti e di progetto previsti dal PUC (mq. 368.342) e quelli di ripartizione di indirizzo ai sensi della L.R. n.14/82 (mq. 191.063);
- che con Delibera n. 39 del 30.07.2007 il Consiglio Comunale ha determinato i costi di monetizzazione delle aree a standard.
-

Tanto premesso e considerato, si ritiene possibile, nell'ambito della valutazione urbanistica del comparto edificatorio, il ricorso alla monetizzazione degli standard di progetto destinati a parcheggio, interni all'area di trasformazione ATR19a, così come indicati nell'allegato grafico, per complessivi mq. 348. La monetizzazione di tali parcheggi consentirà l'omogeneità del disegno urbanistico del tratto viario preservando la destinazione pubblica dell'intero tracciato viario e la sua piena compatibilità con la persistenza della condotta "Consal", anche ai fini della sua, eventuale, manutenzione.

Salerno, lì 14 / 10 / 2019

The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official stamp. The stamp is from the "UFFICIO REGIONALE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI SALERNO" (Regional Office of Engineers of the Province of Salerno). It includes the text "INGEGNERE RESPONSABILE" (Responsible Engineer) and "CANC. 1918". The signature is written in a cursive style.



LOTTI

1

S.T. 2760,72

V1.1 = 936,00 MQ

P1.1 = 523,00 MQ

URB II.1 = 413,00 MQ

FONDIARIA F1 = 888,72 MQ

QSR: 1788mq

QSP: 963mq

QST: 2751mq

2

S.T. 5004,00

V1.2+V2.2 = 1670,00 MQ

P1.2+P2.2 = 797,00 MQ

URB II.2 = 873,00 MQ

FONDIARIA F2 = 1664,00 MQ

QSR: 3790,10mq

QSP: 1263,37mq

QST: 5053,47mq

3

S.T. 3982,38

V1.3 = 1329,20 MQ

P1.3+P2.3 = 634,33 MQ

URB II.3 = 694,88 MQ

FONDIARIA F3 = 1323,97 MQ

QSR: 3.014,57mq

QSP: 1.006,74mq

QST: 4.021,31mq

4

S.T. 2329,90

V1.4+V2.4+V3.4=725 MQ

P1.4+P2.4 = 400 MQ

URB II.4 = 371 MQ

FONDIARIA F4 = 833,90MQ

QSR: 1501,87mq

QSP: 643,66mq

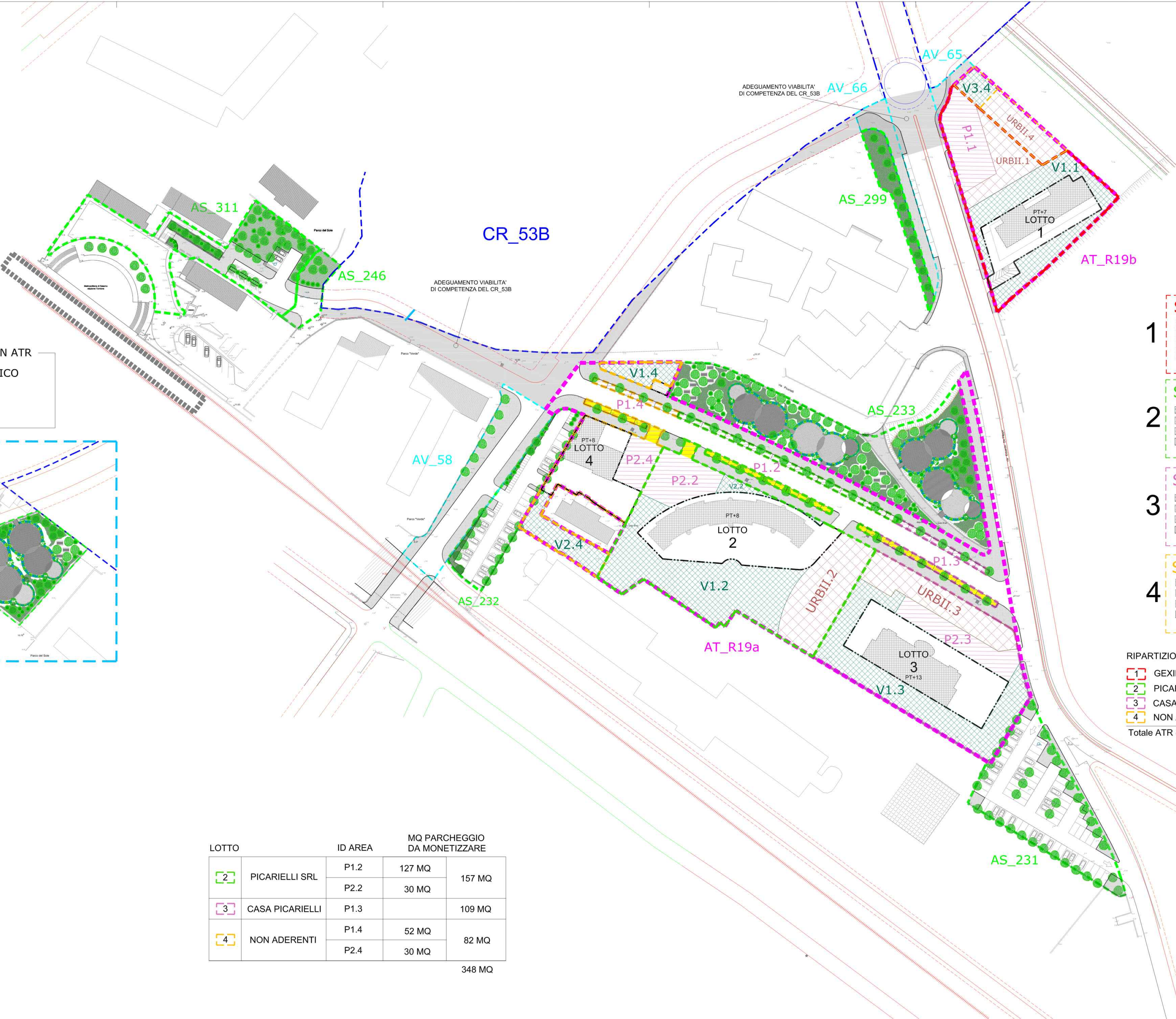
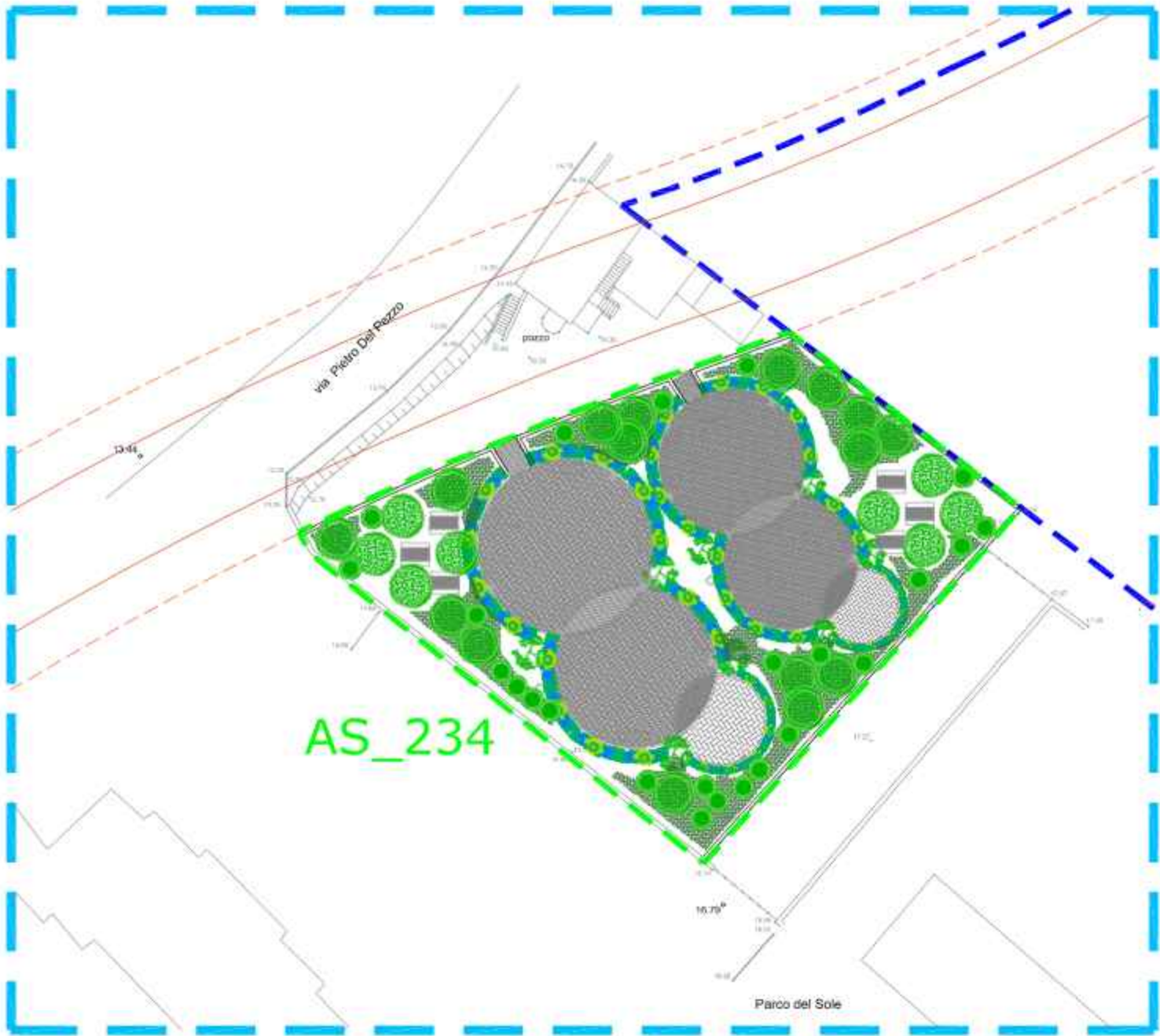
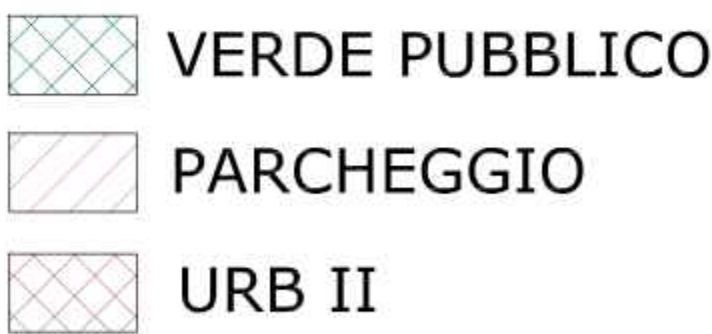
QST: 2145,53mq

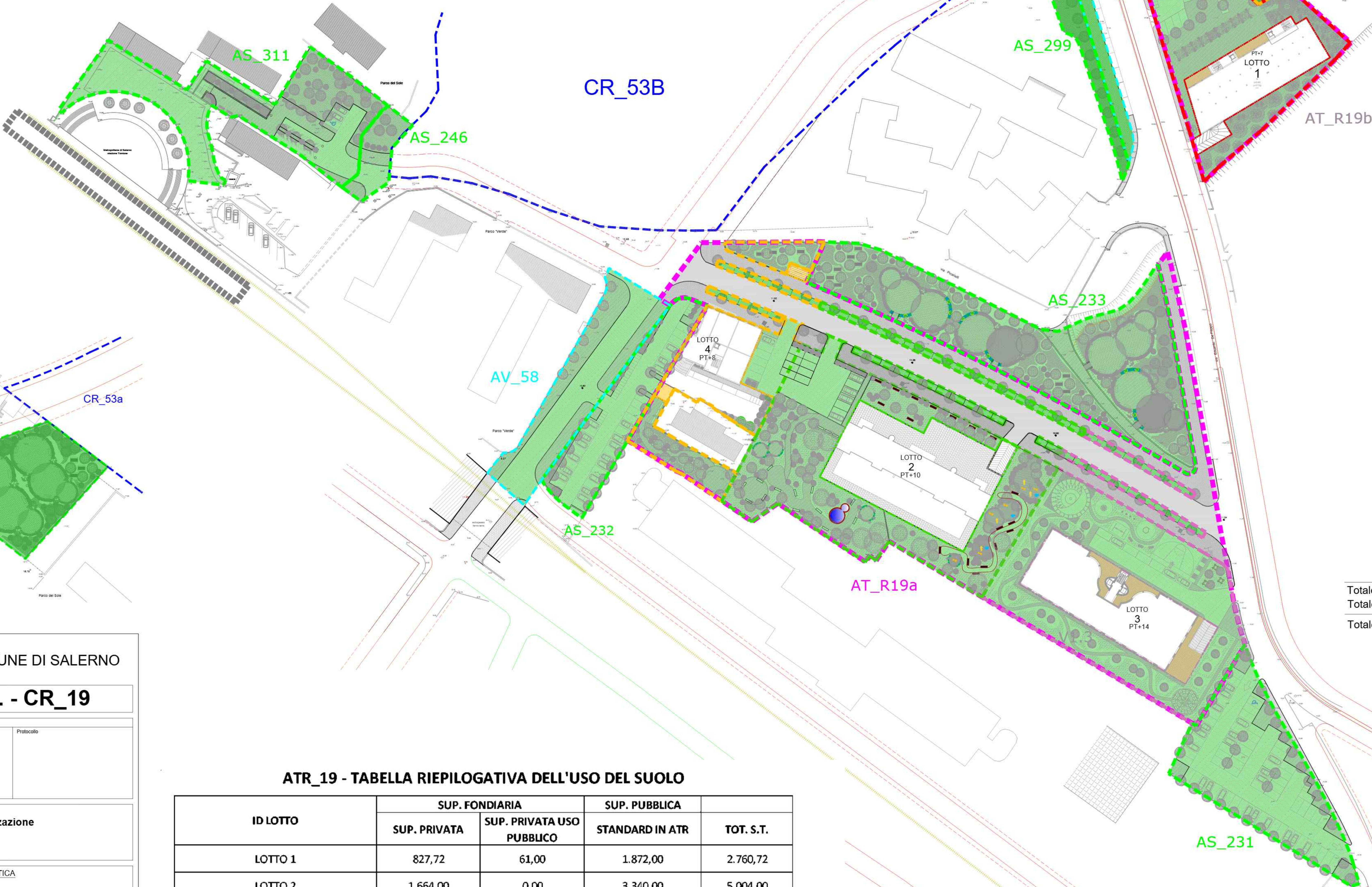
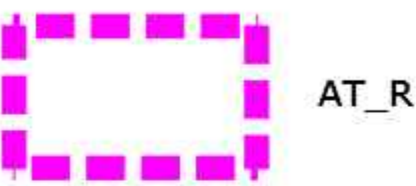
RIPARTIZIONE ATR DI COMPARTO			
1	GEXIM SRL - ALVIGGI	2.760,72 mq	
2	PICARIELLI SRL -	5.004,00 mq	
3	CASA PICARIELLI - Soc Coop Est -	3.982,38 mq	
4	NON ADERENTI -	2.329,90 mq	
Totale ATR (al netto della viabilità)		14.077,00 mq	

AREE STANDARD A PARCHEGGIO
OGGETTO DI MONETIZZAZIONE
MQ 348

LOTTO		ID AREA	MQ PARCHEGGIO DA MONETIZZARE	
2	PICARIELLI SRL	P1.2	127 MQ	157 MQ
		P2.2	30 MQ	
3	CASA PICARIELLI	P1.3		109 MQ
4	NON ADERENTI	P1.4	52 MQ	82 MQ
		P2.4	30 MQ	
348 MQ				

LEGENDA STANDARD IN ATR





LOTTI

S.T. 2760,72

PUBBLICO = 1.872 MQ

PRIVATO = 827,72 MQ

PRIVATO USO PUBBLICO = 61,00 MQ

FONDIARIA F1
888,72 MQ

S.T. 5004,00

PUBBLICO = 3.340 MQ

PRIVATO = 1.664,00 MQ

PRIVATO USO PUBBLICO = 0,00 MQ

FONDIARIA F2
1664,00 MQ

S.T. 3982,38

PUBBLICO = 2.658,41 MQ

PRIVATO = 1123,97 MQ

PRIVATO USO PUBBLICO = 200,00 MQ

FONDIARIA F3
1323,97 MQ

S.T. 2329,90

PUBBLICO = 1.496 MQ

PRIVATO = 780,90 MQ

PRIVATO USO PUBBLICO = 53,00 MQ

FONDIARIA F4
833,90 MQ

Totale ATR (al netto della viabilità)	14.077,00 mq
Totale viabilità in ATR	3.364,00 mq
Totale S.T. ATR_19	17.441,00 mq

ATR_19 - TABELLA RIEPILOGATIVA DELL'USO DEL SUOLO

ID LOTTO	SUP. FONDIARIA		SUP. PUBBLICA	TOT. S.T.
	SUP. PRIVATA	SUP. PRIVATA USO PUBBLICO	STANDARD IN ATR	
LOTTO 1	827,72	61,00	1.872,00	2.760,72
LOTTO 2	1.664,00	0,00	3.340,00	5.004,00
LOTTO 3	1.123,97	200,00	2.658,41	3.982,38
LOTTO 4	780,90	53,00	1.496,00	2.329,90

SUB TOTALI (MQ)	4.396,59	314,00	9.366,41	14.077,00	(C)
VIABILITA' PUBBLICA IN ATR_19a				3.364,00	(D)
TOTALE S.T. ATR_19 ((C) + (D))				17.441,00	



COMUNE DI SALERNO

P.U.A. - CR_19

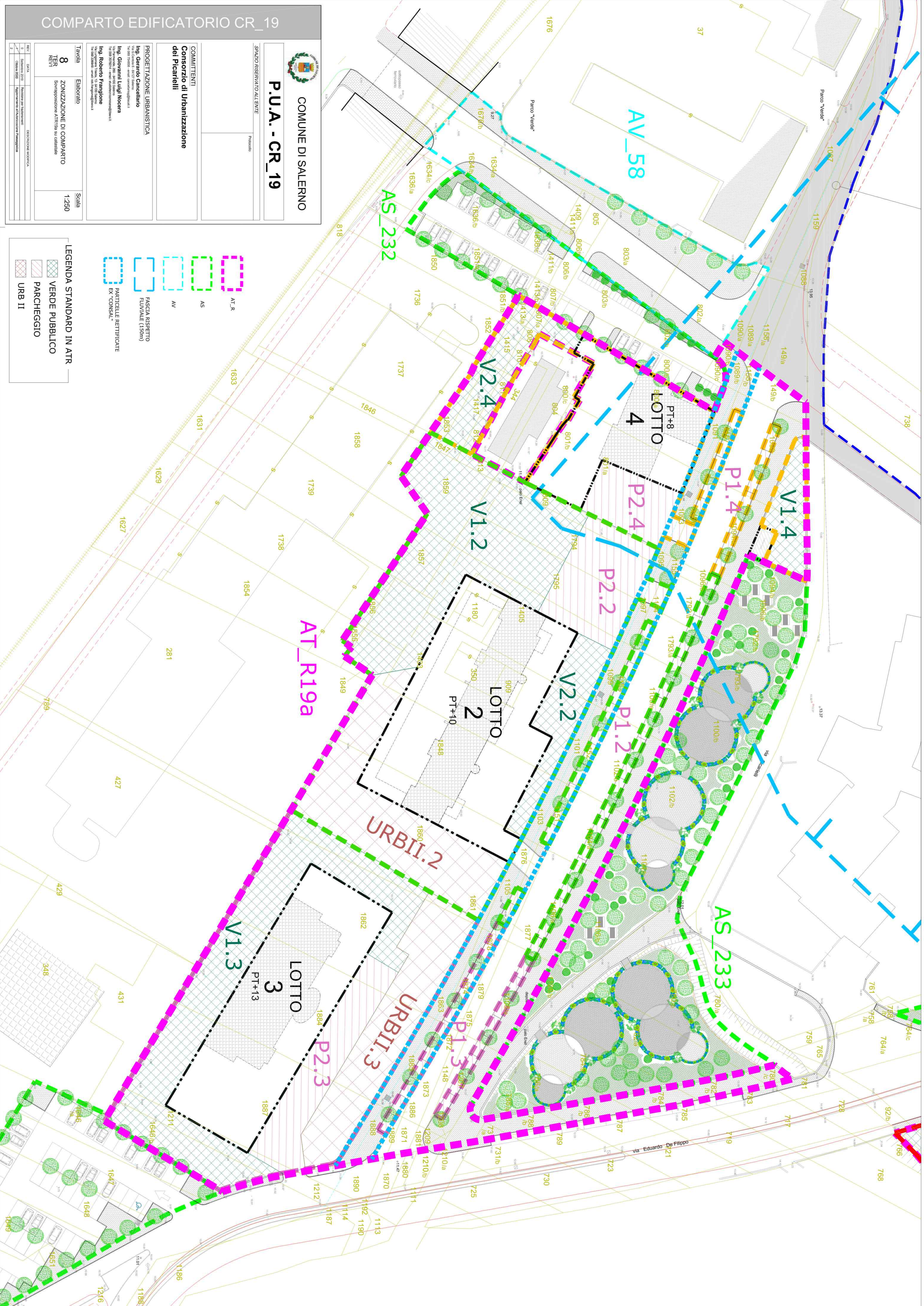
SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE	
Visi / Approvazioni	Protocollo

COMMITTENTI
Consorzio di Urbanizzazione
dei Picarielli

PROGETTAZIONE URBANISTICA
Ing. Gerardo Cancellario
Via S. Costanzo 8 - 84127 Salerno
Tel 089 754658 - email: cancellariog@iscsal.it
Ing. Giovanni Luigi Nocera
Via Parmenide, 260 - 84100 Salerno
Tel 089 3078014 - email: studiotecnico@nocera.it
Ing. Roberto Frangione
Via Longorandrea Trieste, 12 - 84100 Salerno
Tel 089 220848 - email: rob.frangione@libero.it

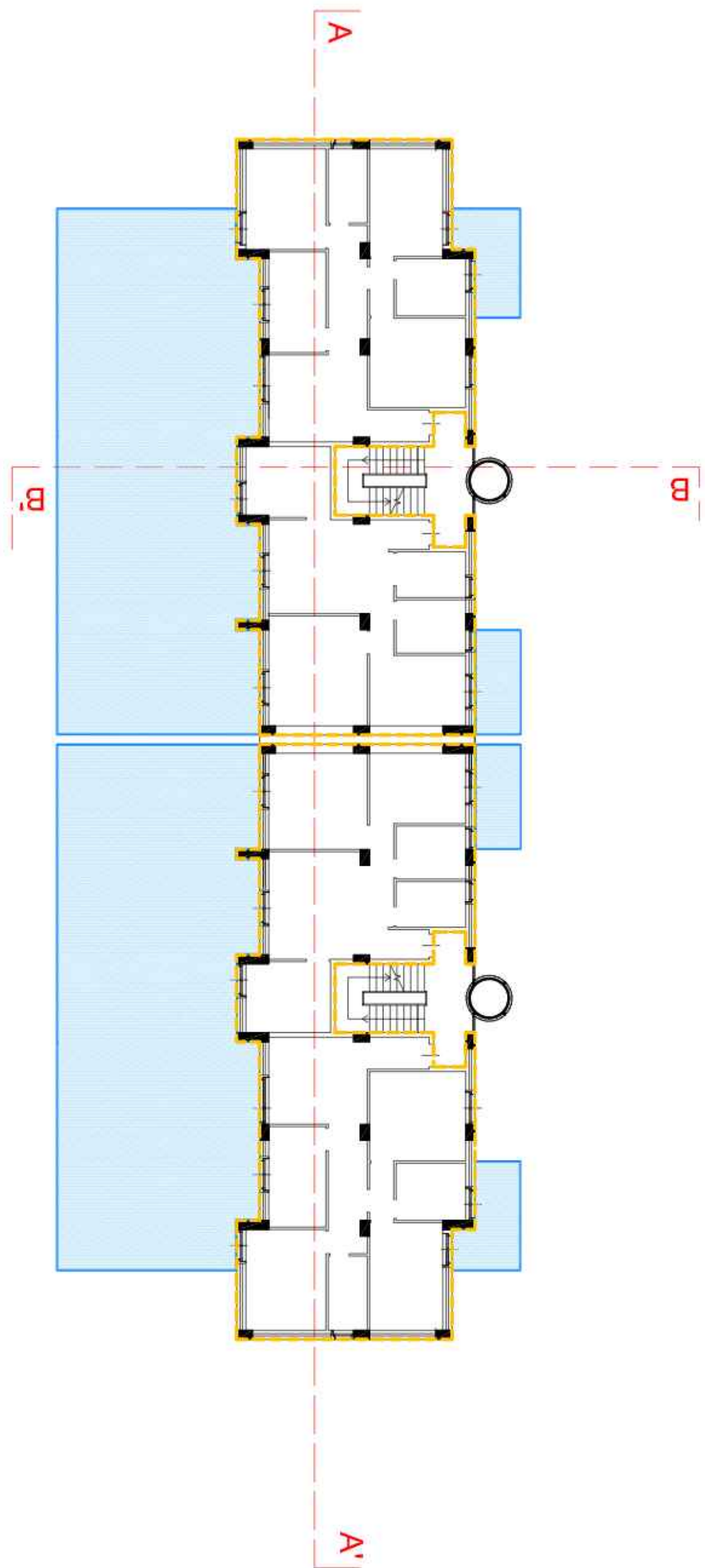
Tavola	Elaborato	Scala
8BIS REV3	USO DEL SUOLO	1:500

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
1	Ottobre 2018	Revisione lotto 1
2	Settembre 2019	Revisione per frazionamenti
3	Ottobre 2020	Aggiornamento all'Autorizzazione Paesaggistica

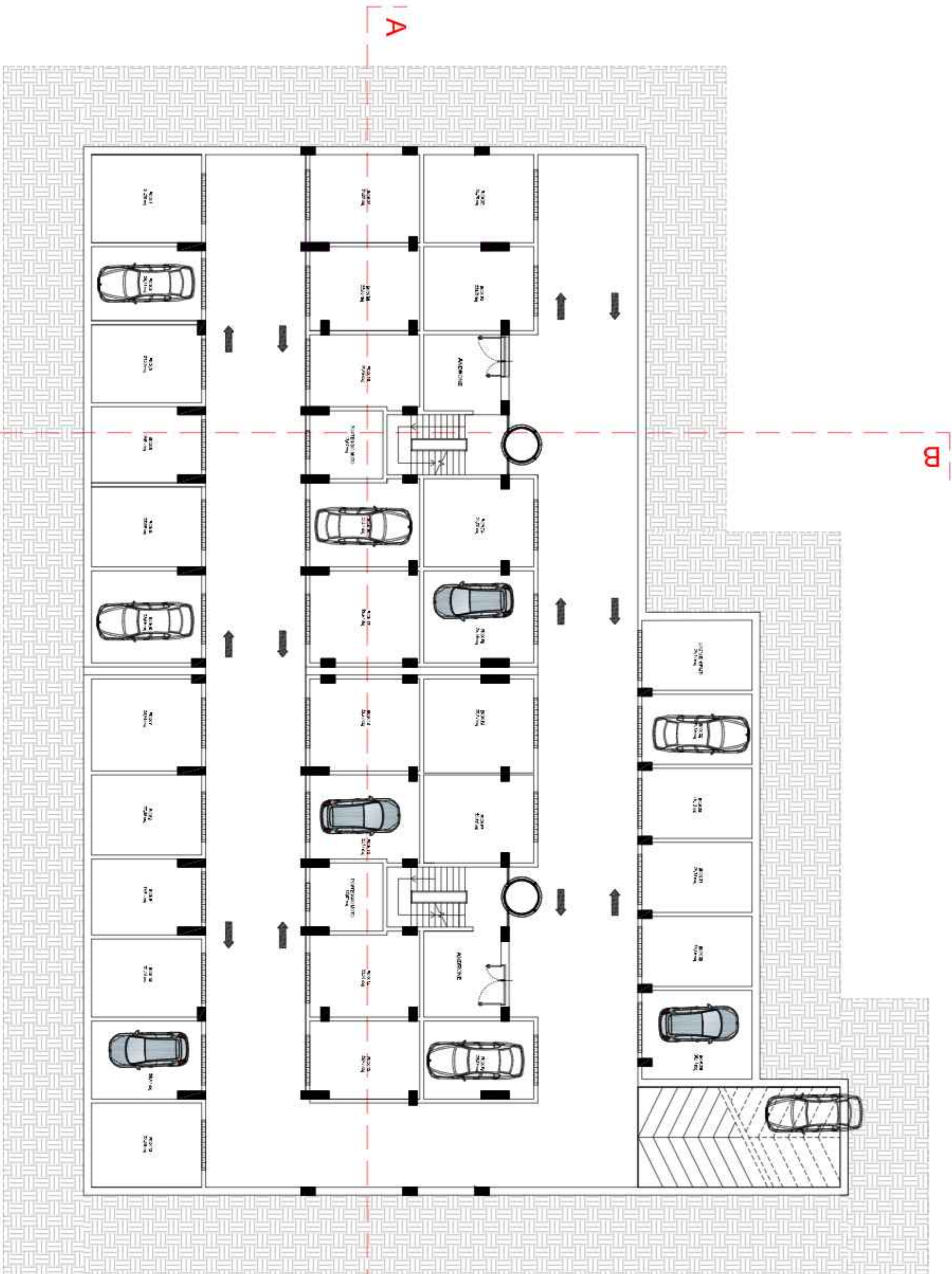


F2	RESIDENZIALE					COMMERCIALE				UFFICI			
	PIANO	ALLOGGI	SLS (mq)	H LORDA (m)	VL (mc)	N° ATT. SLS (mq)	H LORDA (m)	VL (mc)	N° UFFICI	SLS (mq)	H LORDA (m)	VL (mc)	
PT				4,80		1	810,09	4,80	3888,43				
P1				3,30					1	453,28	3,30	1495,824	
P2	4	453,28		3,30	1495,824								
P3	4	453,28		3,30	1495,824								
P4	4	453,28		3,30	1495,824								
P5	4	453,28		3,30	1495,824								
P6	4	453,28		3,30	1495,824								
P7	4	453,28		3,30	1495,824								
P8	4	453,28		3,30	1495,824								
P9	2	308,57		3,30	1018,28								
P10	2	308,57		3,30	1018,28								
TOTALI	32	3.790,10		30,90	12.507,33	1	810,09		3888,43	1	453,28	1495,824	
Q.S.R.				75%					3.790,10	mq			
Q.S.P.				25%					1.263,37	mq			
Q.S.T. DI PROGETTO									5.053,47	mq			

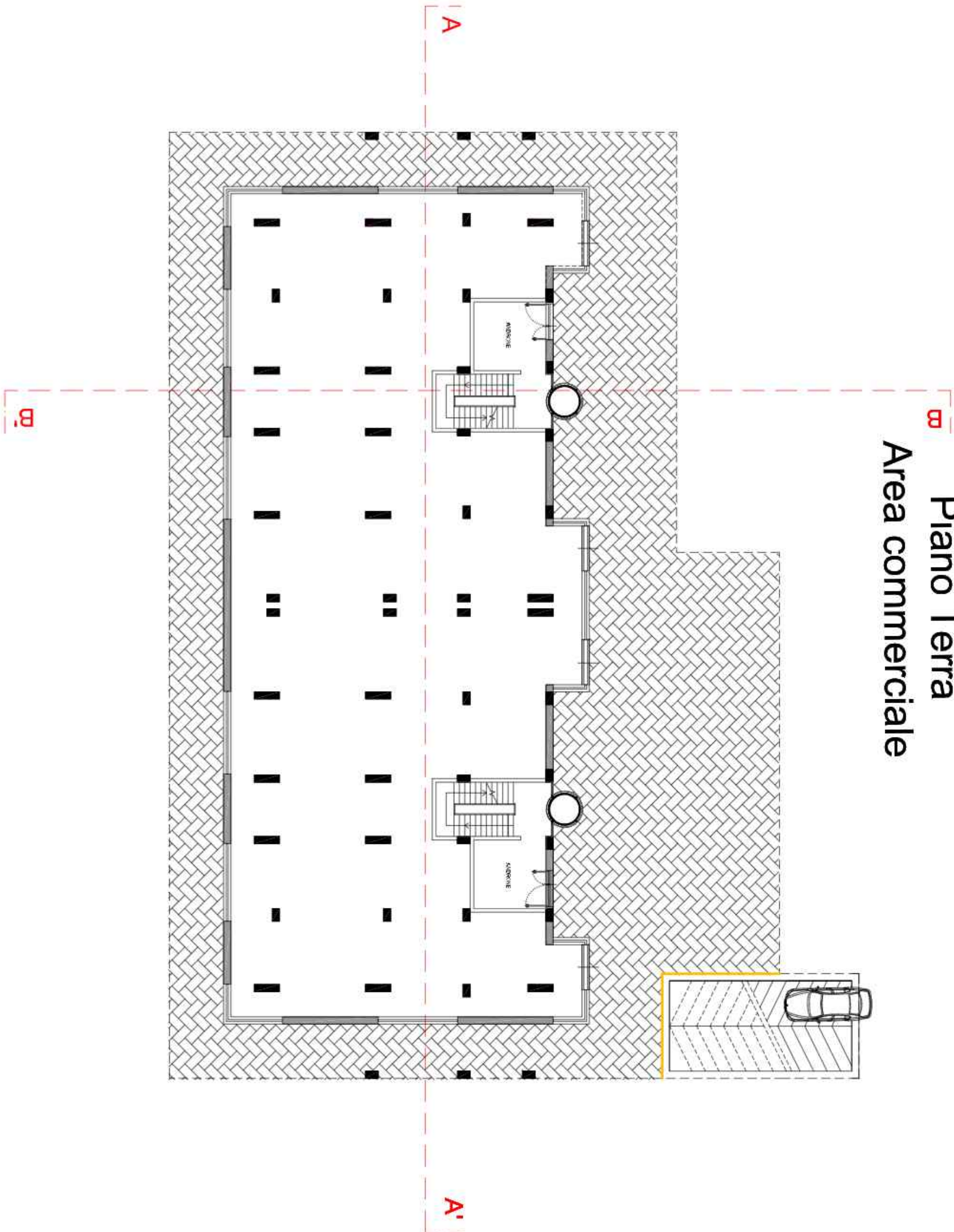
Piano primo Uffici



Piano interrato
Box auto



Piano Terra
Area commerciale



COMUNE DI SALERNO

P.U.A. - CR_19

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Protocollo

Visti / Approvazioni

COMMITTENTI
Consorzio di Urbanizzazione
dei Picarielli

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Ing. Gerardo Cancellaro

Via G. Cesare 1 - 84127 Salerno

Ing. Giovanni Luigi Nocera

Via G. Cesare 1 - 84127 Salerno

Ing. Roberto Frangione

Via G. Cesare 1 - 84127 Salerno

Ing. Roberto Frangione

Via G. Cesare 1 - 84127 Salerno

Ing. Roberto Frangione

Via G. Cesare 1 - 84127 Salerno

Ing. Roberto Frangione

Via G. Cesare 1 - 84127 Salerno

Ing. Roberto Frangione

Via G. Cesare 1 - 84127 Salerno

Ing. Roberto Frangione

Via G. Cesare 1 - 84127 Salerno

Tavola

Elaborato

LOTTO N. 2

Pianta piano interrato -1, piano terra e piano primo.

REVZ

Tabella Verifica OST

12

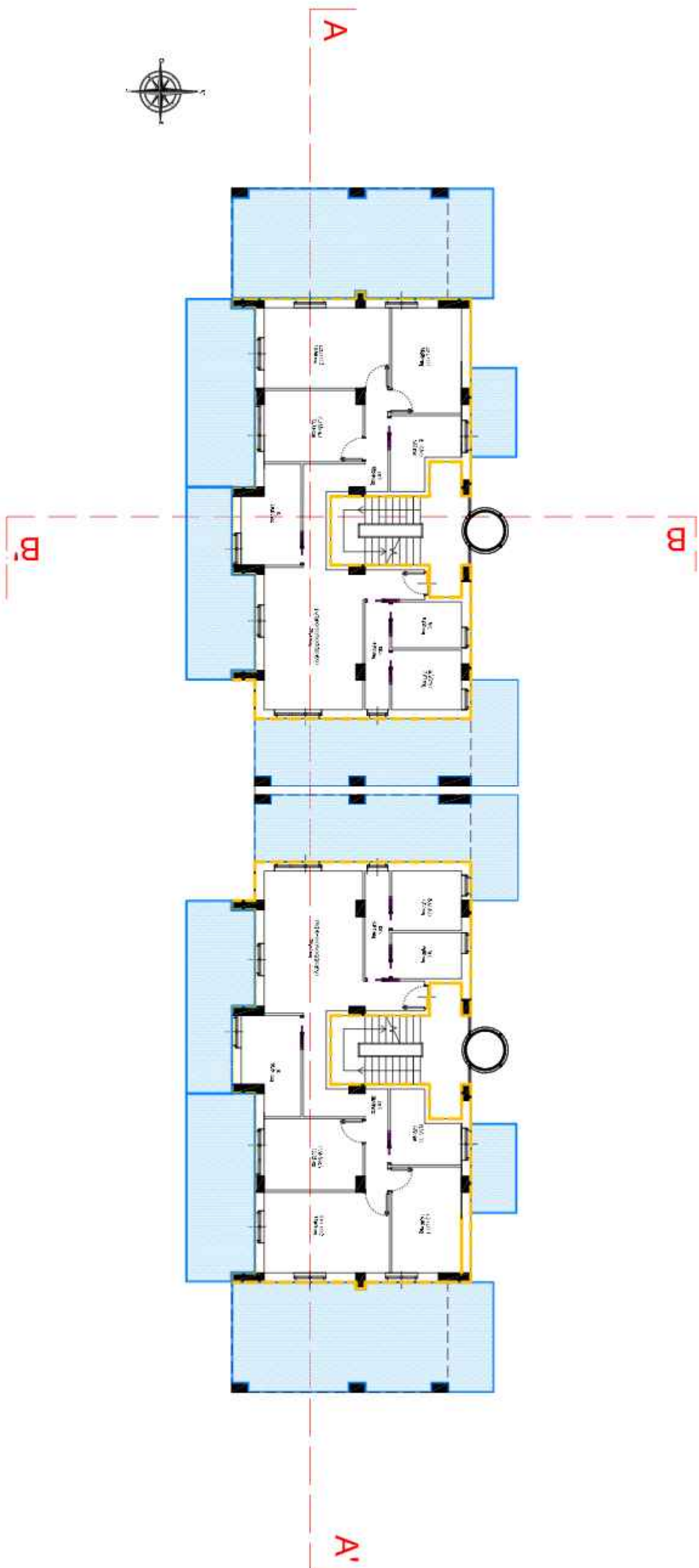
Scala

1:200

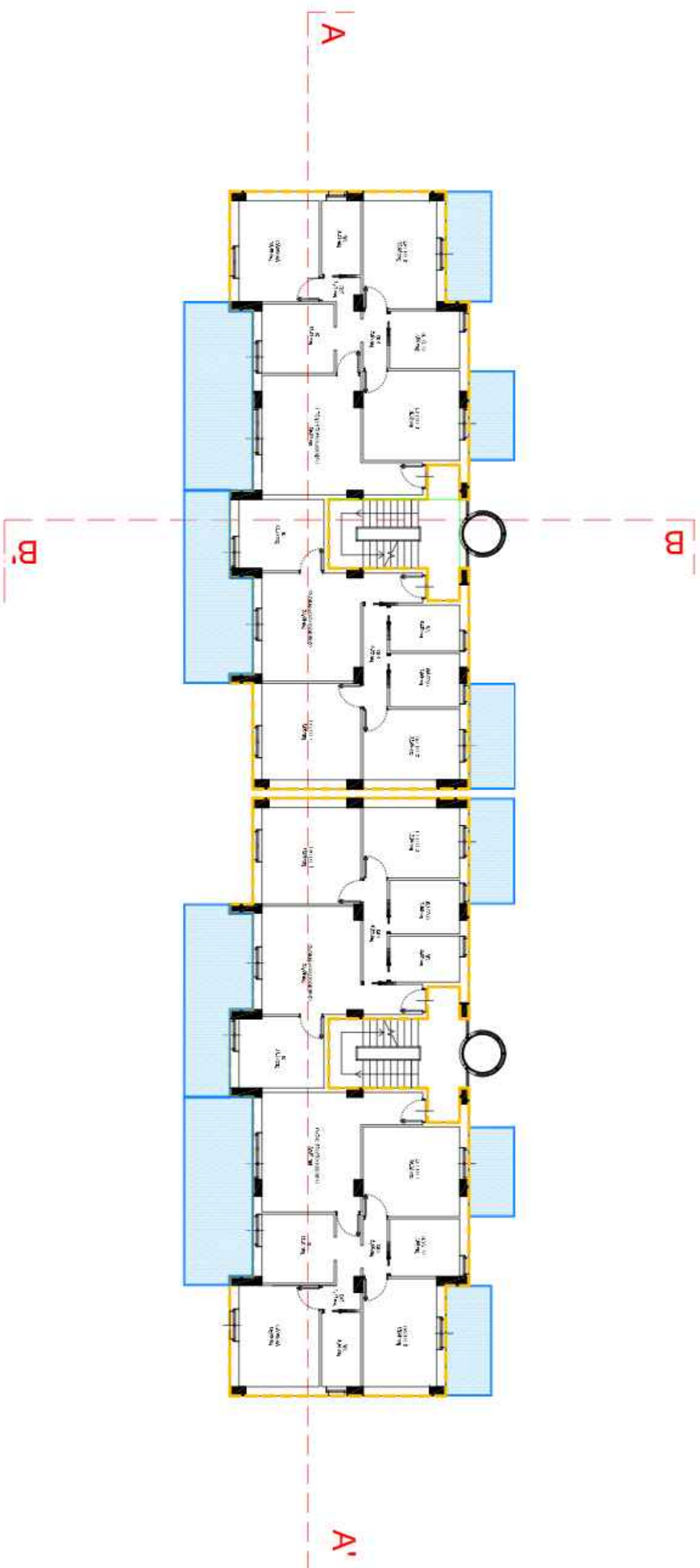
REVZ	D.M.	DESCRIZIONE MODIFICA
1	1	1
2	2	2

F2	RESIDENZIALE					COMMERCIALE				UFFICI			
	PIANO	ALLOGGI	SLS (mq)	H LORDA (m)	VL (mc)	N° ATT. SLS (mq)	H LORDA (m)	VL (mc)	N° UFFICI	SLS (mq)	H LORDA (m)	VL (mc)	
PT				4,80		1	810,09	4,80	3888,43				
P1				3,30					1	453,28	3,30	1495,824	
P2	4	453,28		3,30	1495,824								
P3	4	453,28		3,30	1495,824								
P4	4	453,28		3,30	1495,824								
P5	4	453,28		3,30	1495,824								
P6	4	453,28		3,30	1495,824								
P7	4	453,28		3,30	1495,824								
P8	4	453,28		3,30	1495,824								
P9	2	308,57		3,30	1018,28								
P10	2	308,57		3,30	1018,28								
TOTALI	32	3.790,10		30,90	12.507,33	1	810,09		3888,43	1	453,28	1495,824	
Q.S.R.				75%				3.790,10	mq				
Q.S.P.				25%				1.263,37	mq				
Q.S.T. DI PROGETTO								5.053,47	mq				

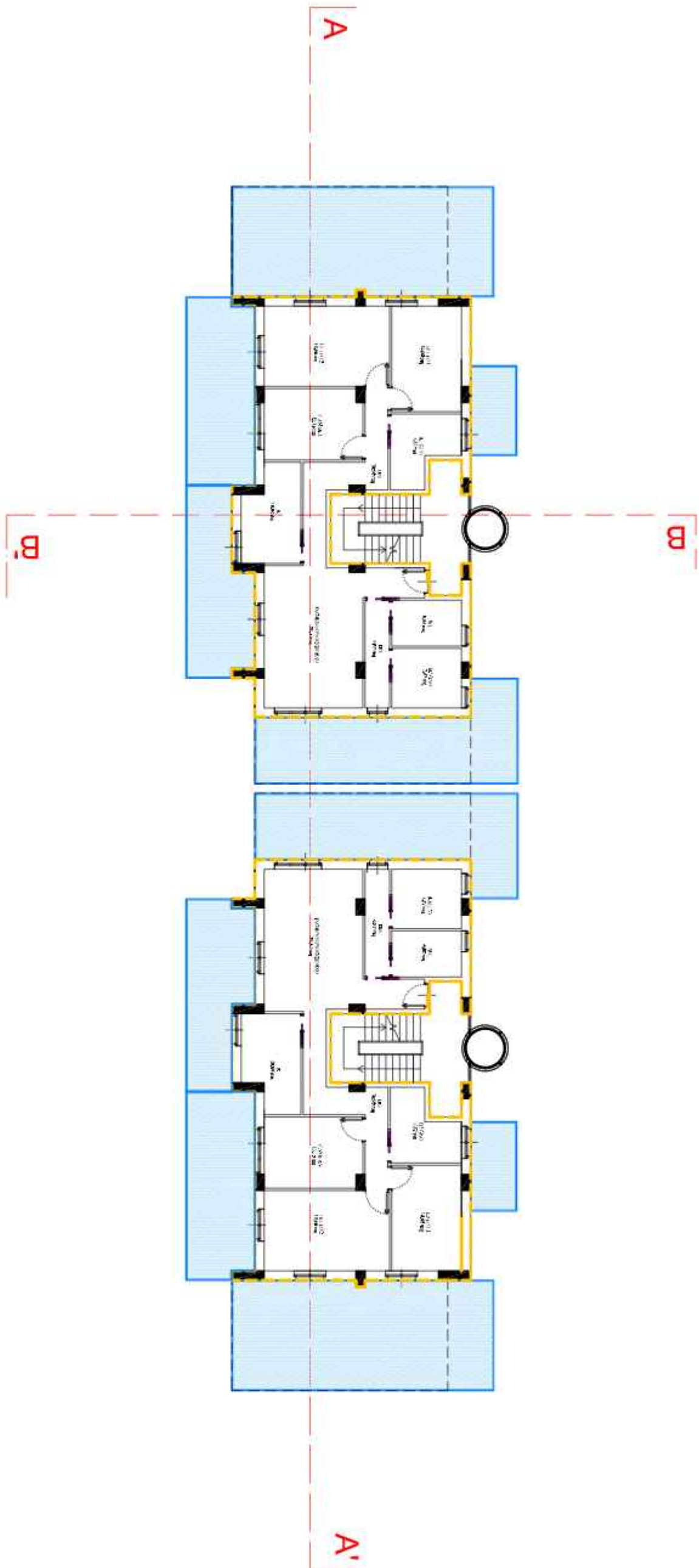
Piano 9



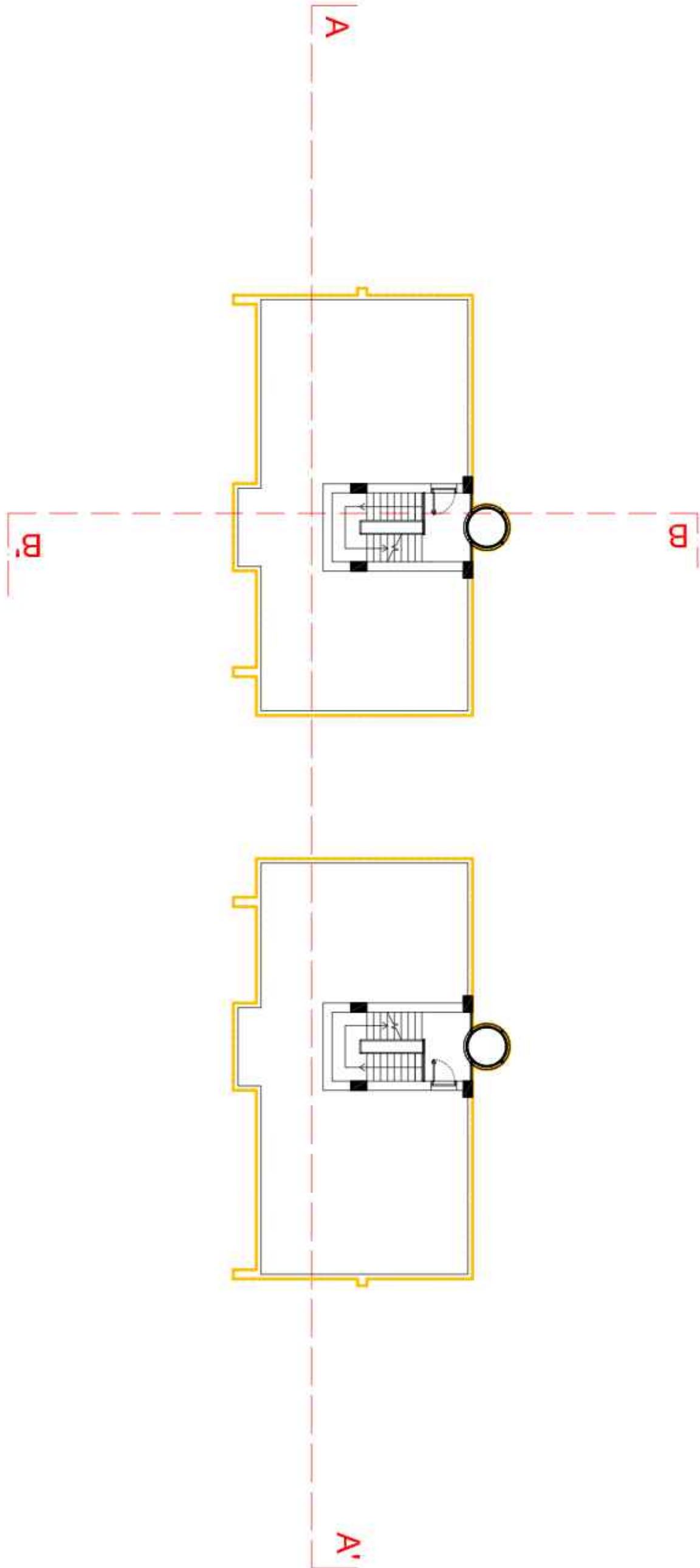
Piano tipo
2 - 8



Piano 10



Pianta Terrazzo di copertura



COMUNE DI SALERNO

P.U.A. - CR_19

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Protocollo

COMMITTENTI
Consorzio di Urbanizzazione
dei Picciarelli

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Ing. Gerardo Cancellaro

Ing. Giovanni Luigi Nocera

Ing. Roberto Frangione

Tavola
13
REVI
Elaborato
LOTTO N. 2
Pianta piano primo, piano tipo 2-8, piano 9 e 10.
copertura,
Tabella Verifica OST

Scala
1:200



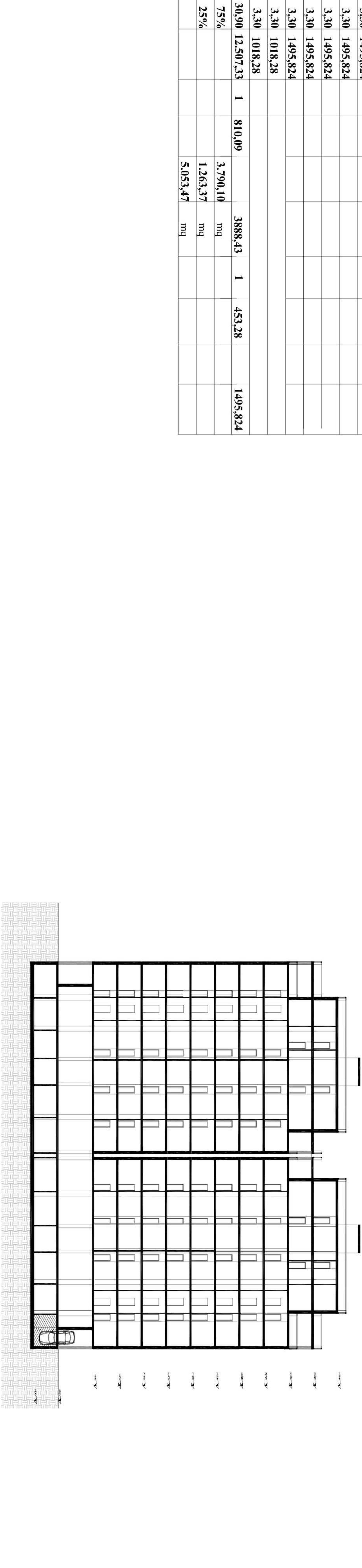
2

S.T. 5004,00

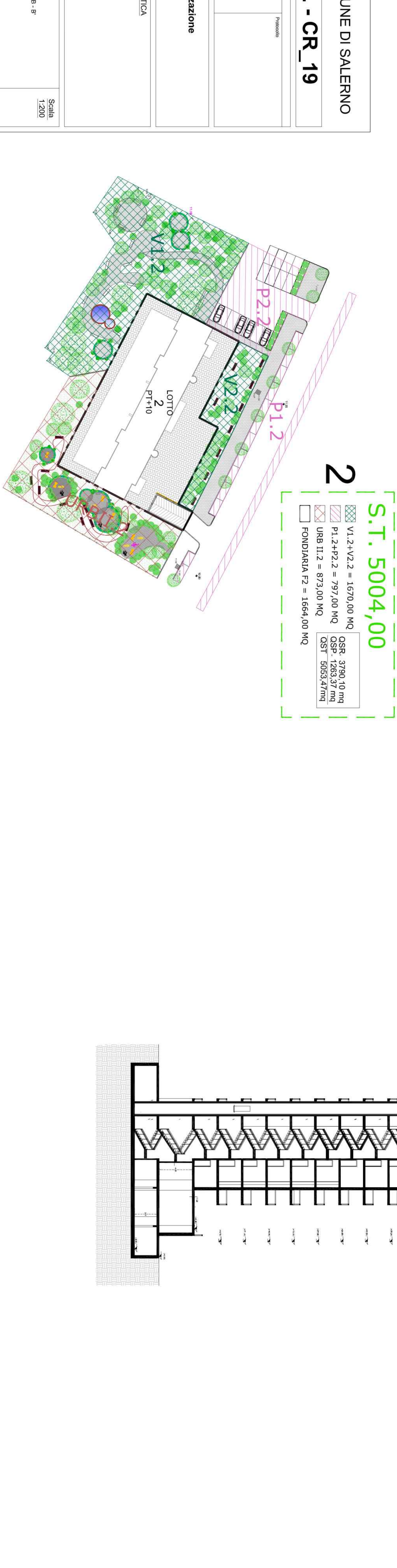
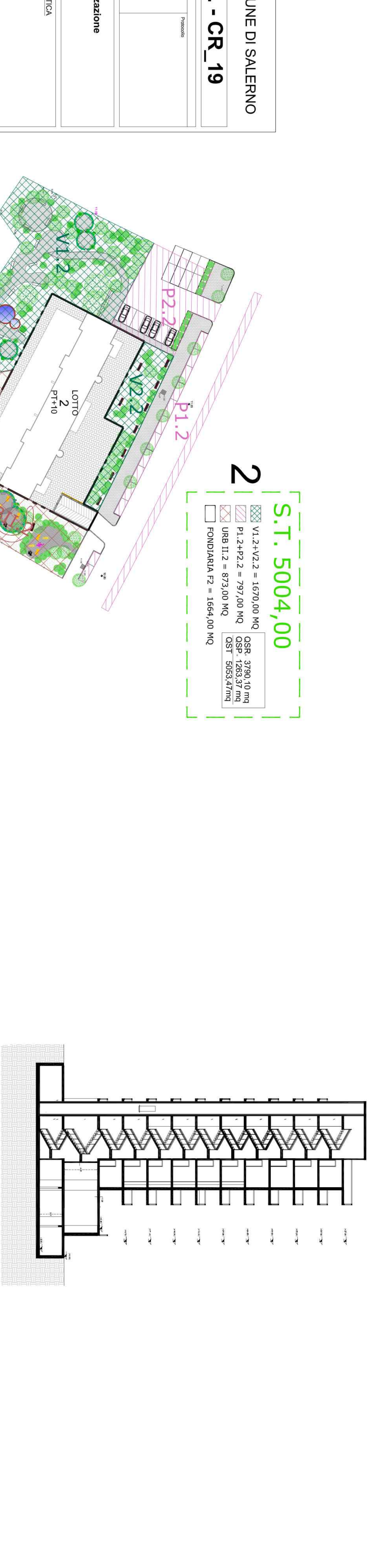
- V1.2+V2.2 = 1670,00 MQ
 - P1.2+P2.2 = 797,00 MQ
 - URB II.2 = 873,00 MQ
 - FONDARIA F2 = 1664,00 MQ
- QSR. 3790,10 mq
QSP. 1263,37 mq
QST. 5053,47mq

LOTTO FONDARIO F2 - MQ 1.664,00

Sezione A A'



111

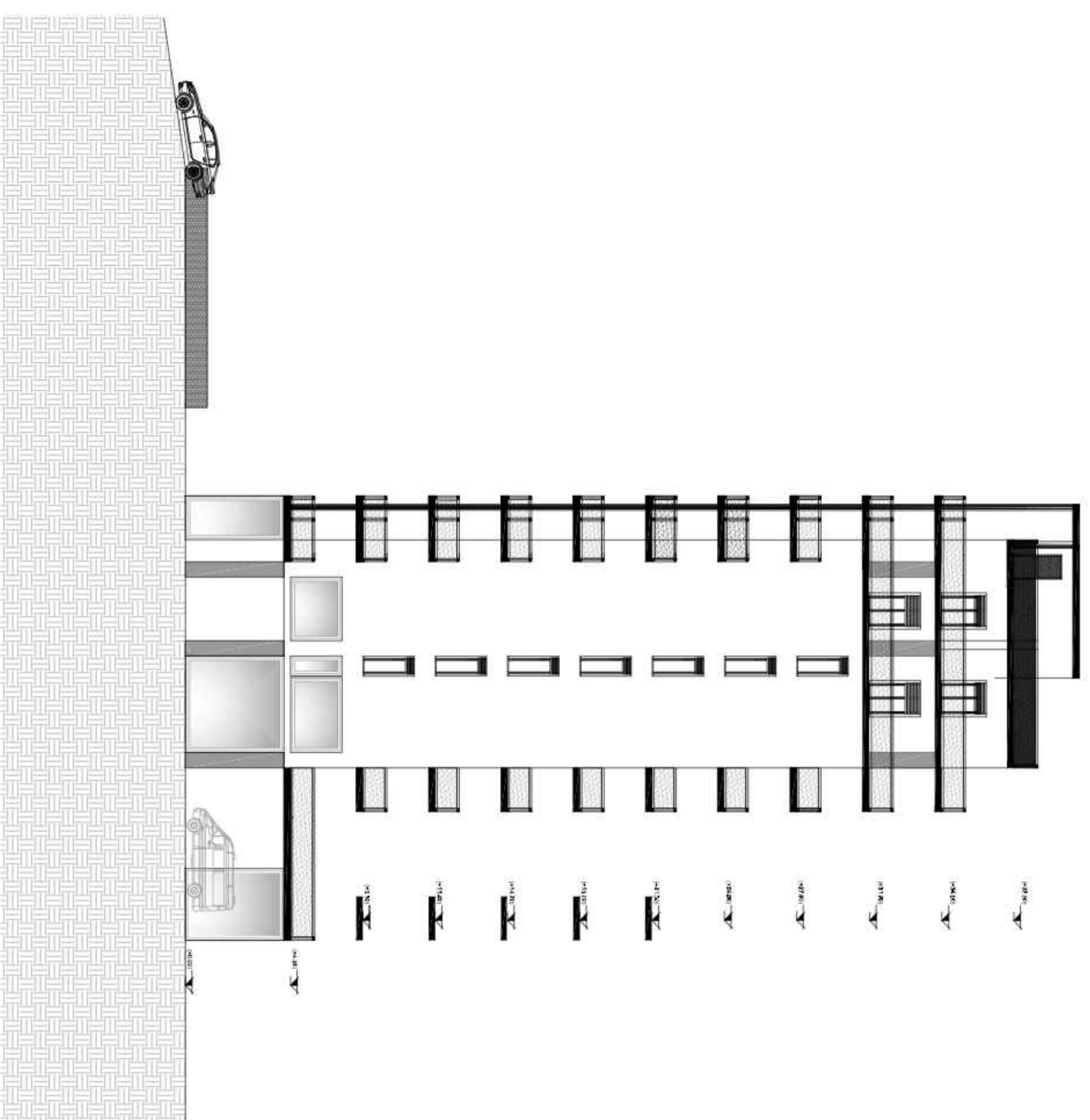


B - B'

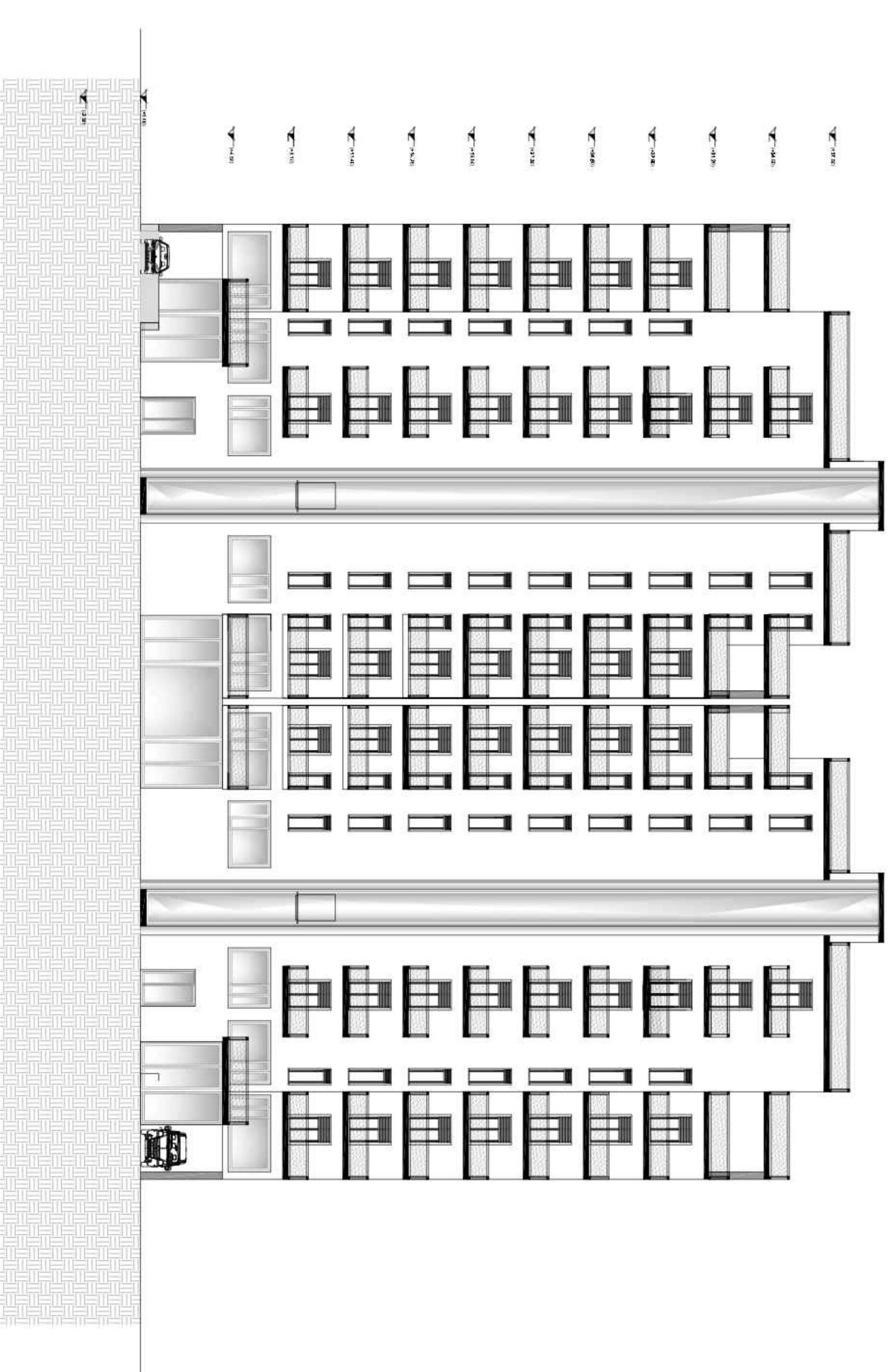
[illegible]



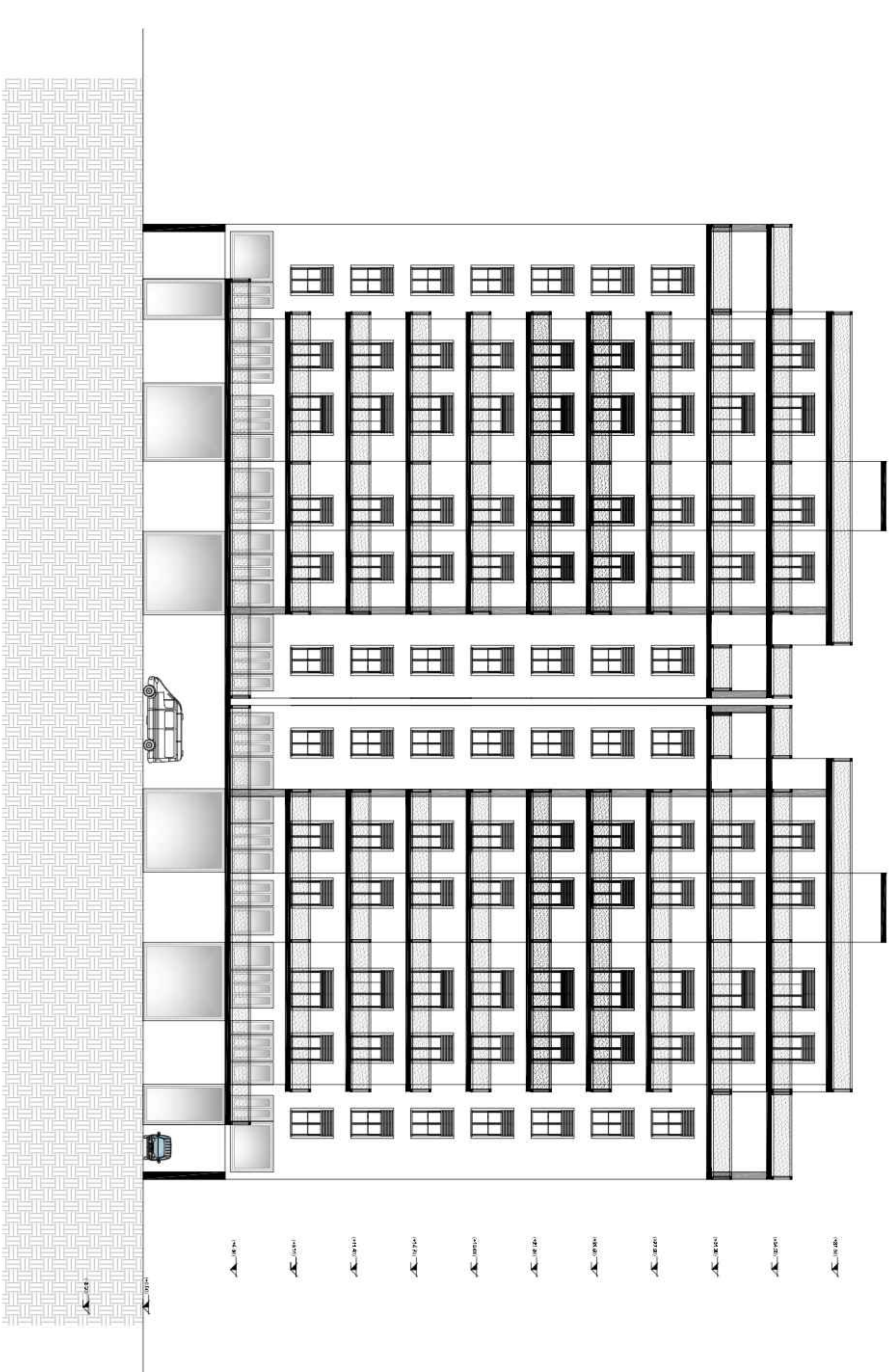
Prospetto ovest



Prospetto nord



Prospetto sud



COMPARTO EDIFICATORIO CR_19



		COMUNE DI SALERNO	
P.U.A. - CR_19		SPAZIO RISERVATO ALLE NOTE	
Note / Osservazioni		Protocollo	
COMMITTEI Consorzio di Urbanizzazione del Picatelli			
PROGETTAZIONE URBANISTICA Ing. Gerardo Cancellaro Via O. Rossini 6 - 84127 Salerno Tel. 0974 24000 - 24001 - 24002 Fax 0974 24003 - 24004 - 24005 E-mail: inggerardocancellaro@libero.it Ing. Giovanni Luigi Nocera Via S. Maria 1 - 84127 Salerno Tel. 0974 23971-4 - email: suburbanizzazione@libero.it Ing. Roberto Frangione Via Umberto I° (ex. 2°) 84102 Salerno Tel. 0974 4991-4992 - email: suburbanizzazione@libero.it			
Tavola	Elaborato LOTT. n. 2 ASSONOMETRIA	Scala	
REV. / DATA 16 REV.2	DISPOSIZIONI ADOPTATE		
1 Luglio 2010 Criterio 2010	Emendato Approvato per C.d.U. Approvato per Urbanizzazione Parametrica		





COMUNE DI SALERNO

P.U.A. - CR_19

P.U.A. - CR_19	
SPAZIO RISERVATO ALLE VITE Vite / Appartamenti	Prodotto
(Empty space for drawing or notes)	

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Ing. Gerardo Cancellario
Via G. Ferraris, 8 - 04127 Salerno
Tel. 089 755828 - email: cancellario@tiscali.it

Ing. Giovanni Luigi Nocera
Via Primavera, 200 - 04100 Salerno
Tel. 089 3070714 - email: studiodicocci@buro.it

Ing. Roberto Frangione
Via Longopiano, Trinità, 12 - 04100 Salerno
Tel. 089 2263649 - email: robfrangione@gmail.com

<u>Elaborato</u>	<u>Scala</u>
LOTTO N. 2 PROSPETTIVA	
<u>Tavola</u> 17 REV2	

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
0	Maggio 2018	Emissione
1	Luglio 2020	Rinviato per CLP
2	Ottobre 2020	Aggiornamento all'Autorizzazione Pescegiacca







COMUNE DI SALERNO

P.U.A. - CR_19

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visi / Approvazioni

Protocollo

COMMITTENTI

Consorzio di Urbanizzazione del Picarielli

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Ing. Gerardo Cancellario

Via G. Cervola 6 - 84127 Salerno

Tel. 089 754568 - email: cancellario@picarielli.it

Ing. Giovanni Luigi Nocera

Via Parmenide, 280 - 84100 Salerno

Tel. 089 3017814 - email: salocerconocera@libero.it

Ing. Roberto Frangione

Via S. Maria 17 - 84100 Salerno

Tel. 089 226549 - email: rob.frangione@gmail.com

Tavola

Elaborato

18

LOTTO N. 2

RELV2

RELV2

Scala

REV.

DATA

Emisione

DESCRIZIONE MODIFICA

0

Maggio 2018

1

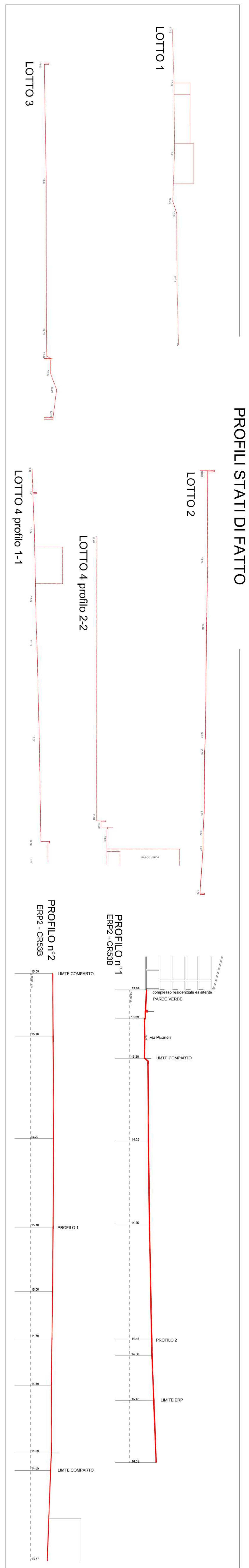
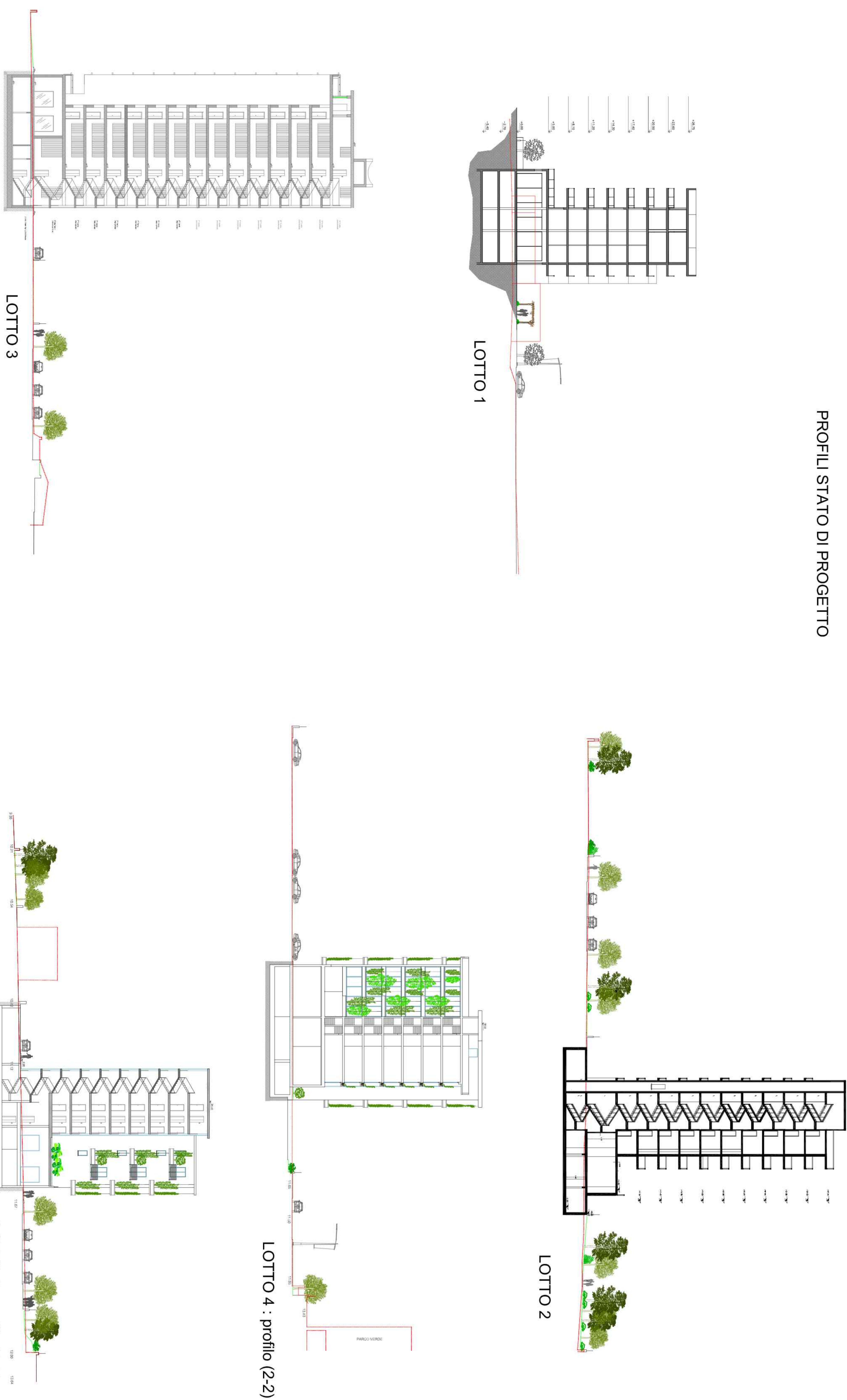
Luglio 2020

Revisione per CUP

2

Ottobre 2020

Aggiornamento all'autorizzazione paesaggistica



COMPARTO EDIFICATORIO CR_19



COMUNE DI SALERNO

P.U.A. - CR_19

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visti / Approvazioni

Protocollo

COMMITTENTI

**Consorzio di Urbanizzazione
dei Picarielli**

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Ing. Gerardo Cancellario

Via G. Centola 6 - 84127 Salerno
Tel 089 754858 - email: cancellariog@tiscali.it

Ing. Giovanni Luigi Nocera

Via Parmenide, 260 - 84100 Salerno
Tel 089 3076014 - email: studiotechniconocera@libero.it

Ing. Roberto Frangione

Via Lungomare Trieste, 12- 84100 Salerno
Tel 089 226949 - email: rob.frangione@gmail.com

Tavola

1

REV 2

Elaborato

Relazione illustrativa
urbanistica ed edilizia

Scala

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
0	Maggio 2018	Emissione
1		
2	Settembre 2019	Revisione per aggiornamento frazionamenti

**PROGETTO PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO AL COMPARTO EDIFICATORIO CR_19**

AVENTE VALORE DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE (PDL) DI CUI ALLA LEGGE 17 AGOSTO 1942, N. 1150, ARTICOLI 13 E 28;

RELAZIONE ILLUSTRATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA – SET 2019

1. PREMESSA

I sottoscritti :

1. **Ing. Gerardo CANCELLARIO**, nato a Casacalenda (CB) il 16.07.1958, domiciliato a Salerno in Largo San Petrillo n. 3, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 1919, con studio tecnico in Salerno alla Via Centola n. 6, telefono-fax 089/75.48.58, cod. fisc. CNC GRD 58L16 B858V – P.IVA 01919200657 – email cancellariog@tiscali.it;
2. **Ing. Giovanni Luigi NOCERA**, nato a Salerno il 31.10.1952, cod.fisc. NCR GNN 52R31 H703W, con studio in Salerno alla Via Parmenide, 260, P.IVA 02029180656, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno, Sez. B, al n°346, email :studiotecniconocera@libero.it – Pec. giovanniluiginocera@ordingsa.it;
3. **Ing. Roberto FRANGIONE**, nato a Brunico il 25.03.1944, cod.fisc. FRNRRT44C25B220C, con studio in Salerno alla via Lungomare Trieste, 12, partita IVA, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno, al n°831, email rob.frangione@libero.it.

in qualità di progettisti del presente Progetto PUA in epigrafe, su incarico, rispettivamente, delle società/privati:

1. **GEXIM S.R.L.** con sede in Salerno alla via Del Pezzo, 64 - 84133 p.iva : 06848650633;
Anna ALVIGGI nata a Napoli il 18/06/1932, residente in Napoli alla Via G. Carducci n.29, C.F. LVGNAA32H58F839P;
2. **CONSORZIO DI URBANIZZAZIONE DEI PICARIELLI (CUP)** con sede in Salerno alla Via Picarielli n. 5, P.IVA : 95106510654 costituito con atto Notaio ROSALIA ROTONDANO Rep. 47040, Racc. 7564 registrato in Salerno in data 10.02.2007;

REDIGONO

la presente proposta di PUA, da sottoporre all'esame della Giunta Comunale e relativo al Comparto Edificatorio CR_19 del PUC, prevalentemente residenziale e discontinuo in quanto costituito dalle seguenti aree di perequazione secondo lo stralcio di scheda di PUC qui riportato:

_ AT_R19
_ AS 231
_ AS 232
_ AS 233
_ AS 234
_ AS 299
_ AS 311
_ AV 58
_ AV 65
_ AV 66

Il comparto comprende altresì all'interno del suo perimetro l'AS_246 così come indicata nell'Allegato 2.2a della Tavola R2 del PUC (fascia di rispetto del torrente Rumaccio);

Relativamente alle previsioni di Piano Urbanistico Comunale sopra riportate, il Committente intende avvalersi, per le ragioni che saranno meglio dettagliate nei paragrafi successivi, di quanto previsto:

- dell'art. 167.03, lettera f) delle NTA : *"eventuali trasferimenti di edificato dalle aree AT alle aree AS, ove tanto si renda necessario al fine di una migliore organizzazione urbana, e sempre che tanto non comporti un decremento degli standard previsti; in tal caso il PUA va esteso anche alle AS;"*;
- dell'art.167bis delle NTA : *"Conservazione dei manufatti esistenti all'interno delle Aree di Trasformazione"*;

Si rimanda al capitolo 3 in merito alle motivazioni che hanno indotto alla scelta di proporre una diversa articolazione urbanistica dell'organizzazione dei lotti funzionali e della divisione in due aree di trasformazione.

2. TITOLARITA' ALL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

I soggetti proponenti, ovvero il **CONSORZIO DI URBANIZZAZIONE DEI PICARIELLI (CUP)** con la società **GEXIM s.r.l.** e la signora **Anna Alviggi**, risultano proprietari della maggioranza dei diritti edificatori di cui al comparto in esame e precisamente di **846,441/1000** della totalità dei diritti edificatori.

3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELLO STATO DI FATTO

L'area oggetto di trasformazione AT_R19, come prevista dal Piano, è collocata in un comparto discontinuo. Essa è contigua a via Ugo Foscolo ed è collocata alla località Picarielli / S.Domenico.

Le caratteristiche dell'area sono quelle di un ambito extraurbano di prossimità:

- sia al centro cittadino
- ma anche verso importanti snodi infrastrutturali (Tangenziale di Salerno e Autostrada Salerno-Reggio Calabria con svincoli per Bari e Roma).

Queste considerazioni inducono ad interpretare gli interventi di trasformazione programmati nel PUC secondo un'organizzazione urbanistica finalizzata all'introduzione delle nuove funzioni urbane previste evitando insediamenti introversi ed isolati, e valorizzando i fattori di prossimità.

Durante le prime ipotesi di lavoro, progettando nell'area di trasformazione prevista, si è dovuto constatare però che le caratteristiche del lotto costituente l'AT_R19 non favorivano la risoluzione dei problemi urbanistici insiti nell'area. Si sono infatti rilevate le seguenti criticità:

- posizionamento ed allineamento della viabilità interna all'ATR rispetto al reale tracciato della condotta CONSAL;
- la poco efficace distribuzione posizionale delle previste aree AS;
- la conformazione delle previste aree AV in relazione al rilievo delle aree interessate già urbanizzate e delle previsioni di piano dei comparti limitrofi (CR_53b);
- l'impossibilità di procedere alla concentrazione delle volumetrie previste dal PUC su un'area di trasformazione utile resa esigua dalla coesistenza del tracciato CONSAL e dal tracciato viario previsto in ATR;
- presenza in ATR di un manufatto, di proprietà dei non aderenti, a prevalente destinazione residenziale attualmente in uso e recentemente oggetto di lavori di manutenzione e riqualificazione;

Il combinato disposto di questi fattori determinava pertanto soluzioni planovolumetriche difficili da sostenere in termini d'impatto ambientale ed imprenditoriale.

La possibile edificazione risultava infatti sacrificata:

- nella composizione urbanistica, in quanto si determinava una intensiva ed isolata concentrazione edilizia in un ambito extraurbano,
- nella distribuzione degli standard propri che, nella concentrazione conseguente, non consente un programma di riqualificazione urbana, al contrario da raggiungere,
- nella composizione architettonica, in quanto l'organizzazione e la forma degli edifici doveva adeguarsi agli spazi residuali piuttosto che seguire adeguati schemi e regole prestazionali qualitative;
- per la eccessiva concentrazione di edificato in un lotto siffatto con conseguente sproporzione nei confronti dell'edificato limitrofo esistente,
- nella difficile espressione delle potenzialità edificatorie commerciali/produttive;
- nell'accessibilità e nella viabilità (fattibilità di parcheggi a raso e difficoltà di accesso ai parcheggi interrati ed al carico e scarico merci),
- sul piano immobiliare, in base alle risultanze delle prime indagini di mercato effettuate,

il tutto con le immaginabili conseguenze negative sul valore architettonico delle costruzioni.

Infine, ma non per importanza, non risultava possibile realizzare adeguatamente quei fondamentali elementi di identità e di vita sociale ed urbana che sono gli spazi pubblici, quali appunto le piazze ed i servizi annessi.

A questo punto, per conseguire una migliore organizzazione urbanistica, architettonica e di sostenibilità imprenditoriale, è stato necessario ipotizzare soluzioni diverse alla luce delle indicazioni fornite:

- **dell'art. 167.03, lettera f) delle NTA** : *"eventuali trasferimenti di edificato dalle aree AT alle aree AS, ove tanto si renda necessario al fine di una migliore organizzazione urbana, e sempre che tanto non comporti un decremento degli standard previsti; in tal caso il PUA va esteso anche alle AS;"*;
- **dell'art.167bis delle NTA** : *"Conservazione dei manufatti esistenti all'interno delle Aree di Trasformazione"*;

Seguendo questa indicazione del Regolamento Comunale è stato possibile addivenire ad una soluzione sicuramente più qualificata e sostenibile da un punto di vista urbanistico, nonché imprenditoriale. Il nuovo disegno ipotizzato, che si propone in via preliminare, prevede l'articolazione in due aree di trasformazione distinte e 4 lotti, ciascuno dei quali autonomo dal punto di vista urbanistico in quanto in equilibrio con gli standard propri indotti dalla trasformazione, distribuiti in due aree di trasformazione, ATR_19a ed ATR_19b. Lo spostamento di parte della capacità edificatoria ha consentito di concentrare parte delle aree AS in continuità rispetto alle proprietà comunali esistenti dove, attualmente, sono dislocati uffici comunali in piena attività.

Tale soluzione permette di pervenire certamente ad un disegno urbano più organico e meno impattante in quanto consente di:

- 1) ridurre la massa edificatoria eccessivamente concentrata originariamente nell'unica AT_R19, calibrando volumi e funzioni nell'ambito del comparto secondo una contestualizzazione degli interventi ed una valorizzazione dei fattori di prossimità;
- 2) utilizzare tipologie architettoniche congrue alle valenze urbane e paesaggistiche dei siti in conformità ai moderni stili di vita ed ai prodotti edilizi effettivamente richiesti sul mercato immobiliare;
- 3) proporzionare l'intensità dell'intervento in relazione al tessuto urbano esistente, nonché migliorare la qualità di residenza degli abitanti già insediati con la realizzazione di spazi pubblici attrezzati accentrati per poli di gravitazione;
- 4) realizzare, quindi, adeguati spazi pubblici di identità urbana e sociale nelle nuove aree AS previste in progetto, quali:

- una area pubblica attrezzata per il completamento dell'accessibilità della stazione metropolitana di Torrione (versante nord) oggi non utilizzabile (AS_311);

- piazzette e giardini pubblici a servizio dell'insediamento del quartiere Picarielli e di via Ugo Foscolo (AS_233 e AS_234) opportunamente integrate sia da punto di vista posizionale che funzionale con le esistenti funzioni ed uffici pubblici di via Picarielli;
- riassetto della viabilità di piano (AV_58, AV_65 ed AV_66) e allineamento della prevista viabilità interna all'area di trasformazione sull'esistente ed effettivo tracciato della condotta CONSAL;
- due parcheggi pubblici a servizio sia della metropolitana che degli uffici pubblici esistenti (AS_232 e AS_231);
- allargamento del sottopasso ferroviario esistente verso via Galloppo già previsto dalla scheda di piano;
- incremento delle superfici di pertinenza a servizio delle esistenti attrezzature pubbliche di via Picarielli (AS_299).

Il proposto trasferimento di parte di edificato tra l'ATR_19 e l'AS_233 consente oggettivamente di distribuire con maggiore razionalità il carico insediativo e, nel contempo, anche grazie agli standard indotti dall'edificato, interni alle ATR, di concentrare e determinare quella auspicata rivitalizzazione sociale degli ambiti periferici.

Da un punto di vista architettonico la soluzione proposta consente ancora di avere :

- una diminuzione delle altezze degli edifici;
- migliore esposizione dell'edificato;
- parti interraste limitate ai parcheggi pertinenziali;
- razionale distribuzione degli standard indotti dall'edificazione ed interni alle aree di trasformazione;
- riduzione del consumo di nuovo suolo laddove l'ATR_19b prevede la realizzazione dell'edificato in sostituzione di attuali volumetrie di scarso valore architettonico per le quali sarebbe stata comunque prevista la demolizione e una complessa rinaturalizzazione.

Secondo questa proposta la AT_R19 si articola come segue:

- la AT_R19a (mq. 14.170 di S.T. circa),
- la AT_R19b (mq. 3.271 di S.T. circa).

La prima rimane sostanzialmente individuata in corrispondenza della originaria AT_R19, la seconda, trova dislocazione nella precedente posizione dell'AS_233, lungo la strada comunale via Ugo Foscolo collegante i quartieri di Pastena e Torrione Alto.

4. Vincoli Operanti

Come desumibile dall'elaborato n. 4, l'area oggetto d'intervento per una parte limitata sia della ATR_19a che dell'ATR_19b, ricade nella fascia di rispetto dei "Fiumi e torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11.12.1933, n.1775" così come parte delle AV_58, AS_232, AS_233, AS_299. Ricadono interamente nel suddetto vincolo le aree AV_65 e AS_234. Completamente estranea dal vincolo risulta invece l'AS_231.

5. Recapito acque nere e meteoriche

Attualmente l'area di trasformazione AT_R19 è servita in parte attraverso via Ugo Foscolo da collettori fognari per le acque meteoriche e per le acque nere.

6. Allacciamento Rete Gas

L'area ATR_19b è raggiungibile da via Ugo Foscolo mediante un modesto tratto per l'allacciamento del gas. Per l'ATR_19a l'allacciamento potrà avvenire tramite la prevista viabilità interna all'area di trasformazione.

7. Allacciamento Rete Idrica

Verrà richiesto alla Salerno Sistemi la dotazione idrica prevista nella realizzazione del Comparto CR_19.

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

In questa sede di proposta preliminare di PUA si assume come valore di superficie territoriale quella derivante dagli immobili ricadenti nella perimetrazione del Comparto CR_19, calcolata sulla base delle superfici effettive

delle aree libere e delle unità immobiliari presenti nel comparto, verificate con rilievi asseverati allegati al PUA (Cfr. TAV.5 e 6).

SUPERFICIE TERRITORIALE "ST"

Analizzando il perimetro del comparto CR_19, riportato nelle tavole del PUC in scala 1: 4.000, nella rappresentazione di scala più dettagliata consentita dal file dwg rilasciato dall'Ufficio di Piano del Comune di Salerno, si sono evidenziati spostamenti tra i confini delle particelle catastali interessate ed i limiti del distretto dell'ATR_19, delle AS e delle AV anche in considerazione del rilievo strumentale dello stato dei luoghi.

Pertanto, al fine di regolarizzare il tracciato rispetto ai confini catastali evitando altresì la formazione di residui o reliquati di terreno, si è ritenuto procedere secondo quanto previsto:

_dall'art. 167.03 delle NTA del PUC: "Non costituiscono varianti al PUC: a) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e conseguenti variazioni dei parametri ST e QST";

_dall'art. 56.05 delle NTA del PUC: "La perimetrazione degli ambiti in fase di PUC è da intendersi di larga massima, rinviando al PUA la perimetrazione definitiva."

Perimetrazione di PUC		Perimetrazione di PUA	
ATR_19	17.929	ATR_19a	14.170*
		ATR_19b	3.271
AV_58	1.034	AV_58	1.273
AV_65	92	AV_65	114
AV_66	306	AV_66	388
AS_231	1.768	AS_231	1.876
AS_232	1.905	AS_232	1.072
AS_233	3.264	AS_233	3.255
AS_234	1.388	AS_234	1.388
AS_299	362	AS_299	378
AS_311	1.768	AS_311	2.009
ST	29.173	ST	29.194
AS_246	288	AS_246	304

*AL NETTO DEL SEDIME E DELLE AREE DI PERTINENZA DEL FABBRICATO INTERNO ALL'ATR NON OGGETTO DI DEMOLIZIONE AI SENSI DELL'ART. 167BIS PER IL QUALE NON SI E' FATTO PARTECIPARE ALLA TRASFORMAZIONE, NEL CALCOLO DEL DEP : SIA LE SLS DEL MANUFATTO, SIA L'INTERA AREA DI SEDIME CHE I SUOLI LIBERI DA EDIFICAZIONE CONNESSI A TALE MANUFATTO IN RAGIONE DEL NESSO DI PERTINENZIALITA'. NELLA FATTISPECIE TRATTASI DELLE PART. LLE N.344 CON RELATIVA CORTE, 804, 800/c e 801/b COME DA TAVOLA N. 5 – PERIZIA CATASTALE PARTICELLARE GRAFICA.

I RESTANTI MANUFATTI PRESENTI NEL PUA SARANNO OGGETTO DI DEMOLIZIONE, SENZA RICOSTRUZIONE, IN QUANTO NON RISULTA POSSIBILE COMPROVARNE LA LEGITTIMITA' AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL DIRITTO EDIFICATORIO PROPRIO.

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

I suoli ricadenti nelle aree AS ed AV del Comparto CR 19 si presentano liberi da edifici esistenti. All'interno delle due aree di trasformazione sono presenti invece tre manufatti per i quali è prevista dal PUC vigente la demolizione senza ricostruzione :

Proprietà GEXIM S.r.l.:

FOGLIO 27, PART. LLA 75, CAT. A2 – C/1 (Cfr. Perizia Asseverata di consistenza geom. Massimo De Chiara);

Proprietà CONSORZIO URBANIZZAZIONE DEI PICARIELLI (CUP):

FOGLIO 35, PART.LLA 1180, CAT. C/6; : (Cfr. Perizia Asseverata di consistenza ing. Frangione);

FOGLIO 35, PART.LLA 1402 (ex PART.LLA 350, SUB. 1) (Cfr. Perizia Asseverata di consistenza ing. Frangione);

FOGLIO 35, PART.LLA 350, SUB. 2 : (Cfr. Perizia Asseverata di consistenza ing. Luigi Nocera);

Si rimanda alle perizie per quanto concerne gli approfondimenti relativi ai titoli edilizi e di proprietà dei manufatti.

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

La Superficie Territoriale (ST) su cui determinare il Diritto Edificatorio proprio (DEP), al netto dei diritti edificatori scaturenti dall'edificato esistente e delle aree non produttive di DEP, nel comparto, risulta così distinta:

Superficie territoriale totale	mq	29.194,00*	(A)
Aree non produttive di DEP	mq	2.296,00**	(B)
Superficie territoriale produttiva di DEP ((A)-(B))	mq	26.898,00	(C)
<i>Sedime fabbricato fogl.27 part.lla 75</i>	mq	189,50	(D1)
<i>Sedime su particella fogl.35 part.lla 350</i>	mq	96,00	(D2)
<i>Sedime su particella fog.35, part.lla 1403</i>	mq	39,81	(D3)
<i>Sedime su particella fog.35, part.lla 1180</i>	mq	51,13	(D4)
Superficie territoriale produttiva di DEP al netto dei fabbricati oggetto di demolizione (C) - (D1+D2+D3+D4)	mq	26.521,56	

* AL NETTO DEL SEDIME E DELLE AREE DI PERTINENZA DEL FABBRICATO INTERNO ALL'ATR NON OGGETTO DI DEMOLIZIONE.

** LE AREE NON PRODUTTIVE DI DEP SONO RAPPRESENTATE DA:

- STRADE E RELIQUATI STRADALI;
- FRAZIONAMENTI DI AREE ESPROPRIATE DALLA CASSA PER IL MEZZOGIORNO PER LA CONDOTTA CONSAL;
- PORZIONI DI PARTICELLE DI PROPRIETA' DELL'ENTE PROVINCIA;

Superficie Lorda di Solaio (SLS) fuori terra, del manufatto edilizio da demolire, ai fini della determinazione dell'incremento del DEp, derivante dall'edificato esistente, in ragione della destinazione d'uso.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA DI SOLAIO (SLS) FUORI TERRA, DEI MANUFATTI EDILIZI DA DEMOLIRE, AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL'INCREMENTO DEL DEP, DERIVANTE DALL'EDIFICATO ESISTENTE, IN RAGIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO				
Proprietà	Sup. Residenziale	Sup. commerciale/depositi	SLS Totale	Premialità complessiva
GEXIM SRL F.27 / P.LLA 75	116,00 mq	189,50 mq	305,50 mq	$189,50 \times 0,8$ $116,00 \times 1,3$ 302,40 mq
C.U.P. F.35 / P.LLA 1402 EX 350 SUB. 1	221,55 mq		221,55 mq	$221,55 \times 1,3$ 288,02 mq
C.U.P. F.35 / P.LLA 1180	28,78 mq	22,35 mq	51,13 mq	$22,35 \times 0,6$ $28,78 \times 1,3$ 50,82 mq
C.U.P. F.35 / P.LLA 350 SUB. 2	53,80 mq		53,80 mq	$53,80 \times 1,3$ 69,94 mq

9. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto dell'intervento rientra nel perimetro del comparto CR_19 individuato e disciplinato dal Piano Urbanistico Comunale, approvato con Decreto della Provincia di Salerno n. 147 del 28.12.2006, pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 del 08.01.2007 ed entrato in vigore il 24.01.2007.

L'Area di trasformazione AT_R19, con destinazione prevalentemente residenziale, ricadente all'interno del Comparto Edificatorio CR_19, rappresenta uno degli ambiti del territorio comunale per i quali è prevista, su base perequativa, la trasformazione edilizia attraverso un insieme sistematico di opere che, definite in un PUA da approvarsi da parte della Giunta Comunale, determinino l'esecuzione:

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

Il Comparto Edificatorio discontinuo CR_19 assume in questa fase di progettazione preliminare, una **superficie territoriale complessiva** elaborata in via presuntiva su base grafica digitale fornita dall'Ufficio di Piano, come rideterminata su base catastale e rilievo strumentale, al netto del sedime e delle aree di pertinenza del fabbricato ricadente in ATR per il quale si chiede la conservazione, pari a **mq. 29.053,00**.

Tali aree vengono sottoposte a normativa e gestione unitaria, da attuare con un PUA tale da consentire il rispetto delle prescrizioni contenute nella originaria scheda di piano:

Opere pubbliche e cessioni a carico del proponente		
AT_R_19	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 attuativa
AS	Standard esterno all'AT	Standard da cedere gratuitamente, esterno all'area di trasformazione, per un totale di mq 9.812 circa. Demolizione dei manufatti nei modi e nei tempi fissati dalla convenzione.
AV	Viabilità esterna all'AT	Viabilità da cedere gratuitamente, esterna all'area di trasformazione, per un totale di mq 1.432 circa. Realizzazione del collegamento viario al sottopasso.
Prescrizioni		
per l'AT		- I parcheggi pertinenziali vanno ubicati nel sottosuolo del lotto fondiario. - Il soprassuolo fondiario, libero da edificazione, è destinato ad uso pubblico.
per il comparto		

10. PARAMETRI URBANISTICI E DI PEREQUAZIONE

I Parametri delle Aree di Trasformazione e di quelle Standard dell'intero Comparto CR_19 sono desumibili dalla tabella allegata alla normativa di Attuazione del PUC e riportata nella Scheda del suddetto Comparto Edificatorio ricompresa nella Tavola N3 (Schede dei Comparti) del PUC, con la superficie territoriale ST rideterminata in questa fase di progettazione preliminare in via presuntiva sulla base digitale fornita dall'Ufficio di Piano adeguata su base catastale e su rilievo strumentale (fatti salvi i dovuti approfondimenti nella successive fasi di programmazione urbanistica), come segue:

PARAMETRI URBANISTICI E DI PEREQUAZIONE SCHEDA DI PIANO								
Usi consentiti	70% residenziale e 30% terziario ai sensi dell' RUEC art.83.04, lettera h) discostamenti delle percentuali fissate dal PUC per le destinazioni d'uso delle AT non superiori al 5%.							
	ST mq.	Località	IU mq/mq	QST mq.	QSP mq.	QSR mq.	Ambito di Equivalenza	IEp mq/mq
AT_R19	17.929	Via Picarielli – via Sorrentino	0,9	16.136	4.841	11.295	3	0,50
AV_66	306	Via De Filippo	0,0				3	0,50
AV_65	92	Via De Filippo – Picarielli	0,0				3	0,50
AV_58	1.034	Loc. Picarielli	0,0				3	0,50
AS_311	1.768	Via Plateraio	0,0				3	0,50
AS_299	362	Via De Filippo	0,0				3	0,50
AS_234	1.388	Via del Pezzo	0,0				3	0,50
AS_233	3.264	Picarielli	0,0				3	0,50
AS_232	1.905	Via Pitagora – Via Picarielli	0,0				3	0,50
AS_231	1.125	Via Sorrentino	0,0				3	0,50
TOTALE	29.173							

Schema grafico di modifiche delle aree nella proposta di PUA:

PARAMETRI URBANISTICI E DI PEREQUAZIONE – PUA 2019								
in base alla ST totale riferita alla nuova perimetrazione di PUA al lordo delle aree di sedime dei fabbricati da demolire								
Usi consentiti	70% residenziale e 30% terziario ai sensi dell' RUEC art.83.04, lettera h) discostamenti delle percentuali fissate dal PUC per le destinazioni d'uso delle AT non superiori al 5%.							
Aree della perequazione	ST mq.	Località	IU mq/mq	QST mq.	QSP mq.	QSR mq.	Ambito di Equivalenza	IEp mq/mq
AT_R19a	14.170	Via Picarielli – via Sorrentino	0.79	11.220,31	2.913,77	8.306,54	3	0,50
AT_R19b	3.271	Via Foscolo	0.84	2.751,65	963,08	1.788,57	3	0,50
AV_66	388	Via De Filippo					3	0,50
AV_65	114	Via De Filippo – Picarielli					3	0,50
AV_58	1.273	Loc. Picarielli					3	0,50
AS_311	2.009	Via Platerao					3	0,50
AS_299	378	Via De Filippo					3	0,50
AS_234	1.388	Via del Pezzo					3	0,50
AS_233	3.255	Picarielli					3	0,50
AS_232	1.072	Via Pitagora – Via Picarielli					3	0,50
AS_231	1.876	Via Sorrentino					3	0,50
TOTALE	29.194			13.971,96*	3.876,85	10.095,11		

AT Aree di Trasformazione;

IU Indice Urbanistico;

QSR Quantità di Solaio lordo Residenziale;

AS Aree Standard;

QST Quantità di Solaio lordo realizzabile;

AE Ambito di Equivalenza;

ST Superficie Territoriale;

QSP Quantità di Solaio lordo Produttivo;

IEp Indice di Edificabilità propria.

Opere pubbliche e cessioni a carico del proponente		
AT_R_19	Standard da cedere nell'AT	n. abitanti x 20 mq. = standard residenziale 80 % della SLS Ps = standard produzione e servizi
	URB 1	- I servizi a rete, la pubblica illuminazione e la viabilità sono da realizzare a cura e spese dei privati e devono essere funzionalmente collegati a quelli comunali esistenti. - Altre opere di urbanizzazione primaria che cedono a carico dei privati sono i parcheggi ed il verde attrezzato.
	URB 2	- Le opere di urbanizzazione secondaria, da realizzare a cura e spese dei privati sono da definirsi in fase attuativa.
AS	Standard esterno all'AT	- Standard da cedere gratuitamente, esterno all'area di trasformazione, per un totale di mq. 9.978 (>9.812).
AV	Viabilità esterna all'AT	- Viabilità da cedere gratuitamente, esterna all'area di trasformazione, per un totale di mq. 1.775 - Realizzazione del collegamento viario al sottopasso.
Prescrizioni		
per l' AT		- E' possibile l'attuazione per singola area di trasformazione e per singolo lotto funzionale, laddove è dimostrato l'autonomo equilibrio urbanistico degli standard propri indotti dall'edificazione del lotto; - I parcheggi pertinenziali vanno ubicati nel sottosuolo del lotto fondiario; - Il soprassuolo fondiario libero da edificazione, è destinato ad uso pubblico.
Per il comparto		- L'attuazione parziale per singola area di trasformazione e, al suo interno, per singolo lotto funzionale, potrà avvenire solo previo cessione di tutte le aree AS ed AV previste nel CR_19, oltre alla esecuzione e cessione delle aree standard interne all'ATR relative al singolo lotto in attuazione.

11. DEFINIZIONE DEL DIRITTO EDIFICATORIO PROPRIO - DEP - (ART. 158 DELLE N.T.A.)

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

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

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

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

Nel PUC è previsto un incremento del Dep derivante dalla presenza nelle AT e nelle AS di manufatti edilizi, che il piano prevede di demolire. 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 riportata al paragrafo che segue. 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. In tal caso, il suolo costituito dall'area di sedime del fabbricato da demolire non sarà computato al fine della quantificazione del DEP.

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

I Coefficienti di correzione del DEp per l'edificato esistente nelle Aree di Trasformazione e nelle aree Standard sono i seguenti:

Tipologia fabbricati esistenti	Edifici residenziali	Edifici commerciali/direzionali	Edifici industriali/artigianali
Indice di correzione	1,30	0.80	0.60

12. DETERMINAZIONE DEL DIRITTO EDIFICATORIO PROPRIO (DEP) ALL'INTERNO DEL COMPARTO EDIFICATORIO CR_19, INCREMENTATO CON I COEFFICIENTI DI CORREZIONE DEL DEP DERIVANTI DALLA PRESENZA DI MANUFATTI EDILIZI.

La determinazione del Diritto Edificatorio proprio (DEp) nel Comparto Edificatorio CR_19 è dato dall'applicazione dell'Indice Edificatorio proprio (IEp) del suolo alla sua Superficie Territoriale, a cui va sottratta la superficie costituita dall'area di sedime dei fabbricati da demolire e il sedime e le aree di pertinenza del fabbricato in AT per il quale si prevede la conservazione, e sommato l'incremento del diritto edificatorio scaturente dall'edificato esistente legittimamente realizzato.

Detto incremento del diritto edificatorio è quantificato, applicando alla 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.

Nel caso in specie, il Diritto Edificatorio proprio (DEp), comprensivo dell'incremento scaturente dall'edificato esistente, si determina così come riportato nei prospetti che seguono:

INCREMENTO DEL DIRITTO EDIFICATORIO "DEP", DERIVANTE DALLA PRESENZA DI MANUFATTI EDILIZI DA DEMOLIRE					
<i>Manufatti edilizi</i>	<i>SLS PT</i>	<i>SLS P1</i>	<i>Destinazioni d'uso</i>	<i>Coefficienti di correzione del DEp</i>	<i>DEP</i>
<i>f. 27 part.IIa 75</i>	189,50		<i>commerciale</i>	0,80	151,60
		116,00	<i>residenziale</i>	1,30	150,80
<i>f. 35 part.IIa 1402</i>	104,55	117,00	<i>residenziale</i>	1,30	288,02
<i>f. 35 part.IIa 350 sub2</i>	28,78		<i>residenziale</i>	1,30	37,41
	22,35		<i>deposito</i>	0,60	13,41
<i>f. 35 part.IIa 1180</i>	53,80		<i>residenziale</i>	1,30	69,94
Totale mq.					711,18

DIRITTO EDIFICATORIO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE AL NETTO DELL'AREA DI SEDIME DEI FABBRICATI DA DEMOLIRE								
Sub comparto	ST (mq)	ST non produttiva di Dep (mq)	ST produttiva di Dep (mq)	Sedime fabbricati da demolire	ST, produttiva di DEP, libera da fabbricati	Ambito di equivalenza	IEp mq/mq	Dep Mq. di Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile
CR_19	29.194	2.296	26.898	376,44	26.521,56	3	0,50	13.260,78
TOTALE	29.194	2.296	26.898	376,44	26.521,56			13.260,78

13. PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEL DIRITTO EDIFICATORIO PROPRIO (DEP) NEL COMPARTO CR_53b:

DIRITTO EDIFICATORIO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE, COMPENSIVO DELL'INCREMENTO DERIVANTE DALLA PRESENZA DI MANUFATTI EDILIZI DA DEMOLIRE			
Subcomparto	DEP da ST	Incremento del DEP derivanti dalla presenza di manufatti da demolire	DEP TOTALE
	Mq. di Superficie Lorda di Solaio "SLS" edificabile	Mq. di Superficie Lorda di Solaio "SLS" edificabile	Mq. di Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile
CR_19	13.260,78	711,18	<u>13.971,96</u>

14. DATI DIMENSIONALI CONTENUTI NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Dopo aver determinato il DEP complessivo si è proceduto alla identificazione di quattro quote di diritti edificatori propri mediante l'elaborato catastale descrittivo (TAV.6):

14.1 - TABELLA DEI DIRITTI EDIFICATORI DEI SINGOLI LOTTI

LOTTO 1 – Gexim s.r.l. / Anna Alviggi :	DEP 2.751,65
LOTTO 2 – Picarielli SRL (prog. tecnica dell'ing. Frangione):	DEP 5.053,47
LOTTO 3 – Casa Picarielli Soc. Coop. Edilizia (prog. tecnica dell'ing. Nocera):	DEP 4.021,31
LOTTO 4 – Non aderenti + Comune di Salerno :	DEP 2.145,53

Totale DEP DEP. 13.971,96

Successivamente la progettazione ha provveduto ad identificare e quantificare la nuova superficie complessiva dell'Area di Trasformazione al netto della viabilità interna all'area di trasformazione stessa, come segue :

Area di Trasformazione	SUP. TERRITORIALE	SUP. TERR. AL NETTO DELLA VIABILITA'
AT_R19a	14.170 MQ	10.806 MQ
AT_R19b	3.271 MQ	3.271 MQ
Tot.	17.441 MQ	14.077 MQ

Ai fini della corretta e proporzionale identificazione della superficie territoriale dell'area di trasformazione, al netto della viabilità interna all'AT, si è proceduto a ripartire la superficie complessiva (mq. 14.077):

14.2 - TABELLA DI RIPARTIZIONE DELLE ATR – IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1 – Gexim s.r.l. / Anna Alviggi :	MQ 2.760,72
LOTTO 2 – Picarielli SRL (prog. tecnica dell'ing. Frangione):	MQ 5.004,00
LOTTO 3 – Casa Picarielli Soc. Coop. Edilizia (prog. tecnica dell'ing. Nocera):	MQ 3.982,38
LOTTO 4 – Non aderenti + Comune di Salerno :	MQ 2.329,90

Totale ATR (al netto della viabilità)mq. 14.077,00

Nella TAV. 7 si è pertanto provveduto ad identificare per posizione e delimitazione i quattro lotti funzionali interni all'area di trasformazione identificati con diverse cromie. All'interno di ciascuna di esse sarà espressa la quota parte dei diritti edificatori propri indicati in tabella. Sempre all'interno delle suddette aree si è proceduto altresì alla determinazione e collocazione degli standard indotti dell'edificazione e, per questo, interni all'ATR, così come graficizzati in perfetto equilibrio con il carico urbanistico indotto da ciascuno dei lotti (CFR. TAV. 8).

14.3 - TABELLA DI CONFRONTO – STANDARD PEREQUATIVI (AS)

Segue tabella riepilogativa di confronto delle aree standard perequative (AS) (esterne alle aree di trasformazione) previste dal Piano e quelle previste dalla nuova proposta di PUA.

Le AS previste in progetto superano quelle previste dal piano sia non considerando l'AS_246 (9.978mq > 9.812mq) sia facendola partecipare al bilancio (10.282mq > 10.100mq) :

	ID AREA STANDARD	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	PARCHeggi	VERDE ATTREZZATO E SPORT
TIPOLOGIA STANDARD PREVISTI DAL PIANO	AS_231		1.125	
	AS_232		1.905	
	AS_233			3.264
	AS_234			1.388
	AS_299	362		
	AS_311			1.768
	AS_246*			288*
	TOT. (MQ)	362	3.030	6.708
		10.100 MQ		

* Non vengono nella tabella delle attività di interesse comune ma risultano in quanto a consumo urbanistico mq

	ID AREA STANDARD	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	PARCHeggi	VERDE ATTREZZATO E SPORT
TIPOLOGIA STANDARD PUA 2018	AS_231		1.876	
	AS_232		1.072	
	AS_233			3.255
	AS_234			1.388
	AS_299	378		
	AS_311		82	1.927
	AS_246*			304*
	TOT. (MQ)	378	3.030	6.874
		10.282 MQ > 10.100 MQ		

* Non vengono nella tabella delle attività di interesse comune ma risultano in quanto a consumo urbanistico mq

A seguire la **tabella 14.4** con i dati dimensionali del PREPUA in conformità a quanto previsto dall'art. 83.04, lett. h: "discostamenti delle percentuali fissate dal PUC per le destinazioni d'uso delle AT non superiori al 5%". La tabella contiene anche il calcolo e la verifica analitica degli abitanti equivalenti e degli standard propri indotti dall'edificazione per ciascuno dei quattro lotti.

Tabella 14.4 - Tabella

											STANDARD PROPRI MINIMI RICHIESTI DA LEGGE									SUP. FONDIARIA
											STANDARD PROPRIO TERZIARIO		STANDARD PROPRIO RESIDENZIALE			TOTALE STANDARD PROGETTO				
LOTTO N°	PROPRIETA' (STUDIO TECNICO)		FAB. MILLESMILE COMPARTO AFFIDUCI	FAB. MILLESMILE CONSOLIDO	SEP (MQ)	RIPARTIZIONE ATR AL NETTO DELLA VIABILITA'	SLB RESIDENZIALE (MQ) DI PROGETTO	%	SLB TERZIARIO (MQ) DI PROGETTO	%	ABITANTI EQUIVALENTI (SLB RES / 32,80MQ)	PARCHEGGIO (MQ) 80% SLB TERZIARIO AL 50%	VEHICLE (MQ) 80% SLB TERZIARIO AL 50%	PARCHEGGIO 2,5mq/ab (MQ)	URBANIZZAZIONE SECONDARIA 7,5mq/ab (MQ)	VERDE PUBBLICO 10mq/ab (MQ)	VERDE (MQ) URB I	PARCHEGGIO (MQ) URB I	URB II	SUPERFICIE LOTTO FONDIARIO RESIDUO
1	GEXIM srl - Anna Alviggi (ing. Cancellario)		196,941	232,670	2.751,65	2.760,72	1.788,00	65%	963,00	35%	54,85	385,20	385,20	137,13	411,38	548,50	936,00	523,00	413,00	888,72
2	CONSORZIO URBANIZZAZIONE PICARIELLI (C.U.P.)	PICARIELLI SRL (ing. Frangione)	361,687	427,303	5.053,47	5.004,00	3.790,10	75%	1.263,37	25%	116,26	505,35	505,35	290,65	871,95	1.162,60	1.670,00	797,00	873,00	1.664,00
3		CASA PICARIELLI SOC. COOP. EDILIZIA (ing. Nocera)	287,813	340,027	4.021,31	3.982,38	3.014,57	75%	1.006,74	25%	92,47	402,70	402,70	231,63	694,88	924,70	1.329,20	634,33	694,88	1.323,97
4	NON ADERENTI + COMUNE DI SALERNO		153,560		2.145,53	2.329,90	1.501,87	70%	643,66	30%	46,07	257,46	257,46	115,18	345,53	460,70	725,00	400,00	371,00	833,90
TOTALE			1.000,000	1.000,00	13.971,96	14.077,00	10.094,54		3.876,77		309,65	1.550,71 mq	1.550,71 mq	774,58 mq	2.323,73 mq	3.098,50 mq	4.660,20 mq	2.354,33 mq	2.351,88 mq	4.710,59 mq
																	9.366,41 mq		4.710,59 mq	
																	14.077,00 mq			

15. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

Il progetto di PUA, così come indicato nei paragrafi precedenti, propone :

- il trasferimento di edificato tra AT_R 19 ed AS 233;
- riorganizza e rettifica la viabilità interna all'ATR sia per renderla coerente al tracciato CONSAL sia per integrarla alla viabilità esterna (via De Filippo – CR_53b) graficizzata sia identicamente a quella già prevista ed approvata (tav. 7), che con una ipotesi alternativa, in considerazione della ridotta funzionalità viaria a servizio, di fatto, solo dell' AS_311. Resta inteso che quest'ultima ipotesi rappresenta solo un mero suggerimento, ritenendosi la progettazione definitiva a carico del Comune (Ufficio Strade), trattandosi di area esterna sia al CR_19 che al CR_53, sebbene quest'ultimo si è assunto l'onere e l'impegno della esecuzione dei lavori di adeguamento viario che l'Ente riterrà idonei necessari;
- adeguamento delle AV e delle AS al rilievo strumentale anche in considerazione del costruito presente già riqualificato e definito urbanisticamente nonché in considerazione dei recenti lavori realizzati presso la stazione della metropolitana di Torrione.

Trattandosi di un comparto discontinuo, si ottengono due porzioni di AT_R oltre alle previste AS ed AV.

L'intervento edilizio, con comparto unico, si articola complessivamente, nella AT_R 19, con quattro lotti funzionali con corpi di fabbrica sostanzialmente distribuiti lungo il versante sud della viabilità prevista internamente all'AT per l'AT_R19a e lungo via De Filippo per quanto concerne l'AT_R19b.

L'intervento propone quindi una riqualificazione urbana, introducendo nuove rivitalizzanti funzioni residenziali, e produttive con l'individuazione degli standard propri connessi all'edificazione per un totale di circa 311 abitanti equivalenti.

All'interno dei lotti troveranno quindi posto, al netto degli standard minimi da determinare e cedere all'amministrazione internamente all'AT, quattro aree fondiarie :

F1 : 888,72 mq

F2 : 1.664,00 mq

F3 : 1.323,97 mq

F4 : 833,90 mq

Inoltre il progetto urbanistico, facendo seguito ai confronti e suggerimenti raccolti anche presso l'Ufficio Piani Attuativi, ha privilegiato soluzioni di aggregazione funzionale delle aree standard interne all'area di trasformazione (P2.4 + P2.2, V2.4+V1.2+V3.4, URBII.2 + URBII.3, URBII.4+URB2.1) onde migliorarne la fruibilità e accesso con superfici più ampie e regolari. Sono stati studiati e particolareggiati gli accessi ai lotti ed alle aree standard, in particolare il lotto 4 dall'AS_232, i parcheggi P2.4, P2.2. e P2.3 dalla viabilità di penetrazione interna all'ATR. Ed ancora sono stati ridistribuiti i parcheggi sulla suddetta viabilità di penetrazione, in modo da corrispondere planimetricamente all'ingombro dei singoli lotti.

Si rimanda alla tabella 14.4 per le ulteriori indicazioni dimensionali.

- **Risparmio energetico degli edifici**

Tenendo conto della tipologia adottata e della presenza di ampie vetrate, sono stati previsti requisiti prestazionali complessivi al fine di ottenere la temperatura ambiente media annua di 20°. A tale scopo sarà prevista la valorizzazione della massa delle pareti con rivestimento a camera d'aria e solai di spessore cm. 40, poiché l'effetto d'inerzia termica è sicuramente fenomeno che trova la sua massima applicazione nelle stagioni intermedie pur tenendo conto del comportamento estivo dell'edificio. In merito al comportamento dell'edificio, in ordine alla limitazione del carico termico da irraggiamento estivo dalle vetrate presenti, sono stati previsti terrazzi ampi per l'effetto ombra (normalmente integrabili con tende per esterni) e vetri a bassa emissività del tipo a camera a doppio spessore e rispondenti ai requisiti di antinfortunistica. I ponti termici saranno evitati con l'isolamento previsto nei raccordi con materiale termoisolante che sarà utilizzato in particolare nelle giunzioni. Tutti gli ambienti saranno illuminati ed areati naturalmente e con l'ausilio di impianto di aria condizionata dimensionato per ogni singolo ambiente con sistema caldo freddo a fancoil e comunque nel rispetto della vigente normativa. La copertura, con solaio di spess. cm 50, sarà del tipo ventilato, con una camera d'aria, strato isolante e pavimentazione, il tutto nel rispetto della L. 10/91 e dei successivi decreti. Vani tecnici in copertura consentiranno di ospitare i componenti del circuito primario degli impianti.

- **Requisiti di comfort ambientale**

La posizione dei fabbricati come già detto è stata prevista per qualificare il comfort ambientale degli edifici privilegiando la miglior forma ed esposizione per gli esterni e relativa adeguata distribuzione degli spazi interni attraverso: La maggiore esposizione di pareti lungo l'asse est-ovest, i terrazzi, le vetrate termoisolanti, i tompagni ed i solai isolanti, gli impianti di climatizzazione, i rapporti illuminazione ed areazione naturale ed artificiale.

- **Ventilazione naturale:**

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

- **Ventilazione attivata:**

Oltre la ventilazione naturale è prevista l'areazione meccanica e la climatizzazione degli ambienti interni.

- **Illuminazione naturale:**

Lo stesso discorso vale per l'illuminazione naturale. La dimensione delle vetrature poste sui lati lunghi opposti e l'orientamento lungo l'asse est-ovest garantiscono una illuminazione qualitativamente e quantitativamente idonea ai regolamenti vigenti.

- **Controllo del soleggiamento:**

Il controllo del soleggiamento viene ottenuto grazie alla presenza dei terrazzi, delle termovetrature, degli isolamenti dei muri perimetrali e dei brisoleil. Inoltre la forma dei balconi prevede e consente, sia esteticamente che tecnicamente, un alloggiamento di tendaggi a seconda delle eventuali successive esigenze da personalizzare.

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

L'intervento proposto in via preliminare, in ossequio a quanto previsto dalla delibera di Consiglio comunale n°5 del 22/01/07, garantirà:

- il riequilibrio della rete distributiva commerciale individuando una serie di esercizi commerciali di quartiere
- la realizzazione di una consistente quantità di strutture adibite ad uffici
- la individuazione di spazi da destinare a strutture ricettive
- la localizzazione di spazi ludici all'interno del verde attrezzato
- la previsione, nello schema di convenzione, del vincolo di destinazione almeno decennale delle destinazioni funzionale che il PUA imprime agli immobili
- il rispetto delle norme vigenti in materia energetico ambientali con riferimento al titolo XI del RUEC relativamente ai requisiti di comfort ambientale degli edifici. Questi aspetti saranno meglio dettagliati nella fase di progettazione definitiva del PUA.

17. EDILIZIA CONVENZIONATA

Non è prevista la realizzazione di edilizia convenzionata.

18. MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA CEDERE AL COMUNE: Strade Residenziali, Spazi Di Sosta o Di Parcheggio, Servizi A Rete, Pubblica Illuminazione, Verde Attrezzato

E' prevista, a totale carico del proponente, la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessaria alla completa funzionalità del Comparto, nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'esecuzione ed in particolare le norme previste dalla Legge 13/89 per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Strade residenziali

Le opere stradali garantiranno in generale l'adeguamento della sede stradale esistente lungo via De Filippo e la progettazione di quella prevista dal PREPUA necessaria all'accesso alle aree AS e Standard dell'AT_R19 nonché per servire la parte residenziale e terziaria. La viabilità interna all'area di trasformazione ivi compreso i parcheggi a raso (P1.4, P1.2, P1.3) e i marciapiedi saranno a carico del Consorzio indipendentemente dall'attuazione dei singoli lotti ed in particolare del lotto n. 4, attribuito ai non aderenti, ciò al fine di eseguire funzionalmente le opere di urbanizzazione di zona.

Spazi di sosta o di parcheggio

Le stesse strade di cui sopra saranno servite in adiacenza all'edificio dei relativi parcheggi di standards di progetto previsti e degli adeguati spazi di manovra ed attuati come indicato al punto precedente.

Fognatura acque nere

Per l' AT_R19(a) e (b) la rete di scarico delle acque nere sarà regolarmente convogliata nell'impianto esistente (SIIS).

Raccolta e convogliamento delle acque pluviali

Le acque pluviali provenienti sia dall'AT_R19b saranno regolarmente convogliate nell'apposito impianto comunale lungo via De Filippo. Per quanto concerne invece l'AT_R19a il progetto preliminare delle urbanizzazioni prevede lo scarico delle acque bianche nel corpo idrico superficiale censito dall'Autorità di

Bacino competente nel reticolo idrografico.

Rete idrica e gas

La rete idrica di adduzione avrà origine dalla tubazione della Salerno Sistemi già presente nelle adiacenze in maniera coordinata con gli altri enti gestori al fine di avere un unico percorso per tutti i sottoservizi di cui dotare la zona.

Rete distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonica

La rete di distribuzione elettrica, telefonica e di pubblica illuminazione sarà realizzata secondo gli schemi di progetto.

Verde Attrezzato

Il verde attrezzato così come previsto dagli standard di progetto sarà realizzato con essenze endemiche secondo disposizioni e geometrie che dipenderanno dalla forma degli spazi pubblici (strade, piazze e parchi) e armonicamente alla presenza di edificio in relazione alla generale composizione architettonica del progetto. Sono previste anche aiuole e spazi verdi a prato con relative orlature.

19. MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

Le opere di urbanizzazione secondaria e la loro relativa progettazione, previste per le aree da cedere al Comune interne all'ATR_19, sono a carico del proponente. L'attuale livello di progettazione (preliminare) prevede la realizzazione di aree pubbliche attrezzate con attrezzature ginniche ed aree per lo sport ed il tempo libero, come di seguito dettagliate:

LOTTO 1 : AREA URB. II MQ 413,00 (AREA ATTREZZATA PER LA VITA DI QUARTIERE)

LOTTO 2 : AREA URB II MQ 873,00 (AREA FITNESS ALL'APERTO)

LOTTO 3 : AREA URB II MQ 694,88 (AREA FITNESS/SPORTIVA ALL'APERTO)

LOTTO 4 : AREA URB II MQ 371,00 (CAMPO DI BOCCE)

Salerno, maggio 2018

I Tecnici

ZONIZZAZIONE CR19			
AREA	SCHEDA PUC	PREPUA	PUA 2018
AS_231	1.125	1.876	1.876
AS_232	1.905	1.072	1.072
AS_233	3.264	3.255	3.255
AS_234	1.388	1.388	1.388
AS_299	362	378	378
AS_311	1.768	1.869	2.009
AV_58	1.034	1.273	1.273
AV_65	92	113	113
AV_66	306	388	388
ATR_19	17.929	17.441	17.441
TOTALE S.T. (MQ)	29.173	29.053	29.194
AS_246	288	304	304

TIPOLOGIA STANDARD PREVISTI DAL PIANO	ID AREA STANDARD	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	PARCHeggi	VERDE ATTREZZATO E SPORT
	AS_231		1.125	
	AS_232		1.905	
	AS_233			3.264
	AS_234			1.388
	AS_299	362		
	AS_311			1.768
	AS_246*			288*
	TOT. (MQ)	362	3.030	6.708
10.100 MQ				

TIPOLOGIA STANDARD PUA 2018	ID AREA STANDARD	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	PARCHeggi	VERDE ATTREZZATO E SPORT
	AS_231		1.876	
	AS_232		1.072	
	AS_233			3.255
	AS_234			1.388
	AS_299	378		
	AS_311		82	1.927
	AS_246*			304*
	TOT. (MQ)	378	3.030	6.874
10.282 MQ > 10.100 MQ				



COMUNE DI SALERNO

P.U.A. - CR_19

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visti / Approvazioni

Protocollo

COMMITTENTI

**Consorzio di Urbanizzazione
dei Picarielli**

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Ing. Gerardo Cancellario

Via G. Centola 8 - 84127 Salerno

Tel 089 754858 - email: cancellariog@iscall.it

Ing. Giovanni Luigi Nocera

Via Perennio, 260 - 84100 Salerno

Tel 089 3076014 - email: studiotecniconocera@libero.it

Ing. Roberto Frangione

Via Lungomare Trieste, 12 - 84100 Salerno

Tel 089 226949 - email: rob.frangione@libero.it

RILIEVO

**Geom.
Massimo De Chiara**

Piazza Umberto I 43 - Giffoni Valle Piana (SA)

Tel. 089 96644

Tavola

Elaborato

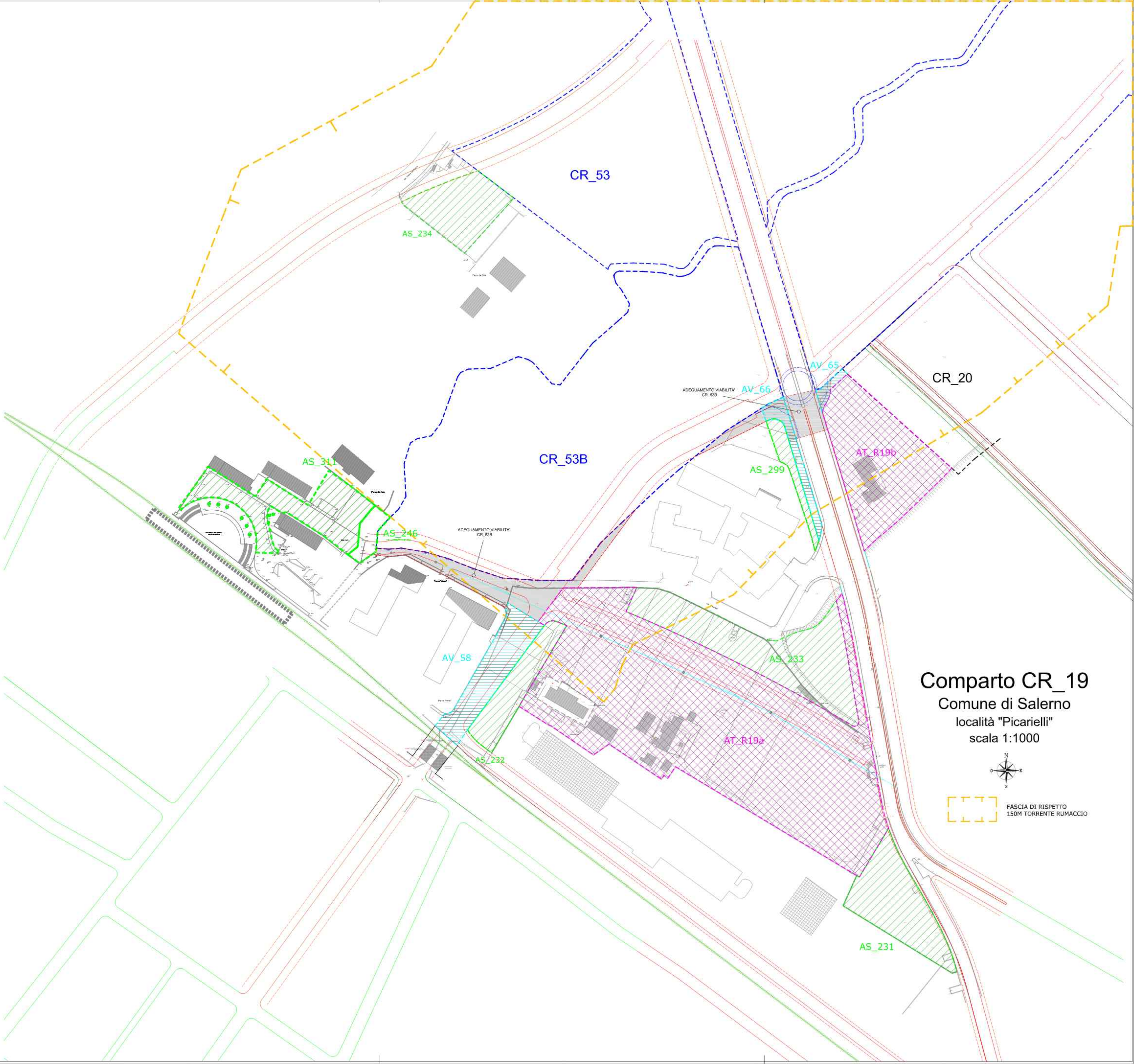
Scala

4

Aggiornamento del perimetro di comparto su rilievo
strumentale. Tabella di verifica del bilancio delle AS.

1:1000

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
0	Maggio 2018	Emissione
1	Settembre 2019	Revisione per frazionamenti
2		



Comparto CR_19

Comune di Salerno

località "Picarielli"

scala 1:1000



FASCIA DI RISPETTO
150M TORRENTE RUMACCIO



COMUNE DI SALERNO

P.U.A. - CR_19

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visti / Approvazioni

Protocollo

COMMITTENTI

**Consorzio di Urbanizzazione
dei Picarielli**

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Ing. Gerardo Cancellario

Via G. Centola 6 - 84127 Salerno
Tel 089 754858 - email: cancellariog@tiscali.it

Ing. Giovanni Luigi Nocera

Via Parmenide, 260 - 84100 Salerno
Tel 089 3076014 - email: studiotecniconocera@libero.it

Ing. Roberto Frangione

Via Lungomare Trieste, 12 - 84100 Salerno
Tel 089 226949 - email: rob.frangione@libero.it

RILIEVO

**Geom.
Massimo De Chiara**

Piazza Umberto I, 43 - Giffoni Valle Piana (SA)
Tel 089 86644

Tavola

6

REV2

Elaborato

Perizia catastale particellare descrittiva
con calcolo del DEp

Scala

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
0	Maggio 2018	Emissione
1	Agosto 2019	Revisione
2	Settembre 2019	Revisione per frazionamenti

Comune di SALERNO																	SUPERFICI E PREMIALITA' DEI PROPONENTI							
n° Ordine	DATI CATASTALI				ZONIZZAZIONE CR19 - CATASTO												QUOTA PICARIELLI SRL	% PROPR.	QUOTA GEXIM SRL	QUOTA STUDIO TECNICO NOCERA	% PROPR.	QUOTA COMUNE DI SALERNO PRODUTTIVA DI DEP	NON ADERENTI PRODUTTIVA DI DEP*	AREE NON PRODUTTIVE DI DEP
	Ditta proprietaria	Pg. llo	Part. cella	Qualità catastale	Superficie	AREA ATR_19	AREA A8_231	AREA A8_232	AREA A8_233	AREA A8_234	AREA AS_246	AREA A8_298	AREA A8_311	AREA AV_53	AREA AV_86	AREA AV_88								
	SALZANO UMBERTO nato a SALERNO (SA) il 07/11/1951 - SLZMRT51507H703D - Prop. X 1/6																							
28a	AVAGLIANO ARTURA BARRA MARGHERITA nata a SALERNO (SA) il 19/09/1923 SALZANO ARTURA nata a SALERNO (SA) il 13/12/1951 SALZANO GIOACCHINO nato a SALERNO (SA) il 29/11/1958 SALZANO SILVANA nata a SALERNO (SA) il 05/01/1955	35	350	Fabbr. Promis.	SUB 1	96											288,02							
29b	MONETTA ANTONIO nato a SALERNO (SA) il 14/10/1948 - MNTNTN48R14H703V - Proprieta' 1000/1000	35	350	Ente Urbano	SUB 2														69,94					
29c	RINALDI CARMINE nato a PELLEZZANO (SA) il 15/03/1931 RINALDI DORIANA nata a SALERNO (SA) il 22/04/1970 RINALDI GENOVEFFA nata a SALERNO (SA) il 15/02/1963	35	800	Sem. Irr. Arb. / 1	679	494		182									676,00							
29d	SALZANO ANNA nata a SALERNO (SA) il 26/02/1925 - SLZNNV29B66H703P - Proprieta'	35	801	Sem. Irr. Arb. / 1	630	612											612,00							
30	CAGGIANO ANDREA nato a TORINO (TO) il 23/06/1974 - CGGNDR74H23L21S5 - Prop. X 2/54 CAGGIANO DANIELE nato a SALERNO (SA) il 01/11/1989 - CGGONL89S01H703B - Prop. X 2/54 CAGGIANO MICHELANGELO nato a SALERNO (SA) il 02/03/1950 - CGGMHL50C02H703Q - Prop. X 3/54 CAGGIANO SALVATORE nato a TORINO (TO) il 18/06/1978 - CGGSVT78H18L219R - Prop. X 2/54 MONETTA STEFANIA nata a SALERNO (SA) il 17/06/1961 - MNTSPN61H57H703T - Prop. X 3/54 SALZANO ALFONSO nata a SALERNO (SA) il 16/11/1981 - SLZLNS81S56H703S - Prop. X 9/54 SALZANO ELEONORA nata a CAVA DE' TIRRENI (SA) il 26/11/1982 - SLZLNR82S66C361H - Prop. X 3/54 SALZANO GERARDO nato a SALERNO (SA) il 14/03/1965 - SLZGRD66C14H703Z - Prop. X 9/54 SALZANO MARIA nata a SALERNO (SA) il 18/10/1970 - SLZMRA70R58H703Q - Prop. X 9/54 SALZANO MATTEO nato a SALERNO (SA) il 13/11/1938 - SLZMTT38S13H703B - Prop. X 9/54 SALZANO ROBERTO nato a CAVA DE' TIRRENI (SA) il 14/06/1985 - SLZRR785H14C361A - Prop. X 3/54	35	802	Sem. Irr. Arb. / 1	450			118						332			450,00							
31	POSTIGLIONE CARMINE nato a SALERNO (SA) il 01/05/1965 - PSTCMN65E01H703Y - Prop. X 1/3 POSTIGLIONE GIUSEPPINA nata a SALERNO (SA) il 22/11/1961 - PSTGPP61962H703Z - Prop. X 1/3 POSTIGLIONE LIBERATA nata a SALERNO (SA) il 29/01/1963 - PSTLR763A69H703U - Prop. X 1/3	35	803	Sem. Irr. Arb. / 1	450			161						288			450,00							
32	UNITY EUROPEAN REAL ESTATE SRL con sede in ROMANIA (EE) - 95163860638 - Proprieta'	35	805	Sem. Irr. Arb. / 1	41									41			41,00							
33	UNITY EUROPEAN REAL ESTATE SRL con sede in ROMANIA (EE) - 95163860638 - Proprieta'	35	806	Sem. Irr. Arb. / 1	50			35						15			50,00							
34	SALZANO MATTEO nato a SALERNO (SA) il 13/11/1938 - SLZMTT38S13H703B - Proprieta'	35	807	Semin. Arbor. / 1	40	18		22									40,00							
35	SALZANO PASQUALE nato a SALERNO (SA) il 13/07/1940 - SLZPQL40L13H703A - Proprieta'	35	808	Sem. Irr. Arb. / 1	5	5											5,00							
36	SALZANO MATTEO nato a SALERNO (SA) il 13/11/1893 - Proprieta'	35	809	Semin. Arbor. / 1	90	90											90,00							
37	SALZANO PASQUALE nato a SALERNO (SA) il 13/07/1940 - SLZPQL40L13H703A - Proprieta'	35	810	Fabbr. Rurale	27	27											27,00							
38	SALZANO GIUSEPPINA nata a SALERNO (SA) il 08/03/1937 - SLZGPP37C48H703N - Proprieta'	35	811	Fabbr. Rurale	35	35																35,00		
39	UNITY EUROPEAN REAL ESTATE SRL con sede in ROMANIA (EE) - 95163860638 - Proprieta'	35	812	Aree Rurale	20	20											20,00							

Comune di SALERNO																	SUPERFICI E PREMIALITA' DEI PROPONENTI									
n° Ordine	DATI CATASTALI					ZONIZZAZIONE CR19 - CATASTO											QUOTA PICARIELLI SRL	% PROPR.	QUOTA GEXIM SRL	QUOTA STUDIO TECNICO NOCERA	% PROPR.	QUOTA COMUNE DI SALERNO PRODUTTIVA DI DEP	NON ADERENTI PRODUTTIVA DI DEP*	AREE NON PRODUTTIVE DI DEP		
	Ditta proprietaria	Foglio	Particella	Qualità catastale	Superficie	AREA ATR_18	AREA A8_231	AREA A8_232	AREA A8_233	AREA A8_234	AREA AS_245	AREA A8_288	AREA A8_311	AREA AV_58	AREA AV_86	AREA AV_88										
40	SALZANO MATTEO nato a SALERNO (SA) il 13/11/1993 - Proprietà	35	813	Fabbr. Rurale	28	28											28,00									
41	SALZANO MATTEO nato a SALERNO (SA) il 13/11/1993 - Proprietà	35	1847	Agricoltura / 1	19	19											19,00									
42	VARRIALE ALDO nato a SALERNO (SA) il 04/07/1962 - VRRLDA62L04H703K - Prop. X 1/3	35	1862	Sem. irr. Arb. / 1	1093	1093											1.093,00									
42b	CASSA PER IL MEZZOGIORNO CON SEDE IN ROMA - 80099150585 - Proprietà - DA TRASFERIRE	35	1863	Sem. irr. Arb. / 1	59	59																		59,00		
43	VARRIALE ALDO nato a SALERNO (SA) il 04/07/1962 - VRRLDA62L04H703K - Prop. X 1/3	35	1864	Sem. irr. Arb. / 1	1117	1117											1.117,00									
44	MONETTA ANTONIO nato a SALERNO (SA) il 14/10/1948 - MN7NTN48R14H703V - Proprietà	35	309	Semin. irrig. / 1	53	53																				
44b	CASSA PER IL MEZZOGIORNO CON SEDE IN ROMA - 80099150585 - DA TRASFERIRE	35	1885	Sem. irr. Arb. / 1	119	119																		119,00		
45	CASSA PER IL MEZZOGIORNO CON SEDE IN ROMA - 80099150585 - Proprietà	35	1089	Sem. irr. Arb. / 1	105	65																		65,00		
46	UNITY EUROPEAN REAL ESTATE SRL con sede in ROMANIA (EE) - 95163860638 - Proprietà	35	1090	Sem. irr. Arb. / 1	45	10		10									20,00									
47	GESTIONE INTERVENTO STRAORDINARIO NEL MEZZOGIORNO COMMISSARIO DEL GOVERNO - Proprietà	35	1091	Sem. irr. Arb. / 1	80	80																		80,00		
48	RINALDI CARMINE nato a PELLEZZANO (SA) il 16/03/1931	35	1092	Sem. irr. Arb. / 1	392	392											392,00									
49	GESTIONE INTERVENTO STRAORDINARIO NEL MEZZOGIORNO COMMISSARIO DEL GOVERNO - Proprietà	35	1093	Sem. irr. Arb. / 1	80	80																		80,00		
50	SALZANO ANNA nata a SALERNO (SA) il 26/02/1929 - SLZNMZ986H703P - Proprietà	35	1094	Sem. irr. Arb. / 1	570	439		131									570,00									
51	GESTIONE INTERVENTO STRAORDINARIO NEL MEZZOGIORNO COMMISSARIO DEL GOVERNO - Proprietà	35	1095	Sem. irr. Arb. / 1	12	12																		12,00		
52	SALZANO ANNA, nata a SALERNO (SA) il 26/02/1929	35	1096	Sem. irr. Arb. / 1	86	39		47									86,00									
53	GESTIONE INTERVENTO STRAORDINARIO NEL MEZZOGIORNO COMMISSARIO DEL GOVERNO - Proprietà	35	1097	Sem. irr. Arb. / 1	74	74																		74,00		
54a	PISATURO IMMACOLATA nata a SALERNO (SA) il 01/08/1955 - PSTMCL55M41H703E - Prop. X 1/2	35	1792	Sem. irr. Arb. / 1	307	127		180									153,50	1/2		153,50	1/2					
	PISATURO LUCIA nata a SALERNO (SA) il 16/06/1959 - PSTLCU59H56H703F - Prop. X 1/2																									
54b	PISATURO IMMACOLATA nata a SALERNO (SA) il 01/08/1955 - PSTMCL55M41H703E - Prop. X 1/2	35	1793	Sem. irr. Arb. / 1	306	126		180									153,00	1/2		153,00	1/2					
	PISATURO LUCIA nata a SALERNO (SA) il 16/06/1959 - PSTLCU59H56H703F - Prop. X 1/2																									
54c	PISATURO IMMACOLATA nata a SALERNO (SA) il 01/08/1955 - PSTMCL55M41H703E - Prop. X 1/2	35	1794	Sem. irr. Arb. / 1	214	214											107,00	1/2		107,00	1/2					
	PISATURO LUCIA nata a SALERNO (SA) il 16/06/1959 - PSTLCU59H56H703F - Prop. X 1/2																									
54d	PISATURO IMMACOLATA nata a SALERNO (SA) il 01/08/1955 - PSTMCL55M41H703E - Prop. X 1/2	35	1795	Sem. irr. Arb. / 1	215	215											107,50	1/2		107,50	1/2					
	PISATURO LUCIA nata a SALERNO (SA) il 16/06/1959 - PSTLCU59H56H703F - Prop. X 1/2																									

Comune di SALERNO																	SUPERFICI E PREMIALITA' DEI PROPONENTI							
n° Ordine	DATI CATASTALI					ZONIZZAZIONE CR19 - CATASTO																		
	Ditta proprietaria	Foglio	Particella	Qualità catastale	Superficie	AREA ATR_19	AREA A8_201	AREA A8_202	AREA A8_203	AREA A8_204	AREA AS_245	AREA A8_289	AREA A8_311	AREA AV_63	AREA AV_86	AREA AV_88	QUOTA PICARIELLI SRL	% PROPR.	QUOTA GEXIM SRL	QUOTA STUDIO TECNICO NOCERA	% PROPR.	QUOTA COMUNE DI SALERNO PRODUTTIVA DI DEP	NON ADERENTI PRODUTTIVA DI DEP*	AREE NON PRODUTTIVE DI DEP
55	GESTIONE INTERVENTO STRAORDINARIO NEL MEZZOGIORNO COMMISSARIO DEL GOVERNO - DA VOLTURARE	35	1099	Sem. irr. Arb. / 1	63	63																		63,00
56	AVAGLIANO ARTURO FU DOMENICO - Oneri GRIECO MARIA nata a SALERNO (SA) il 12/03/1956 - GRCMRA56C52H703S - Oneri	35	1100	Sem. irr. Arb. / 1	523	223			300								523,00							
57	GESTIONE INTERVENTO STRAORDINARIO NEL MEZZOGIORNO COMMISSARIO DEL GOVERNO - DA VOLTURARE	35	1101	Sem. irr. Arb. / 1	73	73																		73,00
58	AVAGLIANO ARTURA - Usuffrutto x 1/4 BARRA MARGHERITA nata a SALERNO (SA) il 19/09/1923 - BR9MAGH23P59H703X - Prop. X 3/9 SALZANO ARTURA nata a SALERNO (SA) il 13/12/1951 - SLZRT511T53H703J - Prop. X 2/9 SALZANO GIACCHINO nato a SALERNO (SA) il 25/11/1956 - SLZGCH56S29H703T - Prop. X 2/9 SALZANO SILVANA nata a SALERNO (SA) il 05/01/1965 - SLZSVN55A45H703Y - Prop. X 2/9	35	1102	Sem. irr. Arb. / 1	575	243			332								575,00							
59	CASSA PER IL MEZZOGIORNO CON SEDE IN ROMA - 80099150585 - Proprieta'	35	1103	Sem. irr. Arb. / 1	60	60																		60,00
60	MONETTA ANTONIO nato a SALERNO (SA) il 14/10/1948 - MNTNTN48R14H703V - Proprieta'	35	1104	Sem. irr. Arb. / 1	461	192			269											461,00				
61	AGENZIA PER LA PROMOZIONE DELLO SVILUPPO DEL MEZZOGIORNO con sede in ROMA (RM) - 97048990580 - Proprieta'	35	1105	Sem. irr. Arb. / 1	88	88																		88,00
62	SALZANO ANNA MARIA nata a SALERNO (SA) il 11/09/1949 - SLZNMRA49P51H703V - Prop. X 1/6 SALZANO BRUNA nata a SALERNO (SA) il 30/07/1957 - SLZBRN57L70H703B - Prop. X 1/6 SALZANO GIOVANNI nato a SALERNO (SA) il 26/11/1939 - SLZGNND9S26H703F - Prop. X 1/6 SALZANO LUCIA nata a SALERNO (SA) il 10/11/1945 - SLZLCUA5S50H703B - Prop. X 1/6 SALZANO RENATO nato a SALERNO (SA) il 26/05/1954 - SLZRN154E29H703U - Prop. X 1/6 SALZANO UMBERTO nato a SALERNO (SA) il 07/11/1951 - SLZMRT51907H703D - Prop. X 1/6	35	1106	Sem. irr. Arb. / 1	526	256			270											526,00				
62b	SALZANO ANNA MARIA nata a SALERNO (SA) il 11/09/1949 - SLZNMRA49P51H703V - Prop. X 1/6 SALZANO BRUNA nata a SALERNO (SA) il 30/07/1957 - SLZBRN57L70H703B - Prop. X 1/6 SALZANO GIOVANNI nato a SALERNO (SA) il 26/11/1939 - SLZGNND9S29H703F - Prop. X 1/6 SALZANO LUCIA nata a SALERNO (SA) il 10/11/1945 - SLZLCUA5S50H703B - Prop. X 1/6 SALZANO RENATO nato a SALERNO (SA) il 26/05/1954 - SLZRN154E29H703U - Prop. X 1/6 SALZANO UMBERTO nato a SALERNO (SA) il 07/11/1951 - SLZMRT51907H703D - Prop. X 1/6 - DA TRASFERIRE	35	1827	Sem. irr. Arb. / 1	17	17														17,00				
63	GESTIONE INTERVENTO STRAORDINARIO NEL MEZZOGIORNO COMMISSARIO DEL GOVERNO	35	1874	Sem. irr. Arb. / 1	78	78																		78,00
64	VARRIALE ALDO nato a SALERNO (SA) il 04/07/1962 - VRRDMA62LD4H703K - Prop. X 1/3 VARRIALE MARIA nata a SALERNO (SA) il 10/05/1951 - VRRMRA51E50H703N - Prop. X 1/3 CASA PICARIELLI SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA con sede in SALERNO (SA) - Prop. X 1/3	35	1108	Sem. irr. Arb. / 1	299	227			62											289,00				

Comune di SALERNO																		SUPERFICI E PREMIALITA' DEI PROPONENTI									
DATI CATASTALI						ZONIZZAZIONE CR19 - CATASTO																					
n° Ordine	Ditta proprietaria	Fo. Elle	Particella	Qualità catastale	Superficie	AREA ATR_18	AREA A8_201	AREA A8_202	AREA A8_203	AREA A8_204	AREA A8_246	AREA A8_208	AREA A8_311	AREA AV_68	AREA AV_86	AREA AV_88	QUOTA PICARIELLI SRL	% PROP.	QUOTA GEXIM SRL	QUOTA STUDIO TECNICO NOCERA	% PROP.	QUOTA COMUNE DI SALERNO PRODUTTIVA DI DEP	NON ADERENTI PRODUTTIVA DI DEP*	AREE NON PRODUTTIVE DI DEP			
65	GESTIONE INTERVENTO STRAORDINARIO NEL MEZZOGIORNO COMMISSARIO DEL GOVERNO - Proprietà	35	1872	Sem. irr. Arb. / 1	16	16																		16,00			
65bis	VARRIALE ALDO nato a SALERNO (SA) il 04/07/1962 - VRRDMA62L04H703K - Prop. X 1/3	35	1873	Sem. irr. Arb. / 1	74	74														74,00							
	VARRIALE MARIA nata a SALERNO (SA) il 10/05/1961 - VRRBMA61E50H703N - Prop. X 1/3																										
	CASA PICARIELLI SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA con sede in SALERNO (SA) - Prop. X 1/3 - DA TRASFERIRE																										
65ter	VARRIALE ALDO nato a SALERNO (SA) il 04/07/1962 - VRRDMA62L04H703K - Prop. X 1/3	35	1886	Sem. irr. Arb. / 1	2	2														2,00							
	VARRIALE MARIA nata a SALERNO (SA) il 10/05/1961 - VRRBMA61E50H703N - Prop. X 1/3																										
	CASA PICARIELLI SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA con sede in SALERNO (SA) - Prop. X 1/3																										
66	VARRIALE ALDO nato a SALERNO (SA) il 04/07/1962 - VRRDMA62L04H703K - Prop. X 1/3	35	1148	Sem. irr. Arb. / 1	45	45														45,00							
	VARRIALE MARIA nata a SALERNO (SA) il 10/05/1961 - VRRBMA61E50H703N - Prop. X 1/3																										
	CASA PICARIELLI SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA con sede in SALERNO (SA) - Prop. X 1/3 - DA TRASFERIRE																										
67	VARRIALE ALDO nato a SALERNO (SA) il 04/07/1962 - VRRDMA62L04H703K - Prop. X 1/3	35	1873	Sem. irr. Arb. / 1	45	45														45,00							
	VARRIALE MARIA nata a SALERNO (SA) il 10/05/1961 - VRRBMA61E50H703N - Prop. X 1/3																										
	CASA PICARIELLI SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA con sede in SALERNO (SA) - Prop. X 1/3 - DA TRASFERIRE																										
68	VARRIALE ALDO nato a SALERNO (SA) il 04/07/1962 - VRRDMA62L04H703K - Prop. X 1/3	35	1873	Sem. irr. Arb. / 1	14	14														14,00							
	VARRIALE MARIA nata a SALERNO (SA) il 10/05/1961 - VRRBMA61E50H703N - Prop. X 1/3																										
	CASA PICARIELLI SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA con sede in SALERNO (SA) - Prop. X 1/3 - DA TRASFERIRE																										
69	GESTIONE INTERVENTO STRAORDINARIO NEL MEZZOGIORNO COMMISSARIO DEL GOVERNO - Proprietà	35	1878	Sem. irr. Arb. / 1	2	2																		2,00			
70	AGENZIA PER LA PROMOZIONE DELLO SVILUPPO DEL MEZZOGIORNO con sede in ROMA (RM) - 97048990580 - Proprietà	35	1876	Sem. irr. Arb. / 1	27	27																		27,00			
71	AGENZIA PER LA PROMOZIONE DELLO SVILUPPO DEL MEZZOGIORNO con sede in ROMA (RM) - 97048990580 - DA TRASFERIRE	35	1861	Sem. irr. Arb. / 1	17	17																		17,00			
72	CASSA PER IL MEZZOGIORNO CON SEDE IN ROMA - 80099150585 - Proprietà	35	1151	Sem. irr. Arb. / 1	30	30																		30,00			
73	CASSA PER IL MEZZOGIORNO CON SEDE IN ROMA - 80099150585 - Proprietà	35	1152	Sem. irr. Arb. / 1	37	37																		37,00			
74	CASSA PER IL MEZZOGIORNO CON SEDE IN ROMA - 80099150585 - Proprietà	35	1153	Sem. irr. Arb. / 1	31	31																		31,00			
75	GESTIONE INTERVENTO STRAORDINARIO NEL MEZZOGIORNO COMMISSARIO DEL GOVERNO - Proprietà	35	1154	Sem. irr. Arb. / 1	37	37																		37,00			
76	GESTIONE INTERVENTO STRAORDINARIO NEL MEZZOGIORNO COMMISSARIO DEL GOVERNO - Proprietà	35	1155	Sem. irr. Arb. / 1	6	6																		6,00			
77	GESTIONE INTERVENTO STRAORDINARIO NEL MEZZOGIORNO COMMISSARIO DEL GOVERNO - Proprietà	35	1156	Sem. irr. Arb. / 1	40	40																		40,00			
78	GESTIONE INTERVENTO STRAORDINARIO NEL MEZZOGIORNO COMMISSARIO DEL GOVERNO - Proprietà	35	1157	Sem. irr. Arb. / 1	39	39																		39,00			
79	CASSA PER IL MEZZOGIORNO CON SEDE IN ROMA - 80099150585 - Proprietà	35	1158	Sem. irr. Arb. / 1	54	32																		32,00			

Comune di SALERNO																	SUPERFICI E PREMIALITA' DEI PROPONENTI							
n° Ordine	DATI CATASTALI					ZONIZZAZIONE CR19 - CATASTO											QUOTA PICARIELLI SRL	-% PROPR.	QUOTA GEXIM SRL	QUOTA STUDIO TECNICO NOCERA	-% PROPR.	QUOTA COMUNE DI SALERNO PRODUTTIVA DI DEP	NON ADERENTI PRODUTTIVA DI DEP*	AREE NON PRODUTTIVE DI DEP
	Ditta proprietaria	Foglio	Particella	Qualità catastale	Superficie	AREA ATR_19	AREA A8_231	AREA A8_232	AREA A8_233	AREA A8_234	AREA AS_246	AREA A8_299	AREA A8_311	AREA AV_53	AREA AV_56	AREA AV_58								
80	GRIECO MARIA nata a SALERNO (SA) il 12/03/1956	35	1180	Ente Urbano C/6	132	132											80,87							
81	GESTIONE INTERVENTO STRAORDINARIO NEL MEZZOGIORNO COMMISSARIO DEL GOVERNO - DA TRASFERIRE	35	1688	Scm. irr. Arb. / 1	62	62											50,82							62,00
82	VARRIALE ALDO nato a SALERNO (SA) il 04/07/1962 - VRRDLA62L04H703K - Prop. X 1/3 VARRIALE MARIA nata a SALERNO (SA) il 10/05/1961 - VRRMRA61E50H703N - Prop. X 1/3 CASA PICARIELLI SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA con sede in SALERNO (SA) - Prop. X 1/3	35	1207	Scm. irr. Arb. / 1	152	152													152,00					
83	VARRIALE ALDO nato a SALERNO (SA) il 04/07/1962 - VRRDLA62L04H703K - Prop. X 1/3 VARRIALE MARIA nata a SALERNO (SA) il 10/05/1961 - VRRMRA61E50H703N - Prop. X 1/3 VARRIALE SERGIO nato a SALERNO (SA) il 22/01/1966 - VRRSRG66A22H703X - Prop. X 1/3	35	1208	Scm. irr. Arb. / 1	5	5																5,00		
84	MARTUCCIello CARLO nato/a a PONTECAGNANO FAIANO (SA) il 06/03/1920 - Usufrutto MARTUCCIello CATERINA nata a SALERNO (SA) il 19/05/1945 - MRTCRN45E59H703W - Comprop. MARTUCCIello GIUSEPPINA nato/a a SALERNO (SA) il 24/06/1943 - Comprop. MARTUCCIello ROSARIA nato/a a SALERNO (SA) il 03/01/1941 - Comprop.	35	1209	Scm. irr. Arb. / 1	7	7																7,00		
85	MARTUCCIello CARLO nato/a a PONTECAGNANO FAIANO (SA) il 06/03/1920 - Usufrutto MARTUCCIello CATERINA nata a SALERNO (SA) il 19/05/1945 - MRTCRN45E59H703W - Comprop. MARTUCCIello GIUSEPPINA nato/a a SALERNO (SA) il 24/06/1943 - Comprop. MARTUCCIello ROSARIA nato/a a SALERNO (SA) il 03/01/1941 - Comprop.	35	1210	Scm. irr. Arb. / 1	53	14																14,00		
86	D'AMATO RAFFAELE FU ALFONSO - Prop. X 504/2016 MARTUCCIello CARLO nato a PONTECAGNANO FAIANO (SA) il 16/03/1910 - MRTCLR10C16GB34Y - Usufrutto X 1/3 MARTUCCIello CATERINA nata a SALERNO (SA) il 19/05/1945 - MRTCRN45E59H703W - Prop. X 72/2016 MARTUCCIello GIUSEPPA nata a SALERNO (SA) il 01/07/1943 - MRTGPP43L41H703U - Prop. X 72/2016 MONETTA ANTONIO nato a SALERNO (SA) il 14/10/1948 - MNTNTN48R14H703V - Prop. X 126/2016 SALZANO ANNA FU GIOACCHINO - Prop. X 126/2016 SALZANO ANNA FU RAFFAELE - Prop. X 72/2016 SALZANO FRANCESCA FU RAFFAELE - Prop. X 7/2016 SALZANO IDA FU GIOACCHINO - Prop. X 126/2016 SALZANO MATTEO FU SALVATORE - Prop. X 504/2016 SALZANO SALVATORE FU GIOACCHINO - Prop. X 126/2016 SALZANO SALVATORE FU RAFFAELE - Prop. X 72/2016 SALZANO VINCENZO FU RAFFAELE - Prop. X 72/2016 SANTORO ALFONSO nato a SALERNO (SA) il 11/12/1964 - SNTLNS64T11H703X - Prop. X 16/2016 SANTORO FRANCESCO nato a SALERNO (SA) il 06/05/1931 - SNTFNG31E06H703Z - Prop. X 24/2016 SANTORO MARIA nata a SALERNO (SA) il 02/09/1969 - SNTMRA69P42H703W - prop. X 16/2016 SANTORO UMBERTO nato a SALERNO (SA) il 26/02/1960 - SNTMRT60B26H703L - Prop. X 16/2016	35	1211	Scm. irr. Arb. / 1	145	145											27,19	378/2016		9,06	126/2016	108,75		

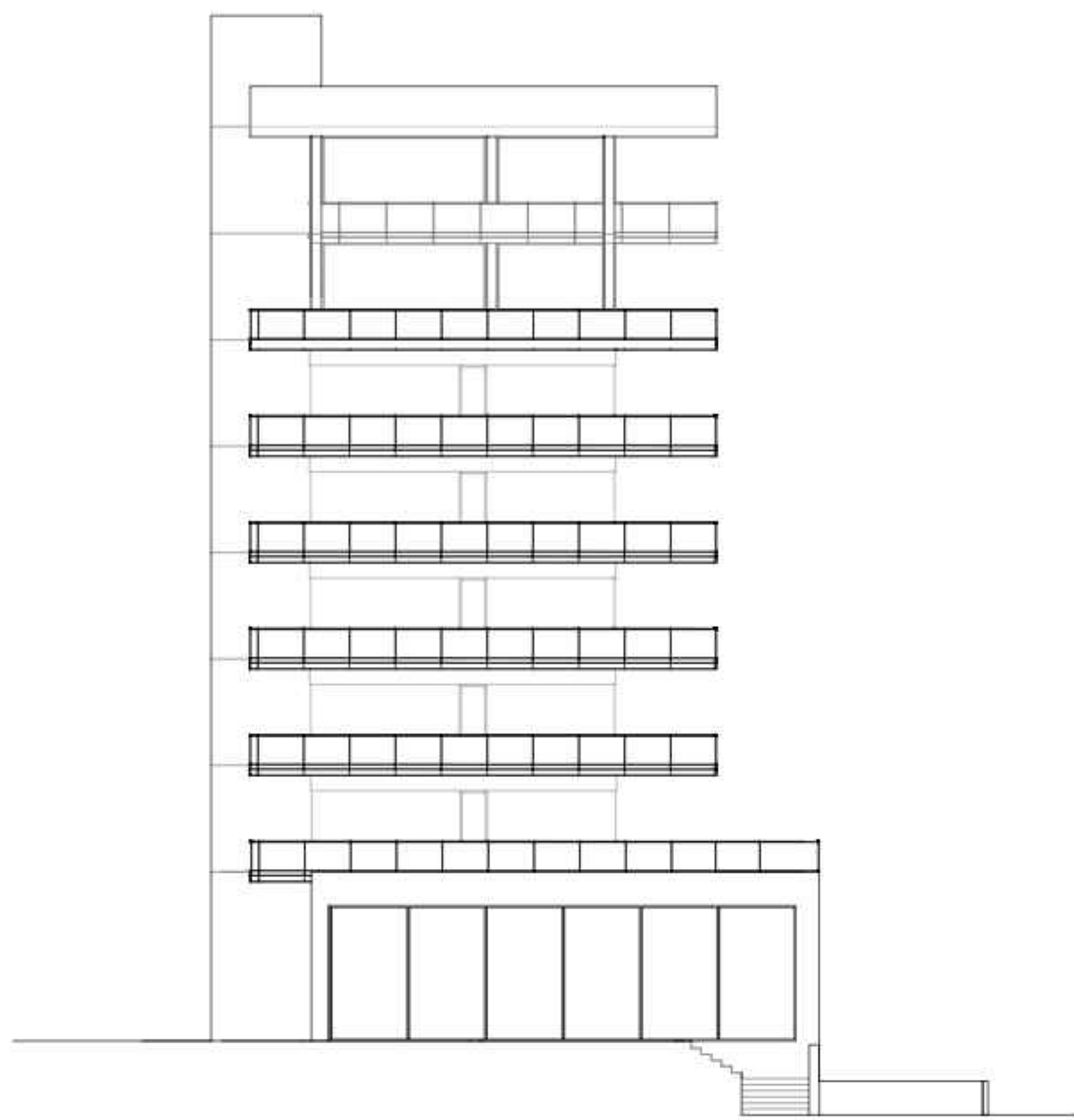
[illegible]

Comune di SALERNO																		SUPERFICI E PREMIALITA' DEI PROPONENTI							
DATI CATASTALI					ZONIZZAZIONE CR19 - CATASTO																				
n° Ordine	Ditta proprietaria	Foglio	Particella	Qualità catastale	Superficie	AREA ATR_18	AREA A8_201	AREA A8_202	AREA A8_203	AREA A8_204	AREA AS_246	AREA A8_299	AREA A8_311	AREA AV_68	AREA AV_86	AREA AV_88		QUOTA PICARIELLI SRL	% PROPR.	QUOTA GEXIM SRL	QUOTA STUDIO TECNICO NOCERA	% PROPR.			
103	SALZANO GIUSEPPINA nata a SALERNO (SA) il 06/03/1937 - SLZGPP37C48H703N - Proprietà	35	1417	Agrumento / 1	40	40																	40,00		
104	AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI SALERNO con sede in SALERNO (SA) - 80000390650 - Proprietà	35	1855	Sem. irr. Arb. / 1	46	46																		46,00	
105	LA PROVINCIA DI SALERNO con sede in SALERNO (SA)	35	1856	FU D'Accert.	31	31																		31,00	
106	AVAGLIANO ARTURO FU DOMENICO - Oneri GRIECO MARIA nata a SALERNO (SA) il 12/03/1956 - GRGCMRA16C32H703S - Oneri	35	1857	FU D'Accert.	806	116											116,00								
107	AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI SALERNO con sede in SALERNO (SA) - 80000390650 - Proprietà	35	1859	Sem. irr. Arb. / 1	416	416																		416,00	
108	UNITY EUROPEAN REAL ESTATE SRL con sede in ROMANIA (EE) - 95163860638 - Proprietà	35	1634	Agrumento / 1	403			8						372			378,00								
109	UNITY EUROPEAN REAL ESTATE SRL con sede in ROMANIA (EE) - 95163860638 - Proprietà	35	1636	Agrumento / 1	493			340						23			363,00								
110	MARIO NOTAROBERTO COSTRUZIONI S.R.L. con sede in SALERNO (SA)	35	1642	Agrumento / 2	845								755										755,00		
111	SALZANO ELENA nata a SALERNO (SA) il 11/05/1975 - SLZLNE75E51H703S - Prop. X 1/5 SALZANO GERARDINA VALENTINA nata a EBOLI (SA) il 04/09/1990 - SLZGRD90P44D390Q - Prop. X 1/5 SALZANO GIOVANNA nata a SALERNO (SA) il 22/08/1976 - SLZGN76M62H703M - Prop. X 1/5 SALZANO MARCO nato a SALERNO (SA) il 09/04/1980 - SLZMRC80D09H703Q - Prop. X 1/5 SALZANO PAOLO nato a SALERNO (SA) il 04/08/1982 - SLZPLA82M04H703Q - Prop. X 1/5	35	1646	Agrumento / 3	360	239	121													144,00	40/100		216,00		
112	MOGAVERO MARIA nata a SALERNO (SA) il 29/11/1940 - MGVMRA40S68H703D - Proprietà	35	1647	Agrumento / 3	363		363														363,00				
113	FERRARA ANTONIETTA nata a SCANDIO (AQ) il 21/01/1945 - Usufrutto SALZANO DANIELA nata a SALERNO (SA) il 25/10/1974 - Proprietà 1/2 SALZANO ELENA nata a SALERNO (SA) il 21/06/1972 - Proprietà 1/2	35	1648	Agrumento / 3	362		362														362,00				
114	FERRARA ANTONIETTA nata a SCANDIO (AQ) il 21/01/1945 - Usufrutto 60/300 MOGAVERO MARIA nata a SALERNO (SA) il 29/11/1940 - MGVMRA40S68H703D - Proprietà 4/300 SALZANO ANNA nata a SALERNO (SA) il 19/12/1968 - Prop. x 7/150 SALZANO ANNA CATERINA nata a SALERNO (SA) il 19/05/1934 - Prop. x 60/300 SALZANO CARMELA nata a SALERNO (SA) il 16/02/1942 - SLZCML42B66H703J - Prop. x 60/300 SALZANO DANIELA nata a SALERNO (SA) il 25/10/1974 - Prop. x 30/300 SALZANO ELENA nata a SALERNO (SA) il 06/01/1965 - SLZLNE65A46H703W - Prop. x 7/150 SALZANO ELENA nata a SALERNO (SA) il 11/05/1975 - SLZLNE75E51H703S - Prop. x 10/300 SALZANO ELENA nata a SALERNO (SA) il 21/06/1972 - SLZLNE72M61H703Z - Nuda Prop. x 30/300 SALZANO ENEA nato a SALERNO (SA) il 26/09/1963 - SLZNEE63P26H703L - Prop. x 7/1500 SALZANO FRANCESCA nata a SALERNO (SA) il 10/05/1970 - SLZPNC70E50H703G - Prop. x 7/150 SALZANO GERARDINA VALENTINA nata a EBOLI (SA) il 04/09/1990 - SLZGRD90P44D390Q - Prop. x 10/300 SALZANO GIOVANNA nata a SALERNO (SA) il 22/08/1976 - SLZGN76M62H703M - Prop. x 10/300 SALZANO MARCO nato a SALERNO (SA) il 09/04/1980 - SLZMRC80D09H703Q - Prop. x 10/300 SALZANO PAOLO nato a SALERNO (SA) il 04/08/1982 - SLZPLA82M04H703Q - Prop. x 10/300	35	1649	Agrumento / 3	349		349														302,47	260/300		46,53	

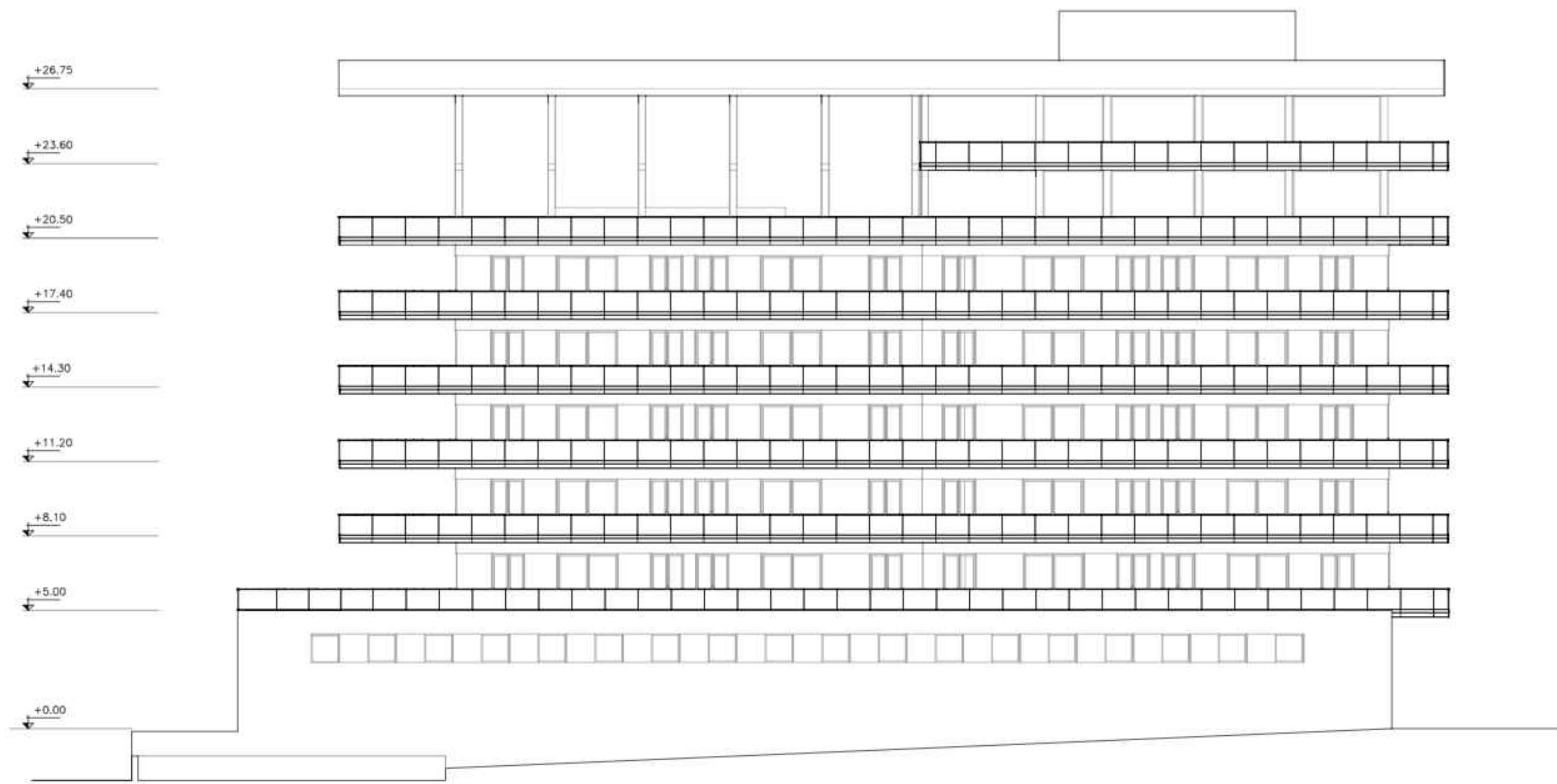
Comune di SALERNO																	SUPERFICI E PREMIALITA' DEI PROPONENTI								
n° Ordine	DATI CATASTALI					ZONIZZAZIONE CR19 - CATASTO												QUOTA PICARIELLI SRL	% PROPR.	QUOTA GEXIM SRL	QUOTA STUDIO TECNICO NOCERA	% PROPR.	QUOTA COMUNE DI SALERNO PRODUTTIVA DI DEP	NON ADERENTI PRODUTTIVA DI DEP*	AREE NON PRODUTTIVE DI DEP
	Ditta proprietaria	Foglio	Particella	Qualità catastale	Superficie	AREA ATR_19	AREA AS_201	AREA AS_202	AREA AS_203	AREA AS_204	AREA AS_246	AREA AS_299	AREA AS_311	AREA AV_58	AREA AV_66	AREA AV_68									
	SALZANO RAFFAELE nato a SALERNO (SA) il 27/07/1966 - SLZRFL66L27H703G - Prop. x 10/300																								
115	SALZANO ANNA CATERINA nata a SALERNO (SA) il 19/05/1934 - SLZNC134E59H703E - Proprietà	35	1650	Agrumeto / 3	349		349											349,00							
116	FERRARA ANTONIETTA nata a SCANDIO (AQ) il 21/01/1945 - Usufutto x 30/300	35	1651	Agrumeto / 3	27		27											25,2	280/300	1,80					
	MOGAVERO MARIA nata a SALERNO il 29/11/1940 - Prop. x 2/300																								
	SALZANO ANNA nata a SALERNO (SA) il 15/12/1968 - Prop. x 7/300																								
	SALZANO ANNA CATERINA nata a SALERNO (SA) il 19/05/1934 - Prop. x 180/300																								
	SALZANO CARMELA nata a SALERNO (SA) il 16/02/1942 - SLZCML42B56H703J - Prop. x 30/300																								
	SALZANO DANIELA nata a SALRNO (SA) il 25/10/1974 - Nuda Prop. x 15/300																								
	SALZANO ELENA nata a SALERNO (SA) il 06/01/1965 - SLZLNE55A46H703W - Prop. x 7/300																								
	SALZANO ELENA nata a SALERNO (SA) il 11/03/1975 - SLZLNE75E51H703S - Prop. x 5/300																								
	SALZANO ELENA nata a SALERNO (SA) il 21/06/1972 - SLZLNE72M61H703Z - Prop. il 15/300																								
	SALZANO ENEA nato a SALERNO (SA) il 26/09/1963 - SLZNEE63P29H703L - Prop. x 7/300																								
	SALZANO FRANCESCA nata a SALERNO (SA) il 10/05/1970 - SLZFNC70E50H703G - Prop. x 7/300																								
	SALZANO GERARDINA VALENTINA nata a EBOLI (SA) il 04/09/1990 - SLZGRD90P44D390Q - Prop. x 5/300																								
	SALZANO GIOVANNA nata a SALERNO (SA) il 22/08/1976 - SLZGN76M62H703M - Prop. x 5/300																								
	SALZANO MARCO nato a SALERNO (SA) il 09/04/1980 - SLZMRC80D09H703Q - Prop. x 5/300																								
	SALZANO PAOLO nato a SALERNO (SA) il 04/06/1982 - SLZPLA82MD4H703O - Prop. x 5/300																								
	SALZANO RAFFAELE nato a SALERNO (SA) il 27/07/1966 - SLZRFL66L27H703G - Prop. x 5/300																								
117	SRL VERDE CON SEDE IN SALERNO - Proprietà - COMUNALE	35	1676	Agrumeto / 2	4674									163							163,00				
118	GEXIM S.R.L. con sede in SALERNO (SA) - 06648650633 - Proprietà	35	1757	Semin. Arbor. / 2	448				448								448,00								
119	GEXIM S.R.L. con sede in SALERNO (SA) - 06648650633 - Proprietà	35	1759	Semin. Arbor. / 2	911				911								911,00								
120	NON CENSITO AL N.C.E.U.	35	1760	Ente Urbano	29				29								29,00								
121	PARISI FERDINANDO nato a MONTECORVINO PUGLIANO (SA) il 06/02/1953 - PRSPDN03B09F480H - Proprietà	35	1764	Agrumeto / 2	41								20							20,00					
122	UNITY EUROPEAN REAL ESTATE SRL con sede in ROMANIA (EE) - 95163600638 - Proprietà	35	1765	Agrumeto / 2	54								54				54,00								
123	SANTORO GRAZIA nata a SALERNO (SA) il 11/11/1928 - SNTGR228S51H703J - Proprietà	35	1766	Agrumeto / 2	113								60							60,00					
124	UNITY EUROPEAN REAL ESTATE SRL con sede in ROMANIA (EE) - 95163600638 - Proprietà	35	1767	Agrumeto / 2	172								172				172,00								
125				Strada		80			307												387,00				
126				Vallone						157											157,00				
TOTALI						AREA ATR_19	AREA AS_231	AREA AS_232	AREA AS_233	AREA AS_234	AREA AS_246	AREA AS_299	AREA AS_311	AREA AV_58	AREA AV_65	AREA AV_66									
						17.441	1.876	1.072	3.255	1.388	304	378	2.009	1.273	114	388									
						29.194												TERRENI	4714,63 DEP	2449,25 DEP	3951,37 DEP	689,00 DEP	1456,54 DEP		
						al netto dell'AS_246												FABBRICATI	338,84 DEP	302,40 DEP	69,94 DEP				
																		DEP TOTALE	5053,47 DEP	2751,65 DEP	4021,31 DEP	2145,54 DEP			
																		11826,42 DEP			2145,54 DEP		DEP TOTALE		
																		13971,96 DEP							
																		42,73%	23,27%	34,00%					



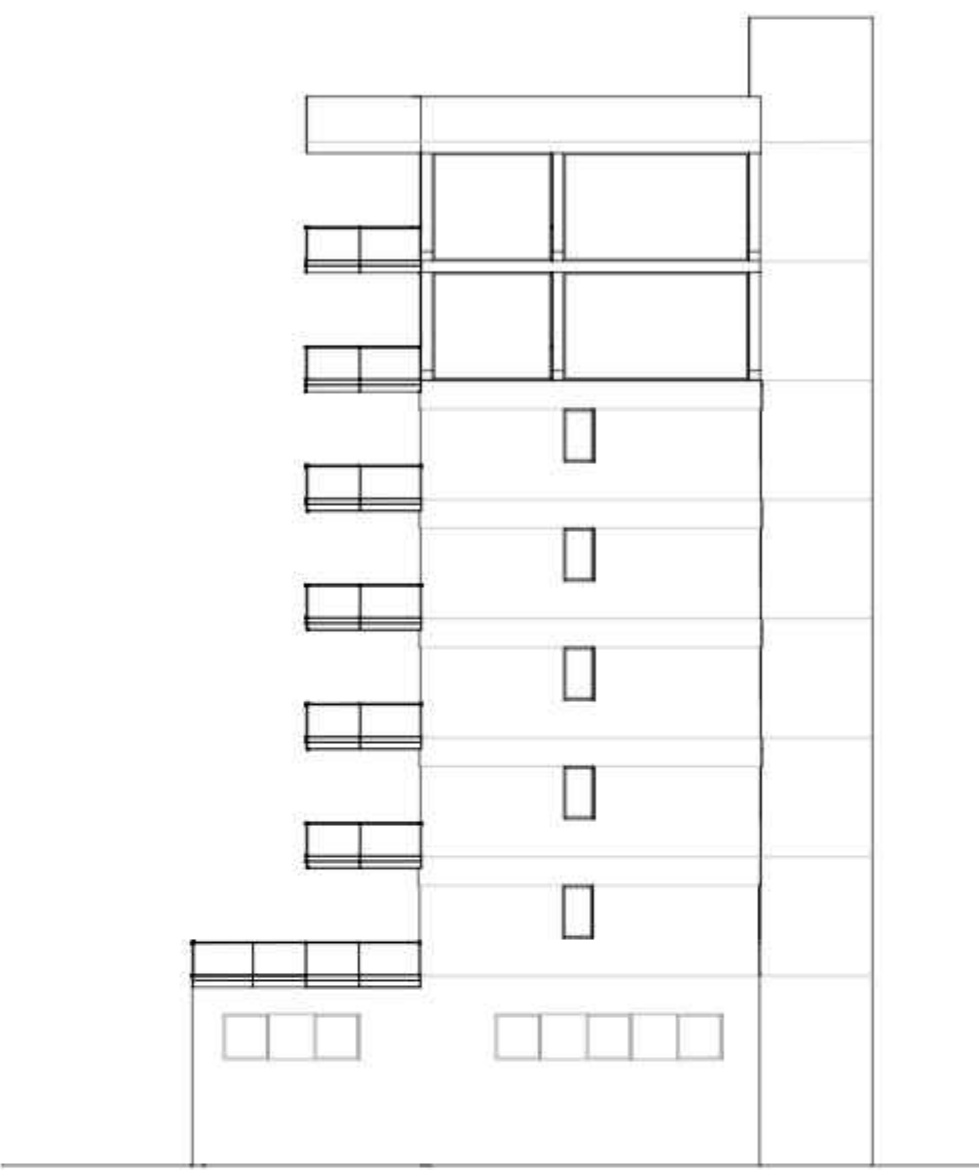
PROSPETTO NORDOVEST



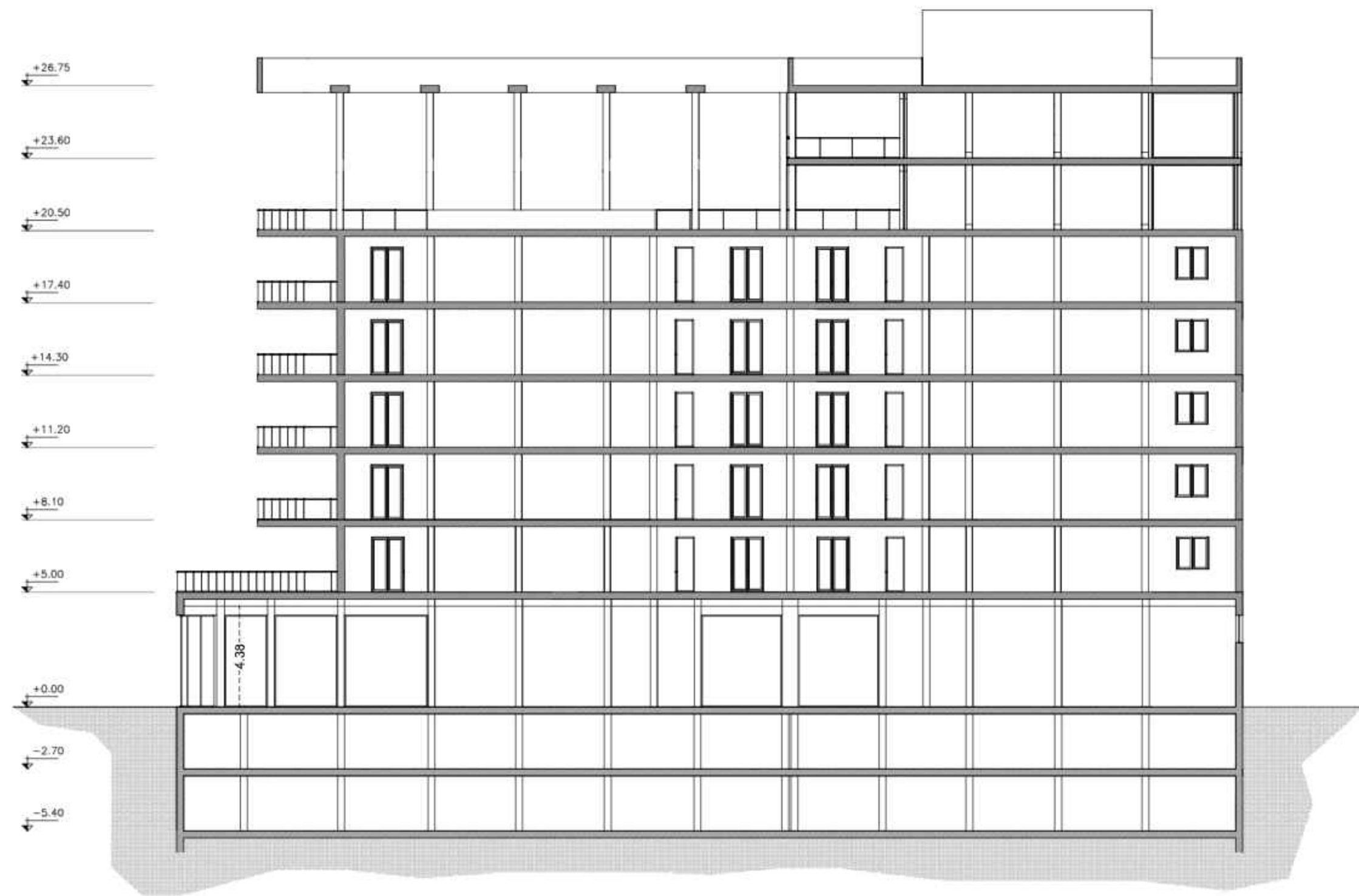
PROSPETTO SUDOVEST



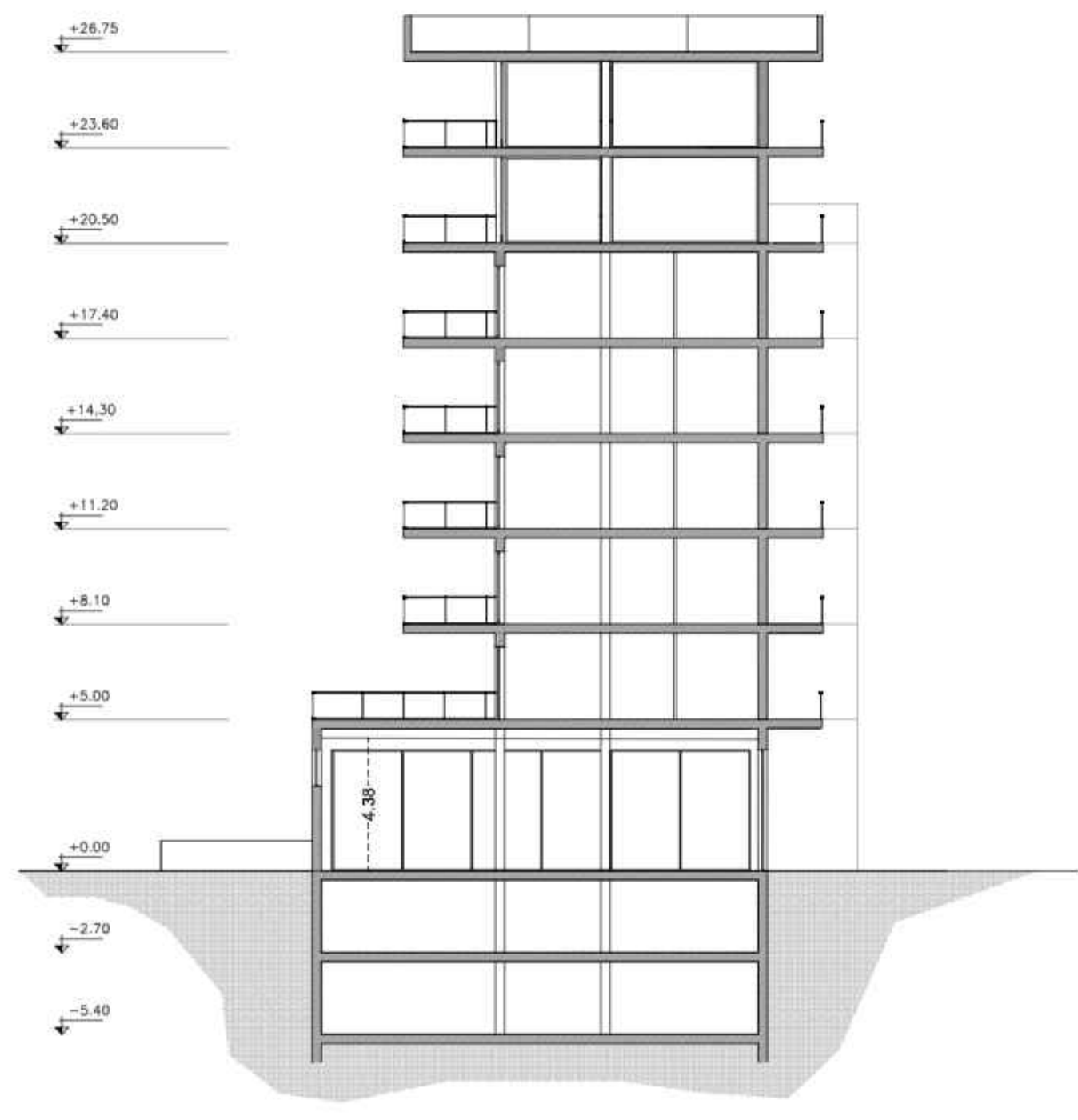
PROSPETTO SUDEST



PROSPETTO NORDDEST



SEZIONE B-B'



SEZIONE A-A'



PROSPETTIVA SUD OVEST



COMUNE DI SALERNO

P.U.A. - CR_19

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visi / Approvazioni

Protocollo

COMMITTENTI

**Consorzio di Urbanizzazione
dei Picarielli**

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Ing. Gerardo Cancellario

Via G. Caracciolo 6 - 84127 Salerno

Tel. 099 754855 - email: cancellario@iscsal.it

Ing. Giovanni Luigi Nocera

Via Parmense, 260 - 84100 Salerno

Tel. 099 3076014 - email: studiobnccnocera@libero.it

Ing. Roberto Frangione

Via Lungomare Trieste, 19 - 84100 Salerno

Tel. 099 226948 - email: rob.frangione@gmail.com

Tavola

11

Elaborato

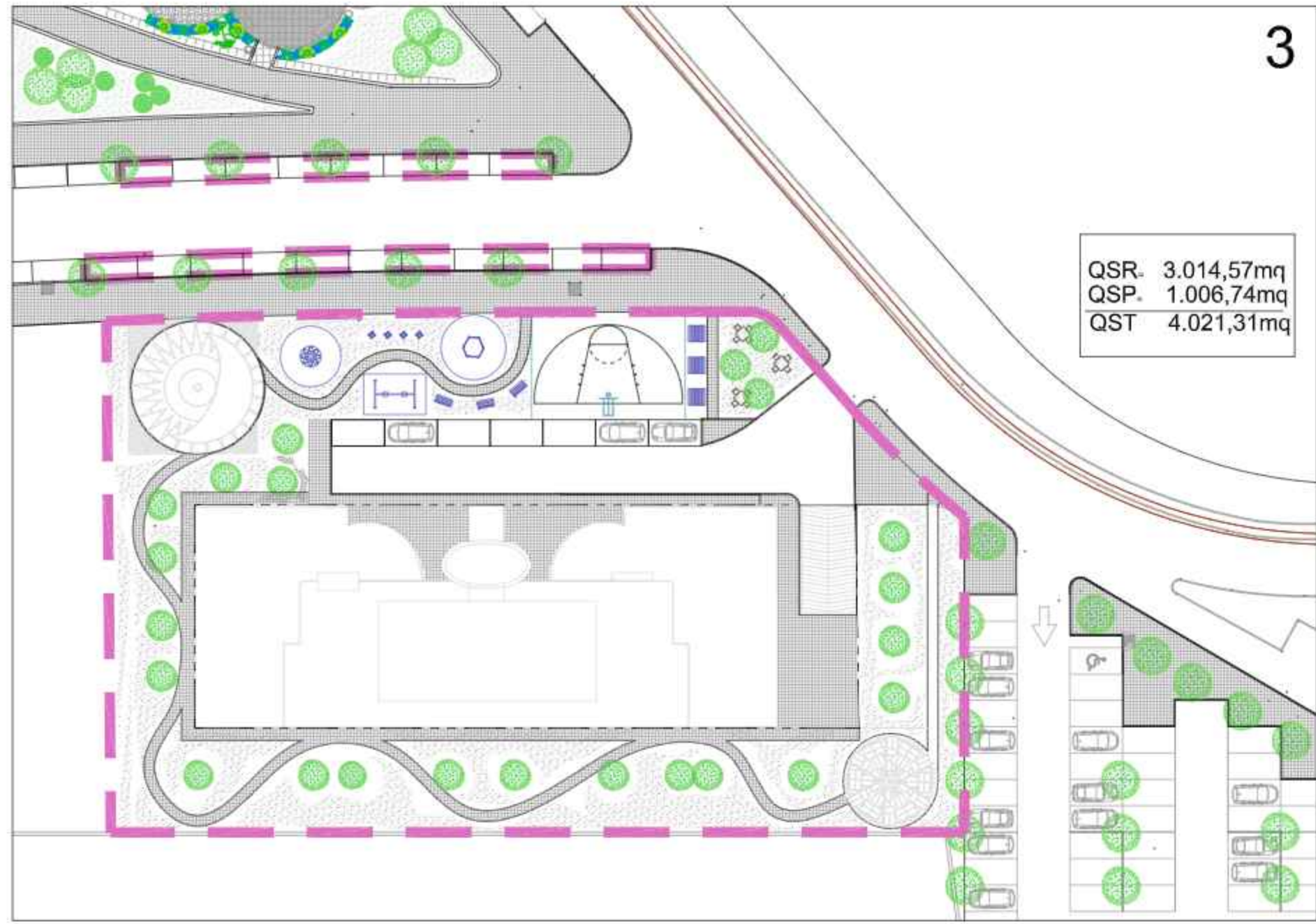
LOTTO N. 1

Prospetti e sezioni

Scala

1:200

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
0	Ottobre 2018	Emissione
1	Settembre 2019	Revisione
2		



LOTTO 3 - 1:500

F2	QSR _{tot}	H.L. _{tot}	V.L. _{tot}	QSP _{tot}	H.L. _{tot}	V.L. _{tot}
PT	0	5.0	0	1.006,74	5.0	5.033,70
P1	226,08	3.25	734,76			
P2	211,54	3.25	687,51			
P3	214,54	3.25	697,26			
P4	223,08	3.25	725,01			
P5	223,08	3.25	725,01			
P6	223,08	3.25	725,01			
P7	223,08	3.25	725,01			
P8	223,08	3.25	725,01			
P9	223,08	3.25	725,01			
P10	223,08	3.25	725,01			
P11	223,08	3.25	725,01			
P12	223,08	3.25	725,01			
P13	223,08	3.30	725,01			
P14	131,61	3.30	434,31			
TOT	3.014,57	50,60m	9.803,94	1.006,74		5.033,70

TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 3

TOT	QSR _{tot}	V.L. _{tot}	QSP _{tot}	V.L. _{tot}
	3.014,57	9.803,94	1.006,74	5.033,70

SAGOMA QSR SAGOMA QSP



COMUNE DI SALERNO

P.U.A. - CR_19

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visi / Approvazioni Protocollo

COMMITTENTI

**Consorzio di Urbanizzazione
dei Picarielli**

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Ing. Gerardo Cancellaro

Via G. Cardillo 6 - 84127 Salerno

Tel 099 754558 - email: cancellarog@tiscali.it

Ing. Giovanni Luigi Nocera

Via Parmenide, 265 - 84100 Salerno

Tel 099 307074 - email: giuliano.nocera@libero.it

Ing. Roberto Frangione

Via Lungomare Trieste, 10 - 84100 Salerno

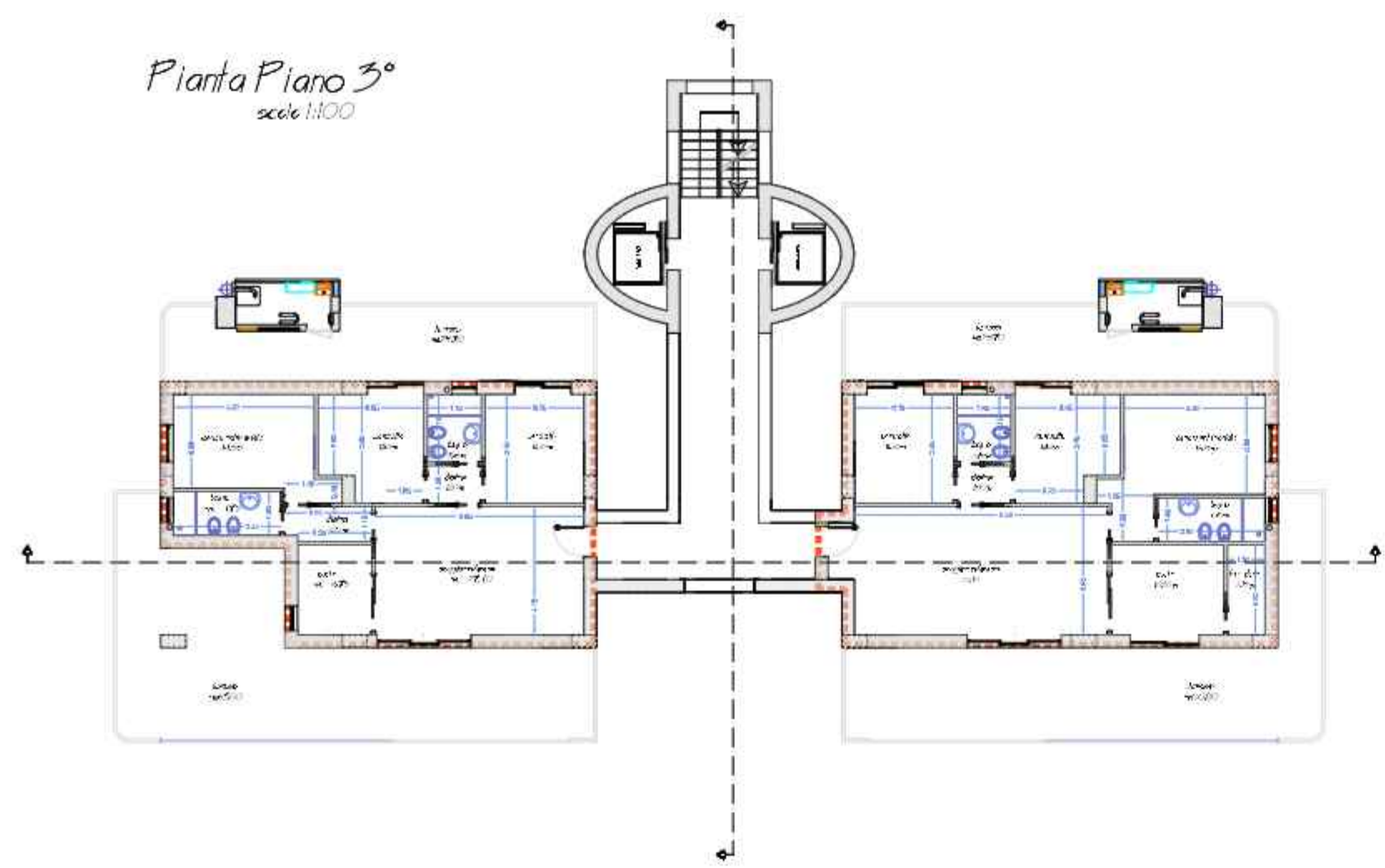
Tel 099 228448 - email: rob.frangione@gmail.com

Tavola	Elaborato	Scala
19	LOTTO N.3 Pianta piano interrato, terra, primo, secondo, terzo, tipo, attico e copertura. Sezioni A-A' e B-B' Tabella verifica QST	1:200

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
0	Maggio 2015	Emissione
1	Settembre 2015	Revisione
2		

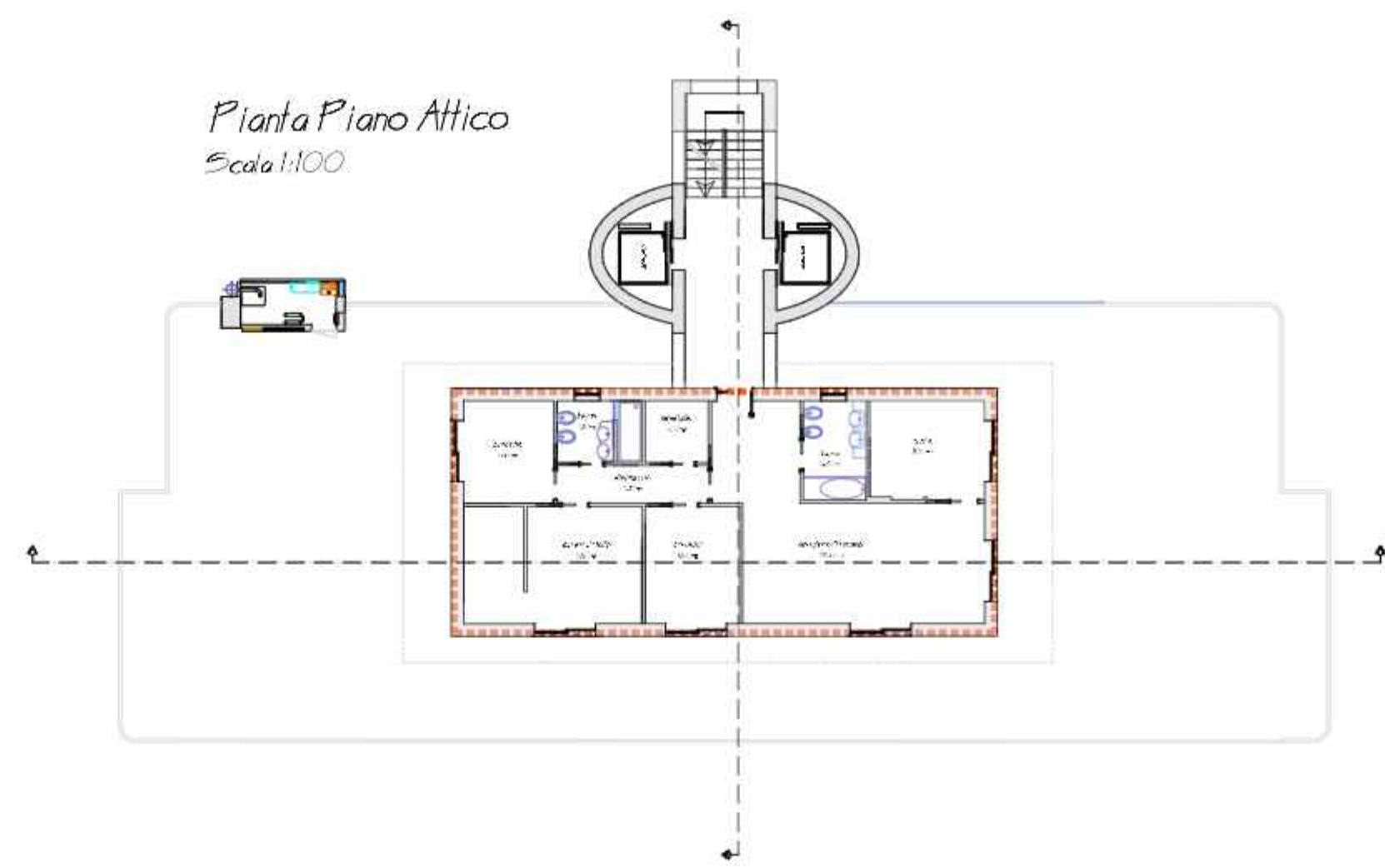
Pianta Piano 3°

scale 1:100

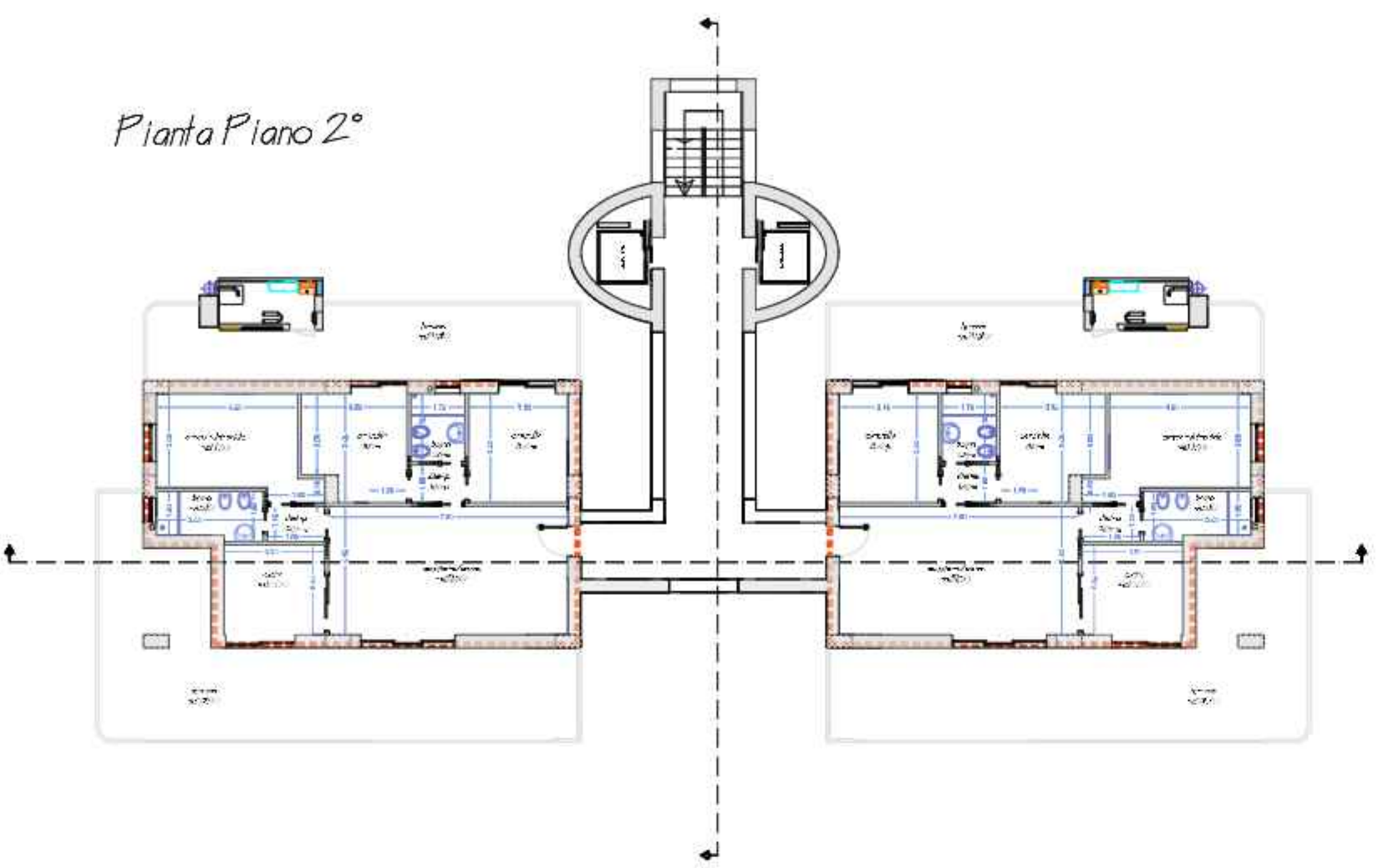


Pianta Piano Attico

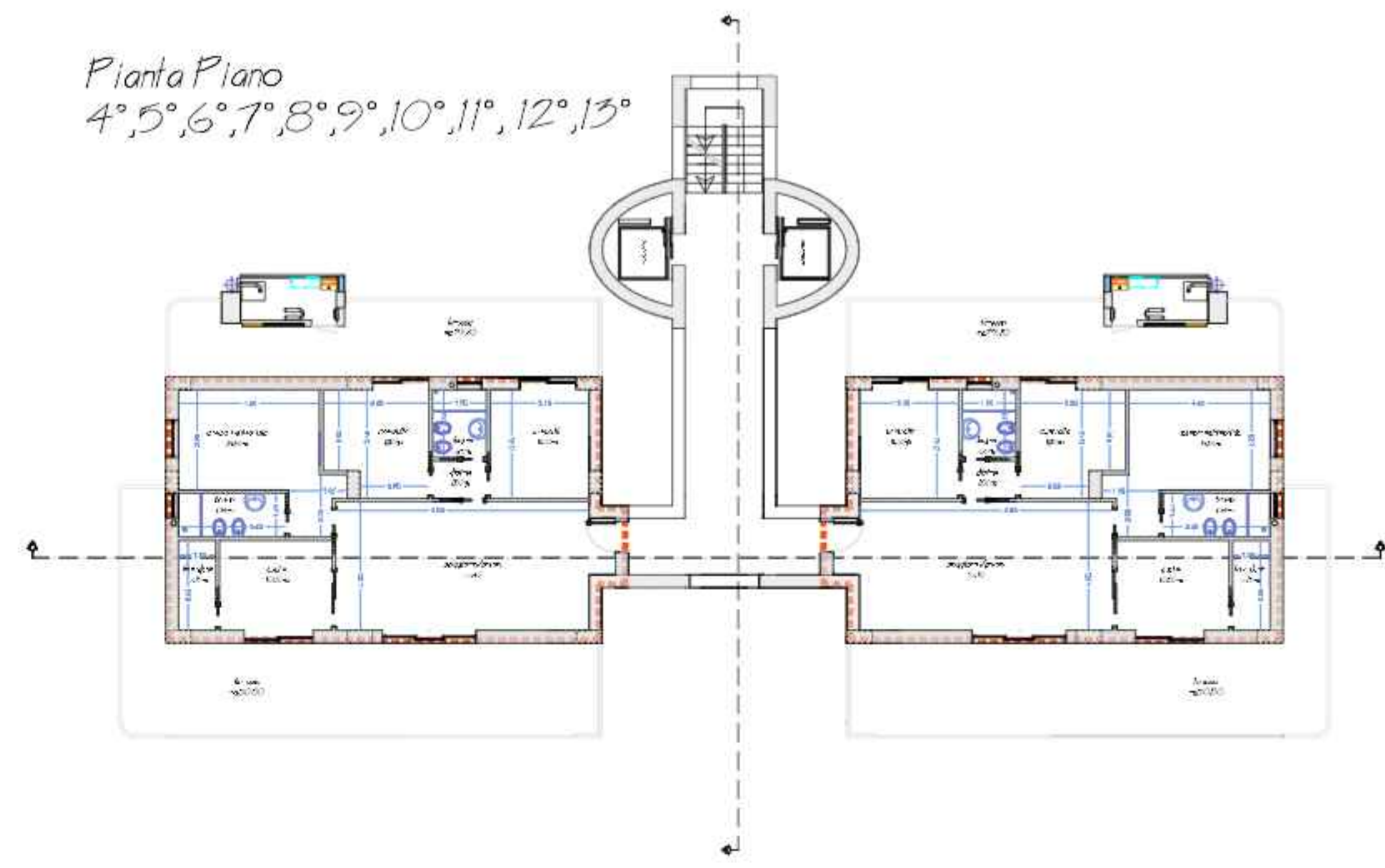
Scale 1:100



Pianta Piano 2°

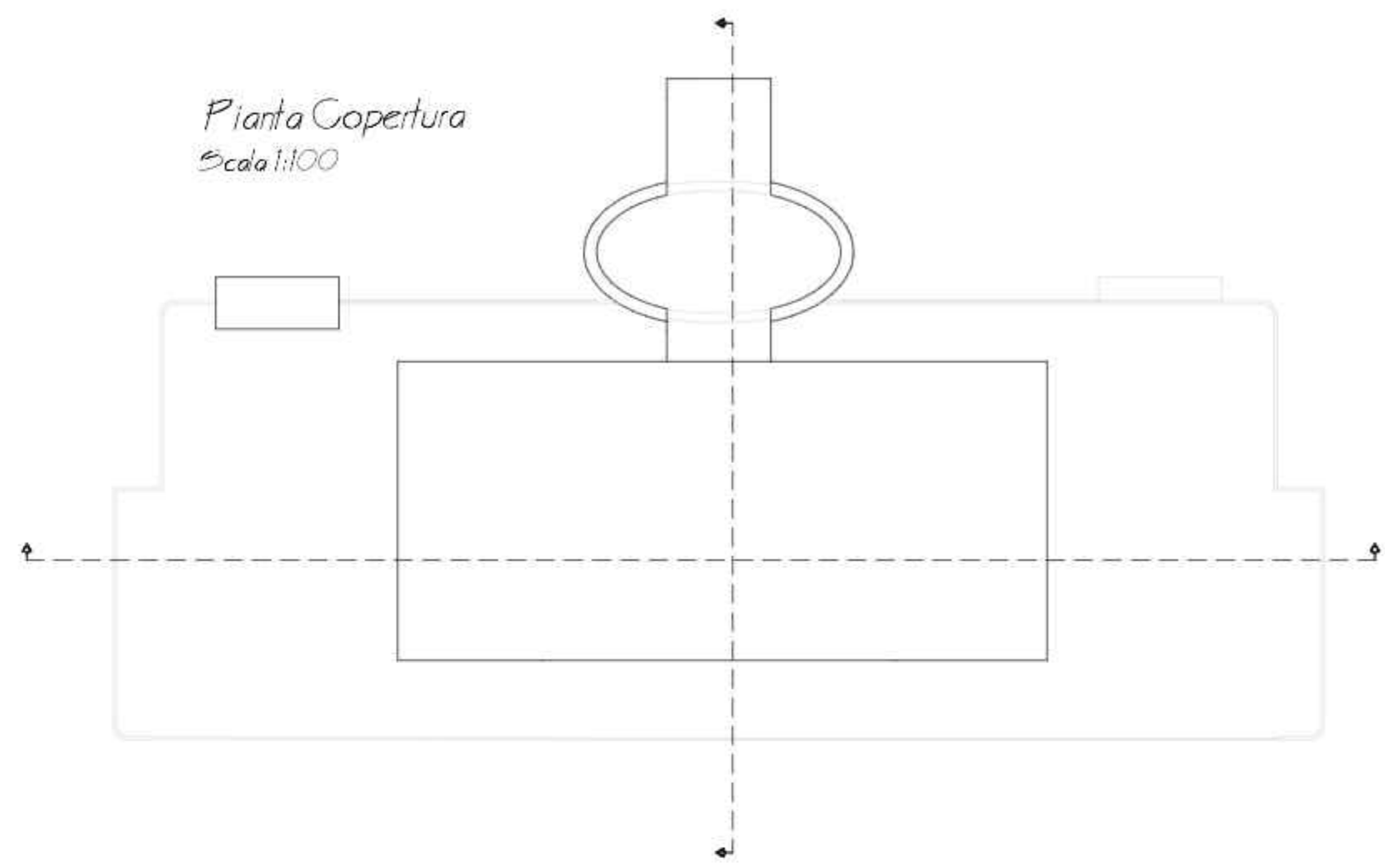


Pianta Piano
4°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°

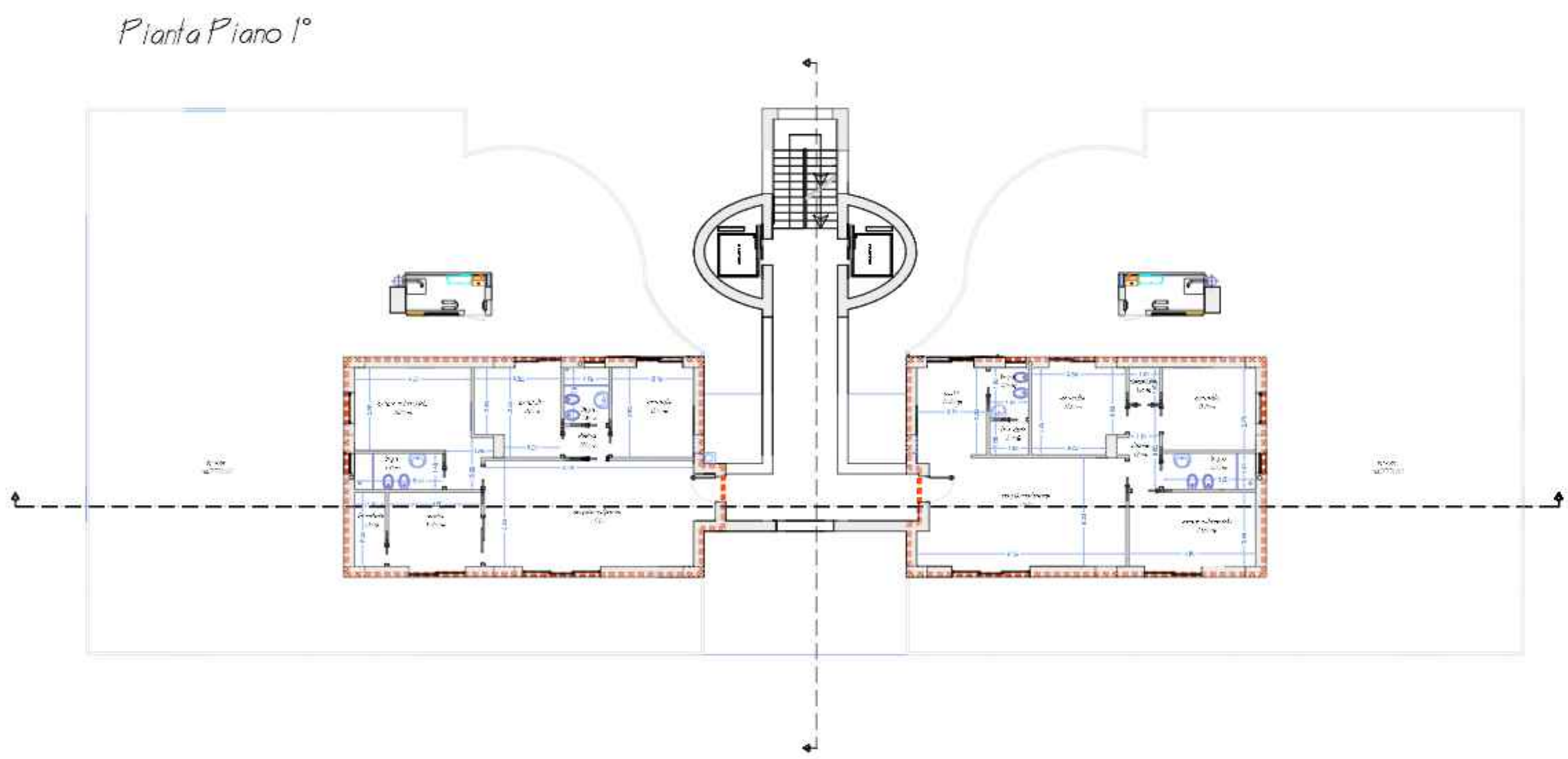


Pianta Copertura

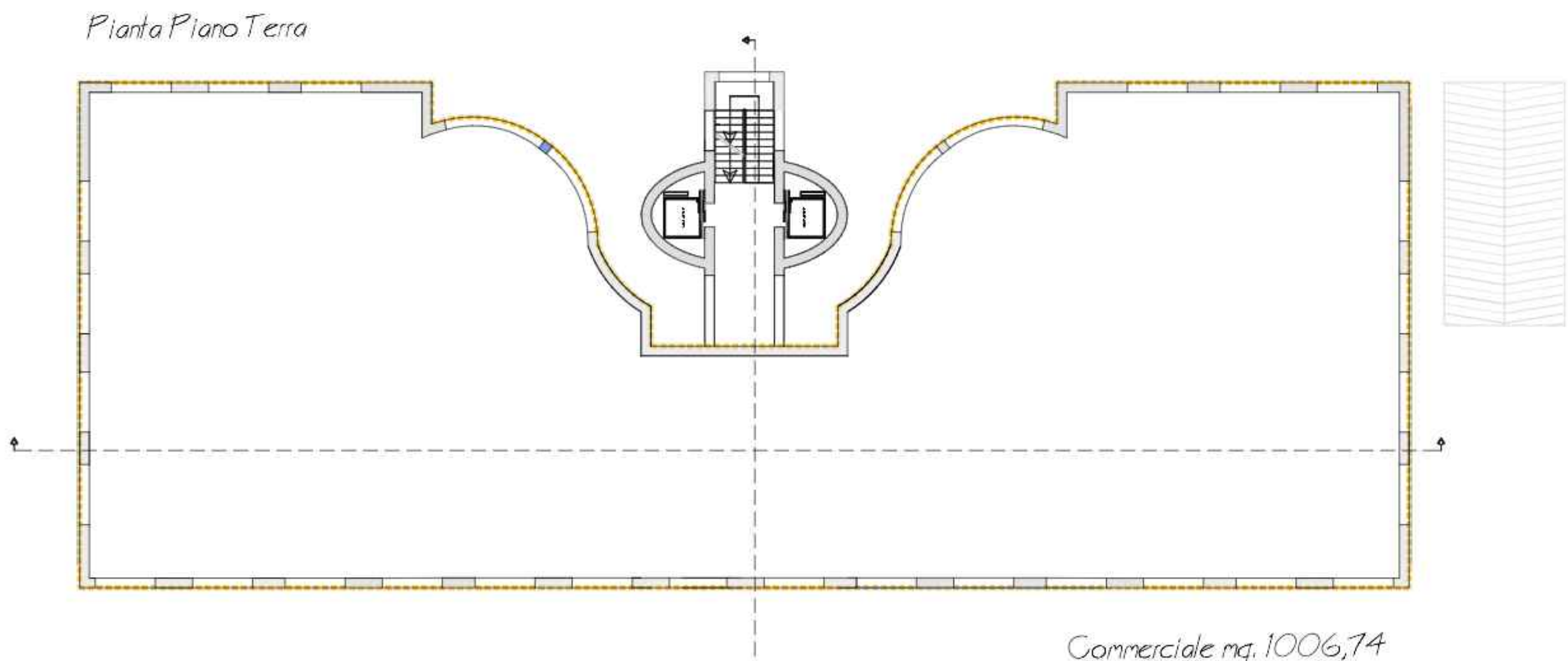
Scale 1:100



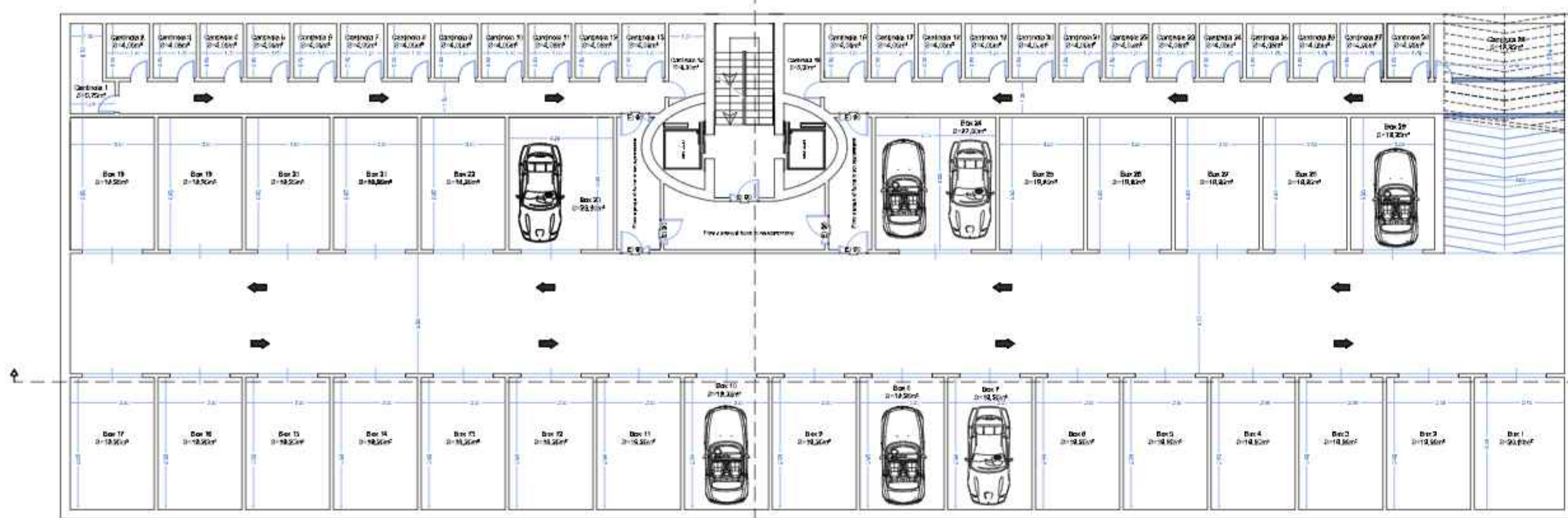
Pianta Piano 1°



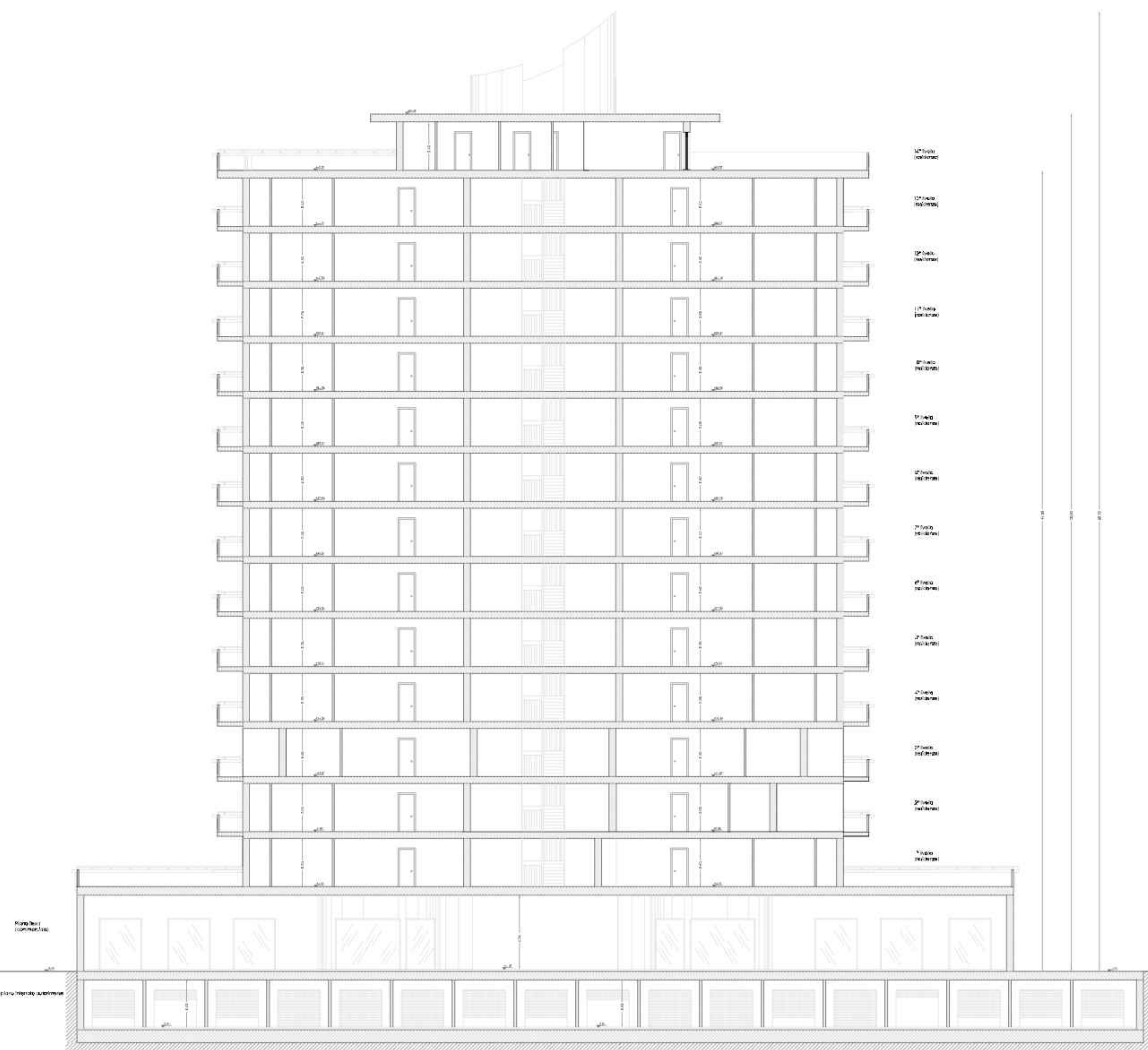
Pianta Piano Terra



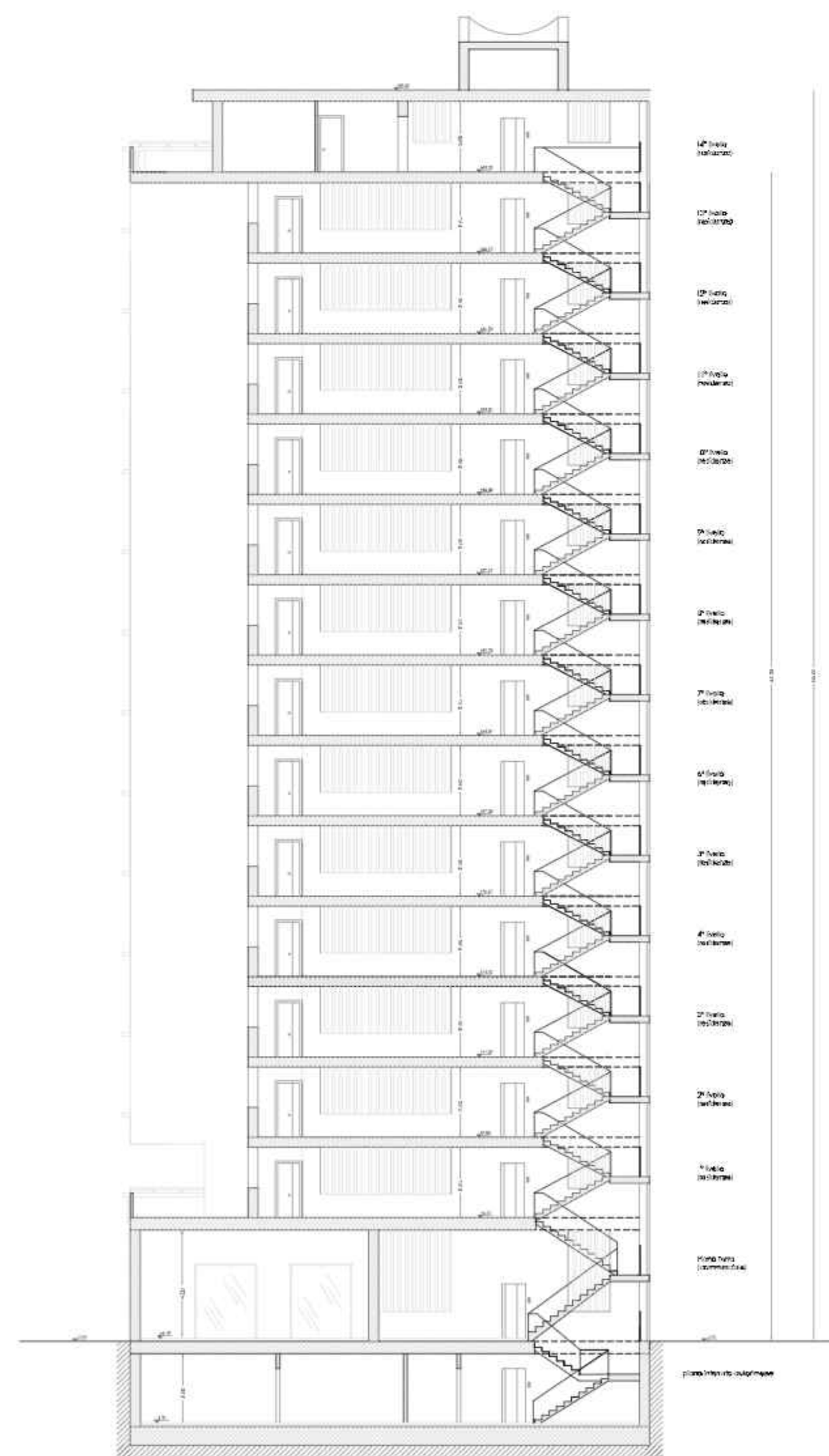
Commerciale mq. 1.006,74



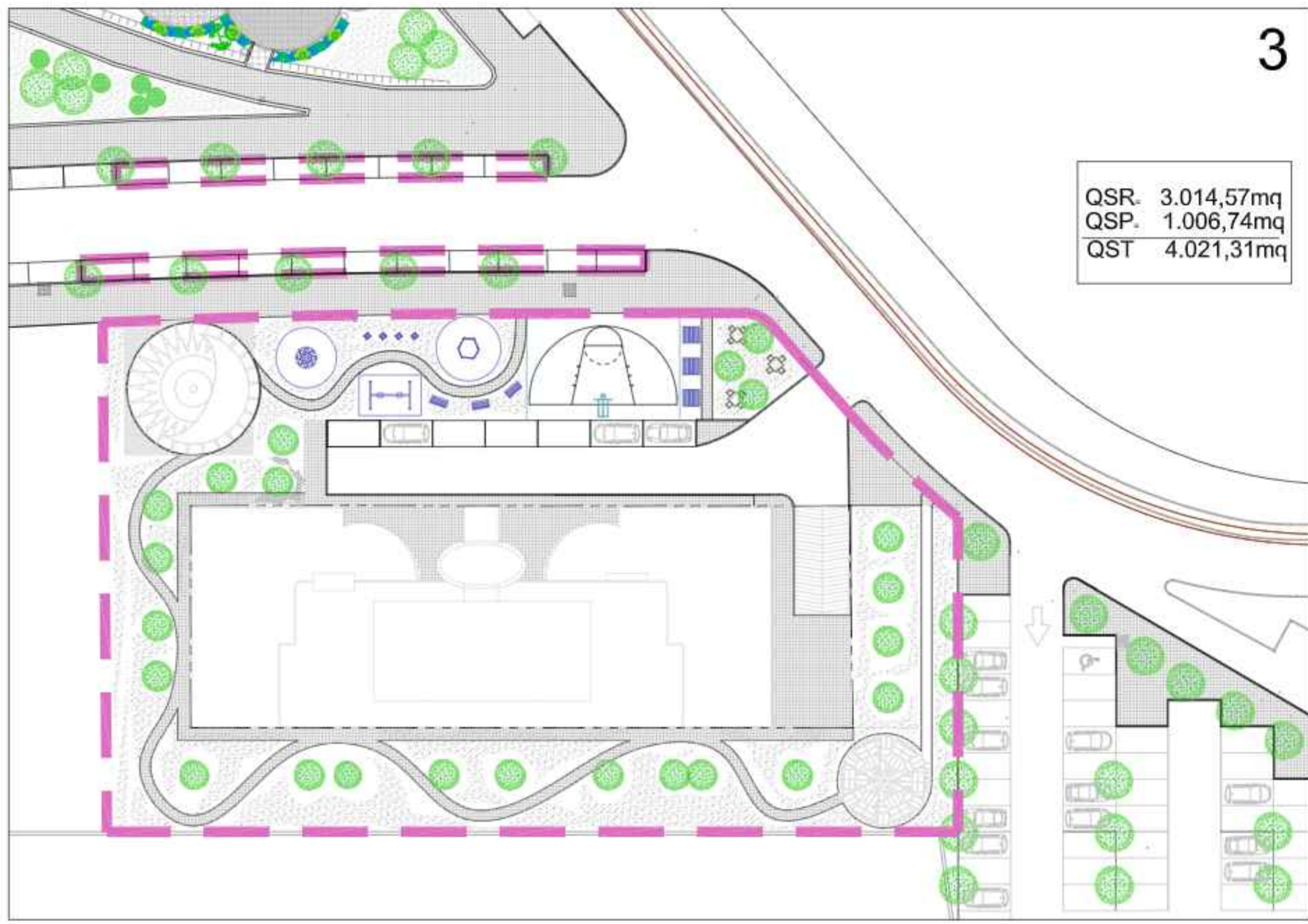
Pianta Autorimesse



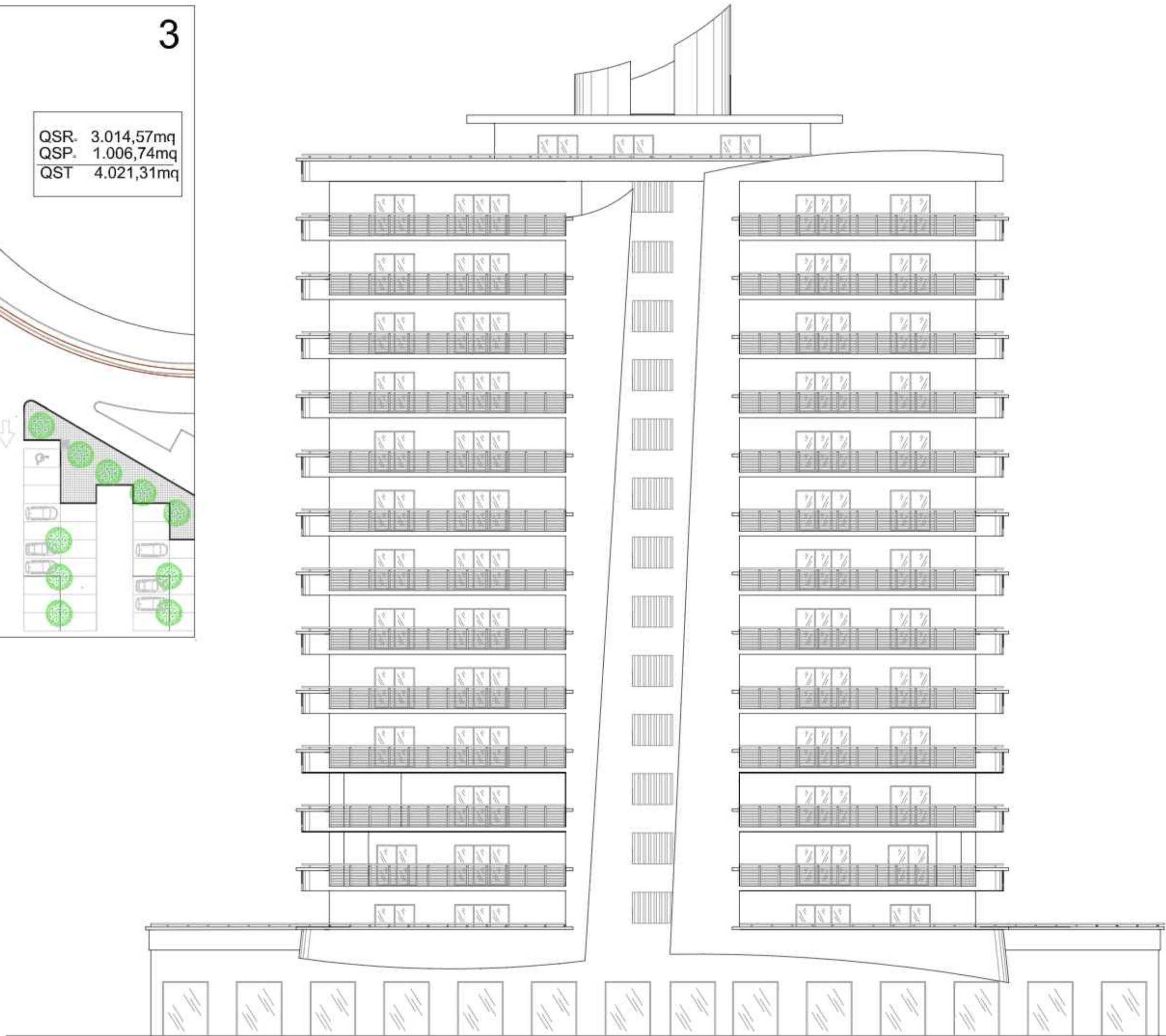
Sezione A-A'



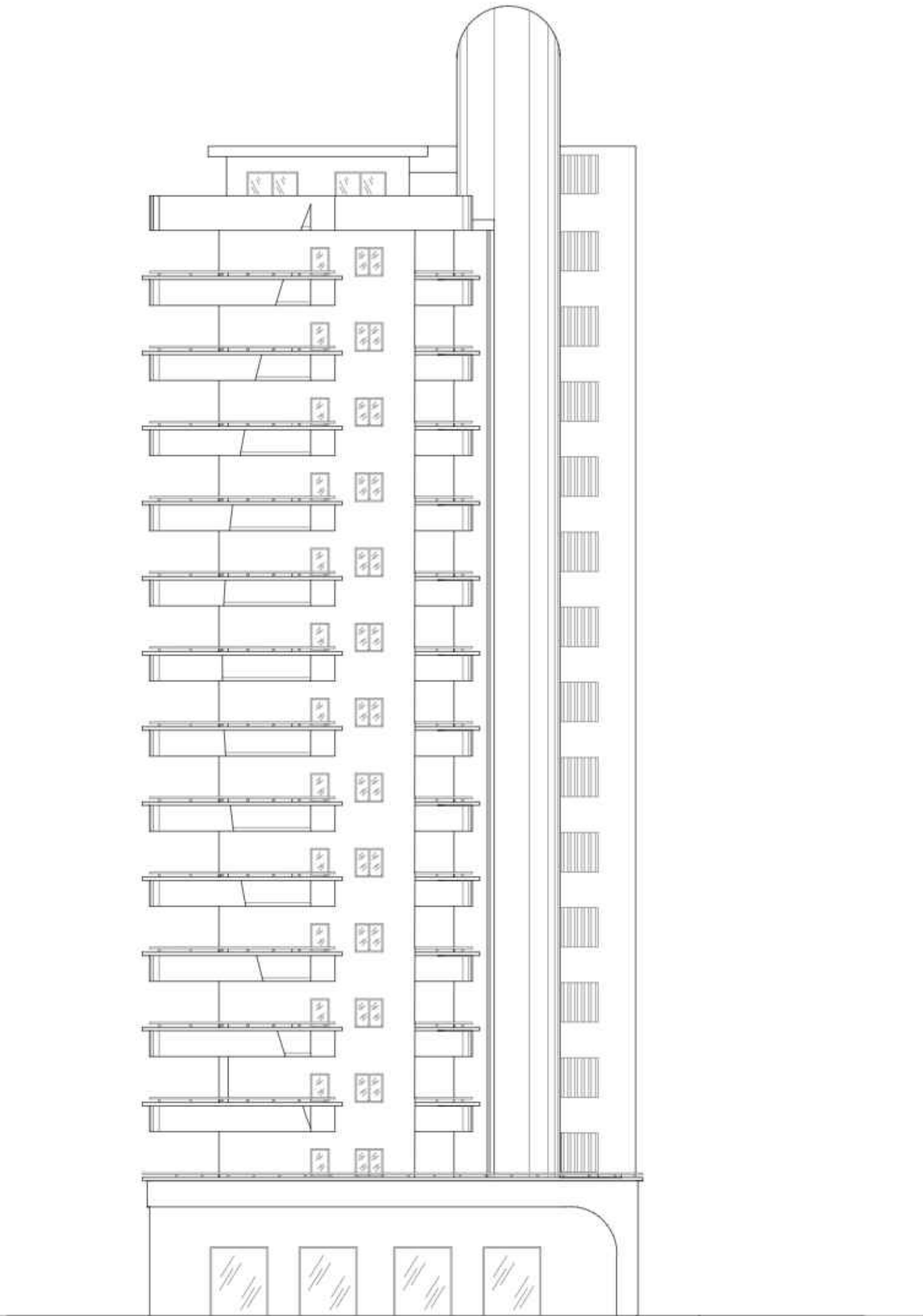
Sezione B-B'



LOTTO 3 - 1:500



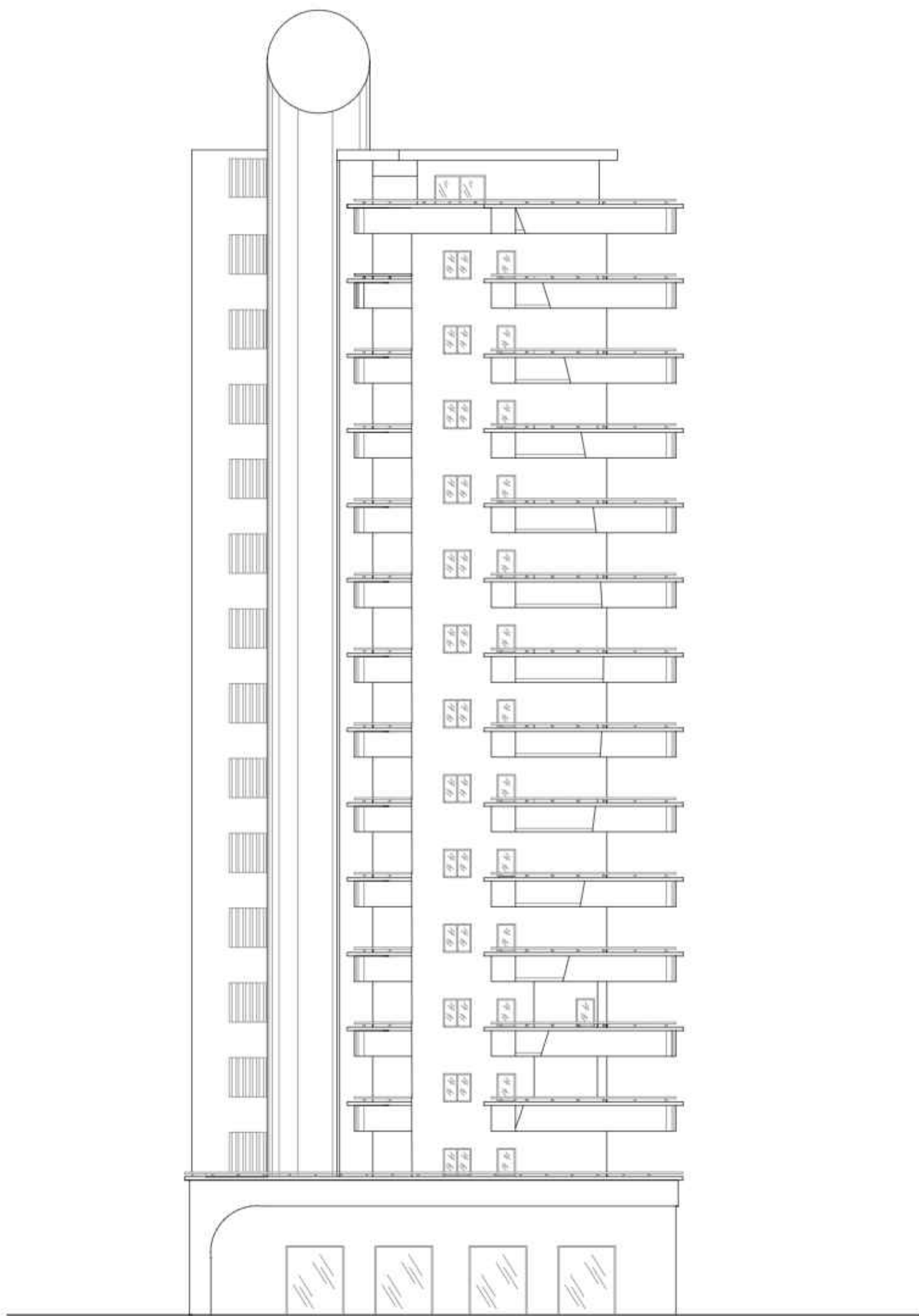
PROSPETTO NORD



PROSPETTO EST



PROSPETTO SUD



PROSPETTO OVEST



COMPARTO EDIFICATORIO CR_19



COMUNE DI SALERNO

P.U.A. - CR_19

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visti / Approvazioni

Protocollo

COMMITTENTI

Consorzio di Urbanizzazione dei Picarielli

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Ing. Gerardo Cancellario

Via G. Cerisola 6 - 84127 Salerno

Tel 089 754858 - email: cancellario@fiscali.it

Ing. Giovanni Luigi Nocera

Via Parmansio, 260 - 84100 Salerno

Tel 089 3076014 - email: studiotecniconocera@libero.it

Ing. Roberto Frangione

Via Lungomare Trieste, 12 - 84100 Salerno

Tel 089 225495 - email: rob-frangione@gmail.com

Tavola

20

Elaborato

LOTTO N.3

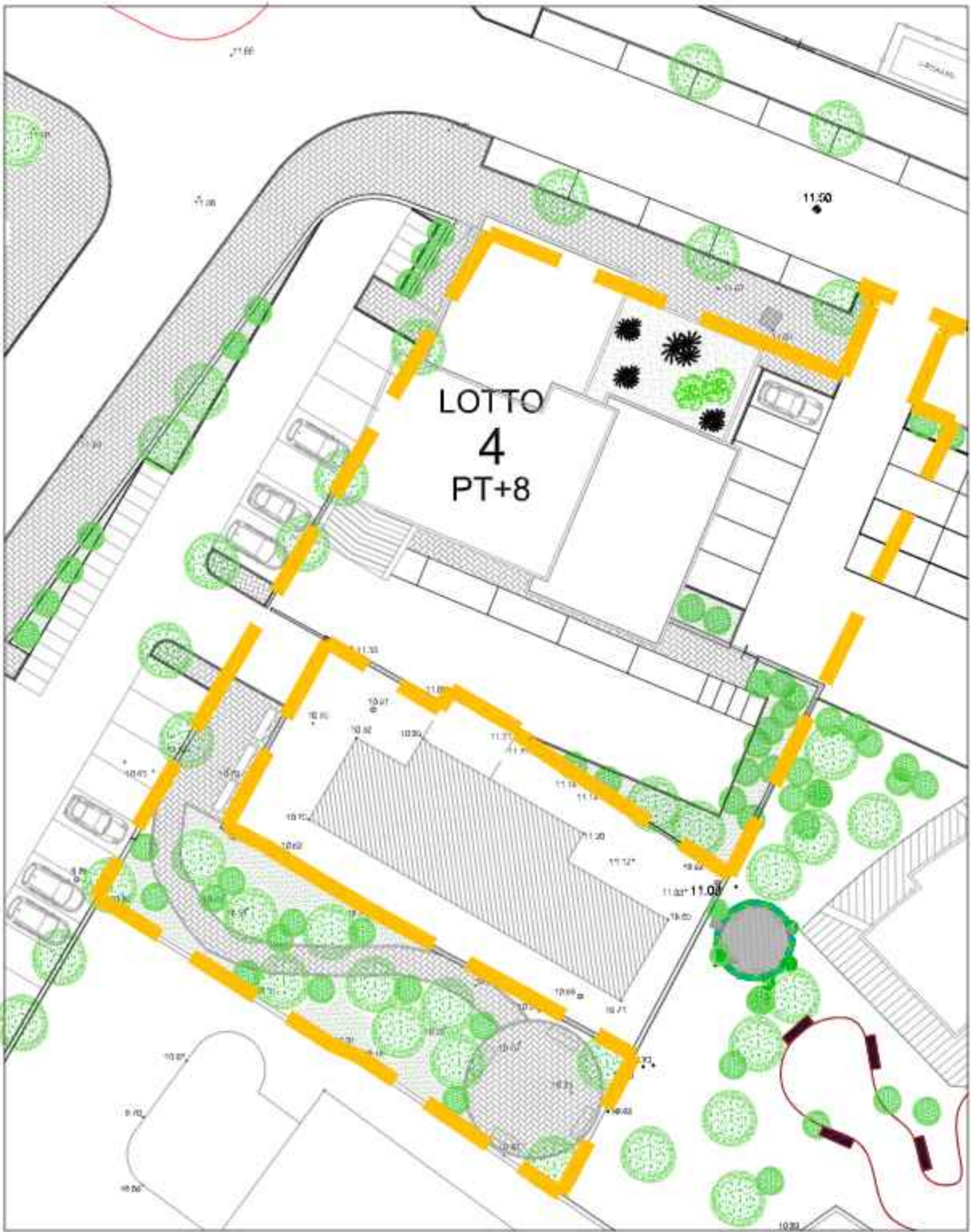
Prospetto Nord, Sud, Est, Ovest

Rendering

Scala

1:200

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
0	Maggio 2018	Emissione
1	Settembre 2019	Revisione
2		



4

S.T. 2329,90

V1.4+V2.4+V3.4=725 MQ

P1.4+P2.4 = 400 MQ

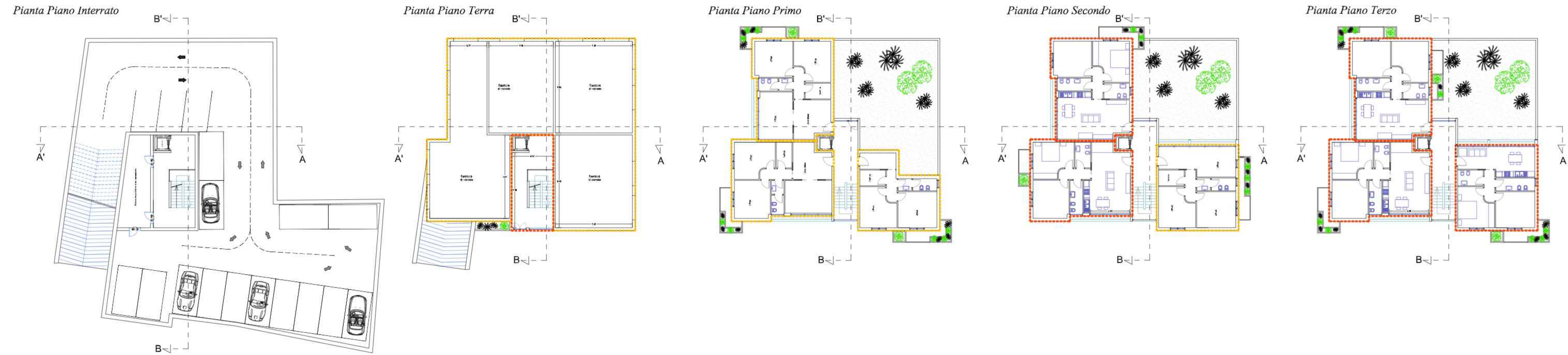
URB II.4 = 371 MQ

FONDIARIA F4 = 833,90MQ

QSR 1501,87mq

QSP 643,66mq

QST 2145,53mq



F4 _(P1-8)	QSR _{mq}	H.L. _m	V.L. _{m3}	QSP _{mq}	H.L. _m	V.L. _{m3}
PT	46.68	5.0	233.40	348,19	5.0	1740.95
P1	0	3.1	0	223.42	3.1	692.60
P2	172.95	3.1	536.14	72.05	3.1	223.36
P3	238,08	3.1	738.05			
P4	238,08	3.1	738.05			
P5	238,08	3.1	738.05			
P6	238,08	3.1	738.05			
P7	238,08	3.1	738.05			
P8	91.84	3.1	284.70			
TOT	1501.87	26.70m	4744.49	643.66		2656.91

TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 4

	QSR _{mq}	V.L. _{m3}	QSP _{mq}	V.L. _{m3}
TOT	1501.87	4744.49	643.66	2656.91

SAGOMA QSR

SAGOMA QSP



Sezione B-B'

Sezione A-A'

COMUNE DI SALERNO

P.U.A. - CR_19

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visiti / Approvazioni

Protocollo

COMMITTENTI

Consorzio di Urbanizzazione dei Picarielli

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Ing. Gerardo Cancellario

Via G. Cerisola 8 - 84127 Salerno

Tel 089 754958 - email: cancellario@iscail.it

Ing. Giovanni Luigi Nocera

Via Parmende, 260 - 84100 Salerno

Tel 089 3070014 - email: studiotecniconocera@libero.it

Ing. Roberto Frangione

Via Lungomare Trieste, 12- 84100 Salerno

Tel 089 220840 - email: rob.frangione@gmail.com

Tavola

21

Elaborato

LOTTO N.4

Pianta piano interrato, terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto, settimo, attico e copertura.

Sezioni A-A' e B-B'

Tabella verifica QST

Scala

1:200

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
0	Maggio 2018	Emissione
1	Settembre 2019	Revisione
2		



COMUNE DI SALERNO

P.U.A. - CR_19

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visti / Approvazioni	Protocollo

COMMITTENTI
**Consorzio di Urbanizzazione
dei Picarielli**

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Ing. Gerardo Cancellario

Via G. Centore 6 - 84127 Salerno
Tel 089 754858 - email: cancellariog@tiscali.it

Ing. Giovanni Luigi Nocera

Via Parmende, 280 - 84100 Salerno
Tel 089 3078014 - email: studiotechiconocera@libero.it

Ing. Roberto Frangione

Via Lungomare Trieste, 12 - 84100 Salerno
Tel 089 228949 - email: rob.frangione@gmail.com

Tavola	Elaborato	Scala
22	LOTTO N.4 Prospetto Sud Est, Nord Ovest, Nord Est, Sud Ovest Rendering	1:200

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
0	Maggio 2018	Emissione
1	Settembre 2019	Revisione
2		



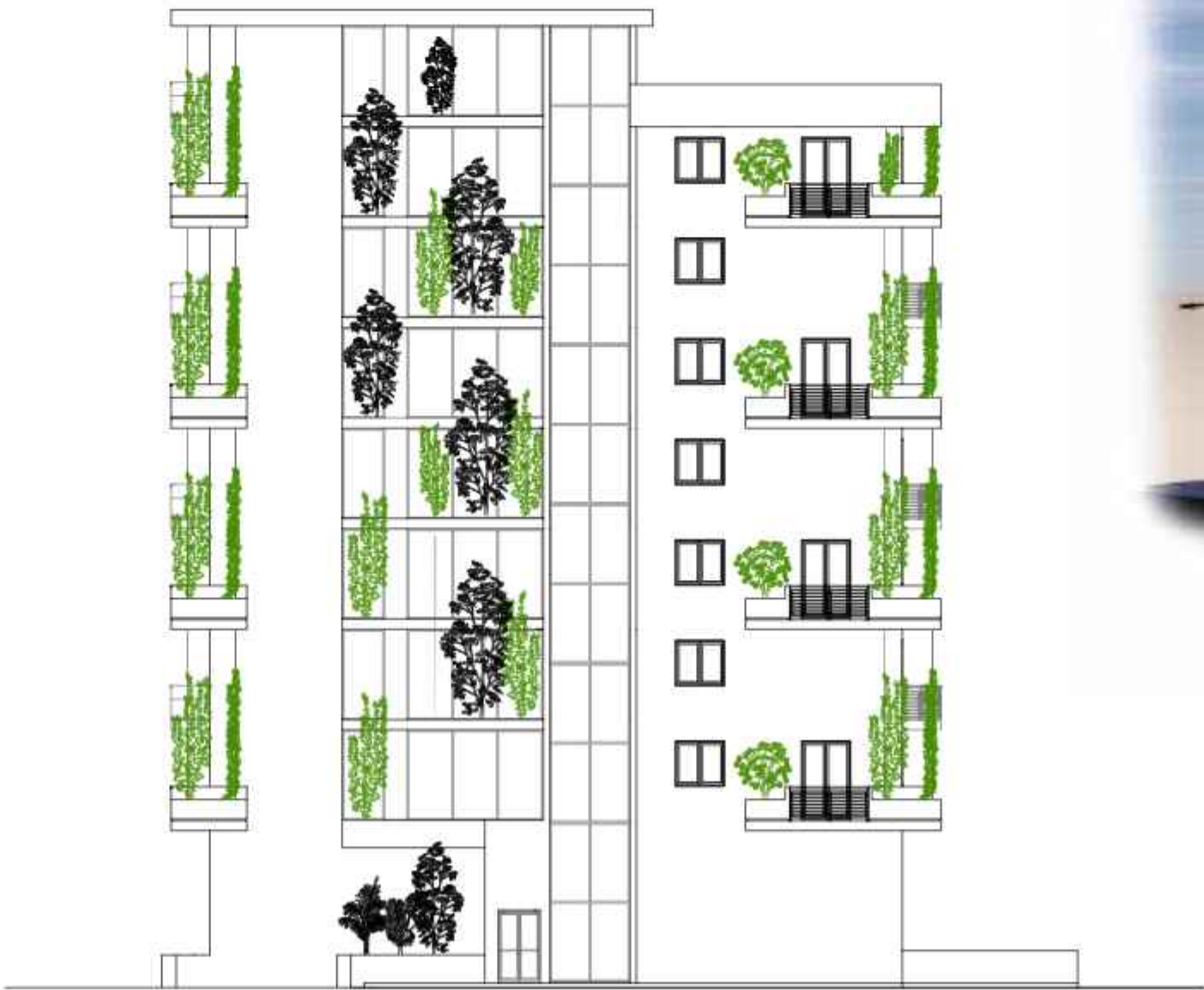
Prospetto Sud - Est



Prospetto Nord - Est

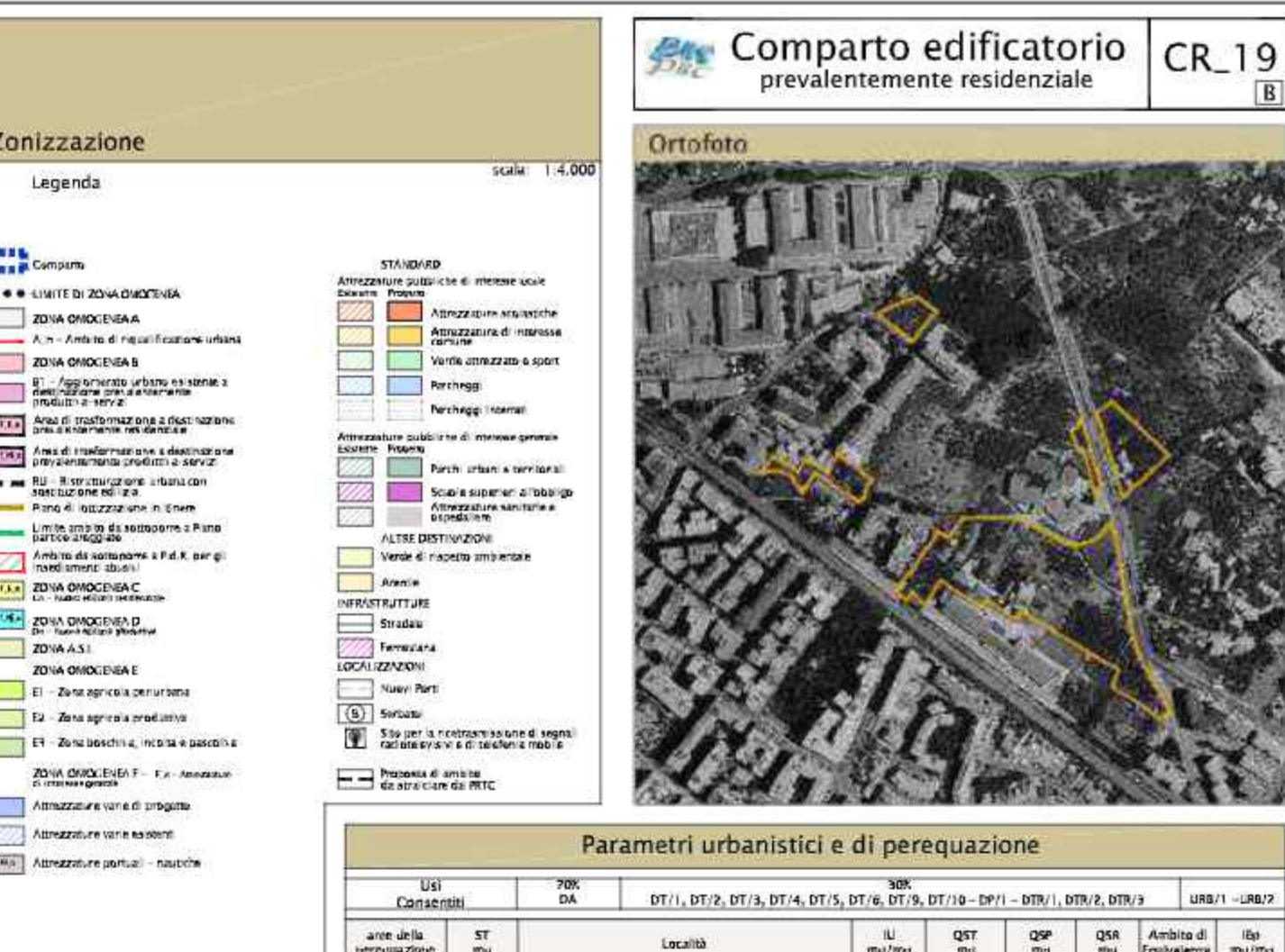
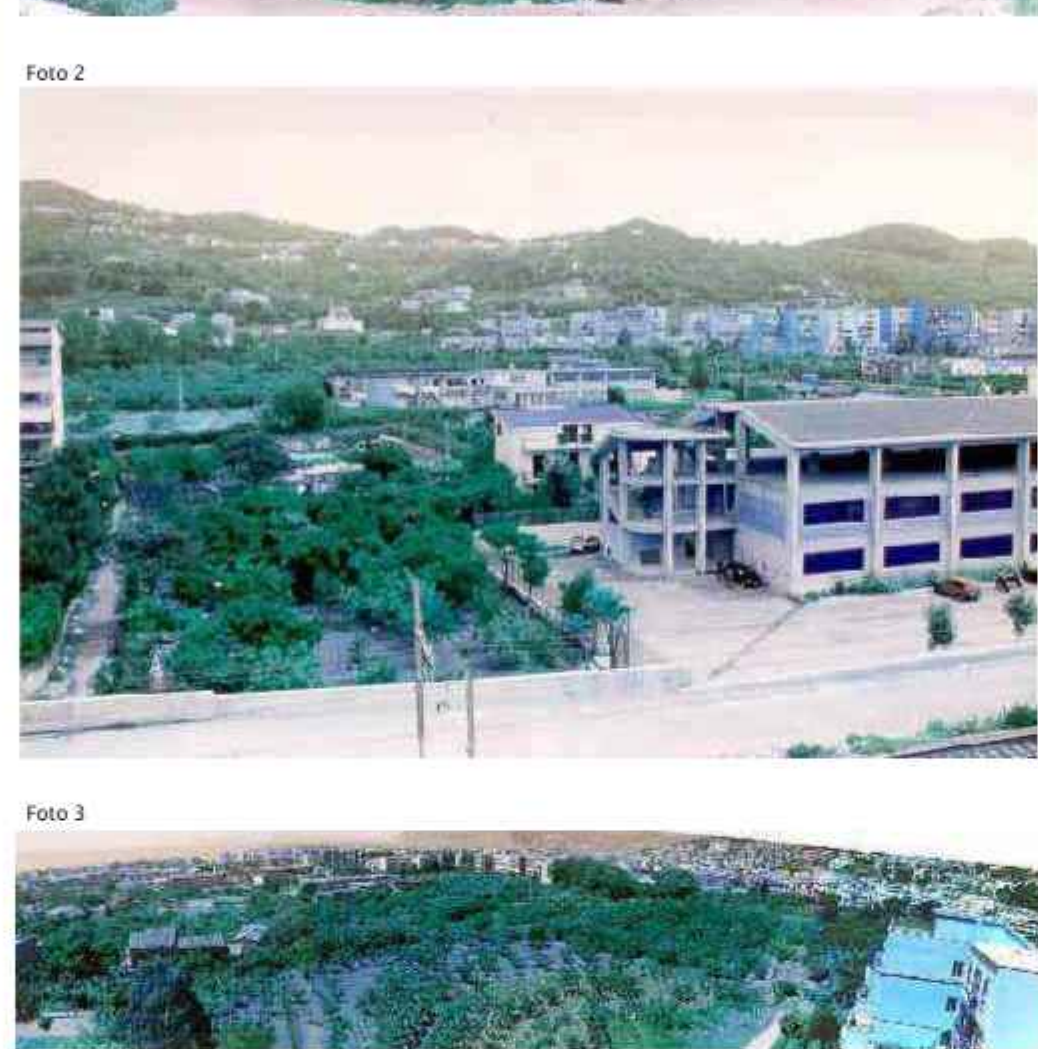
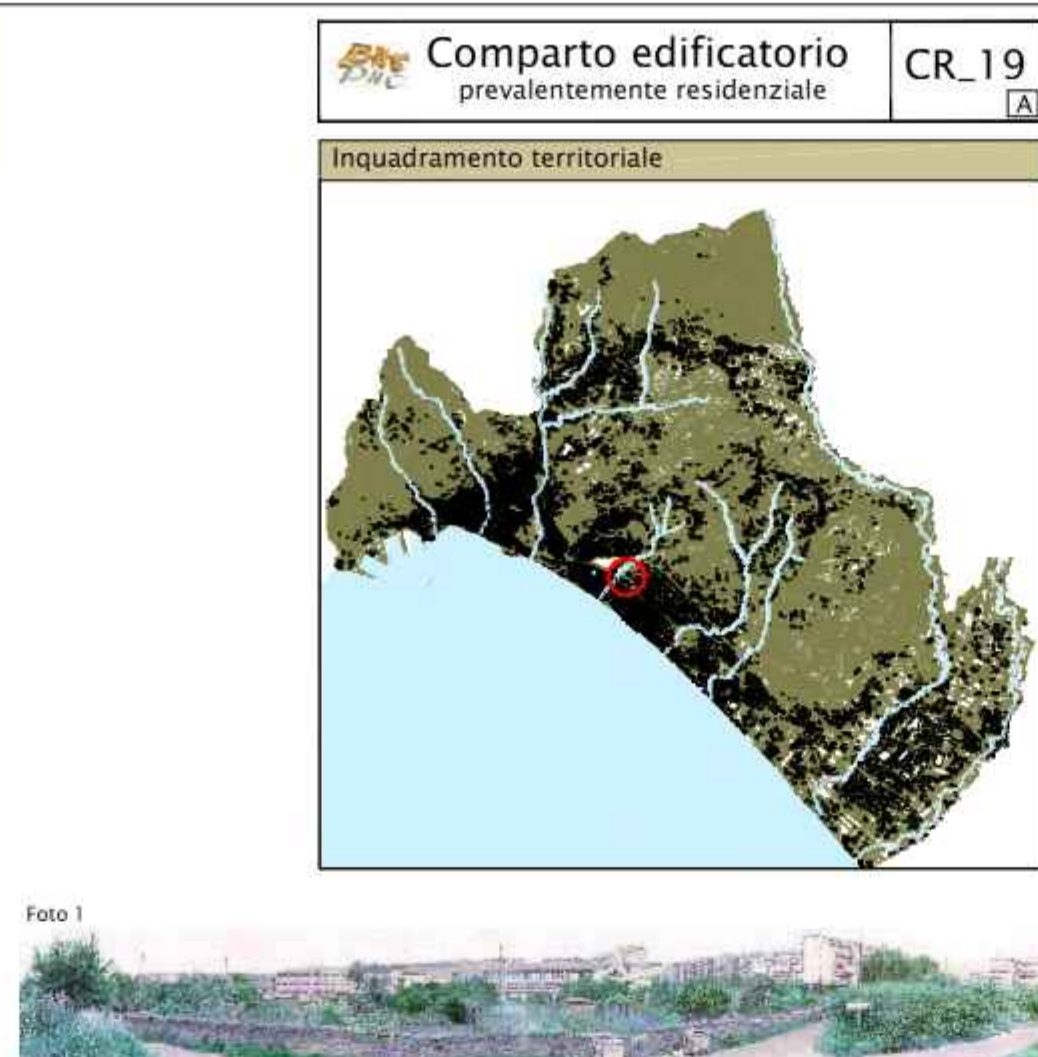


Prospetto Nord - Ovest



Prospetto Sud - Ovest

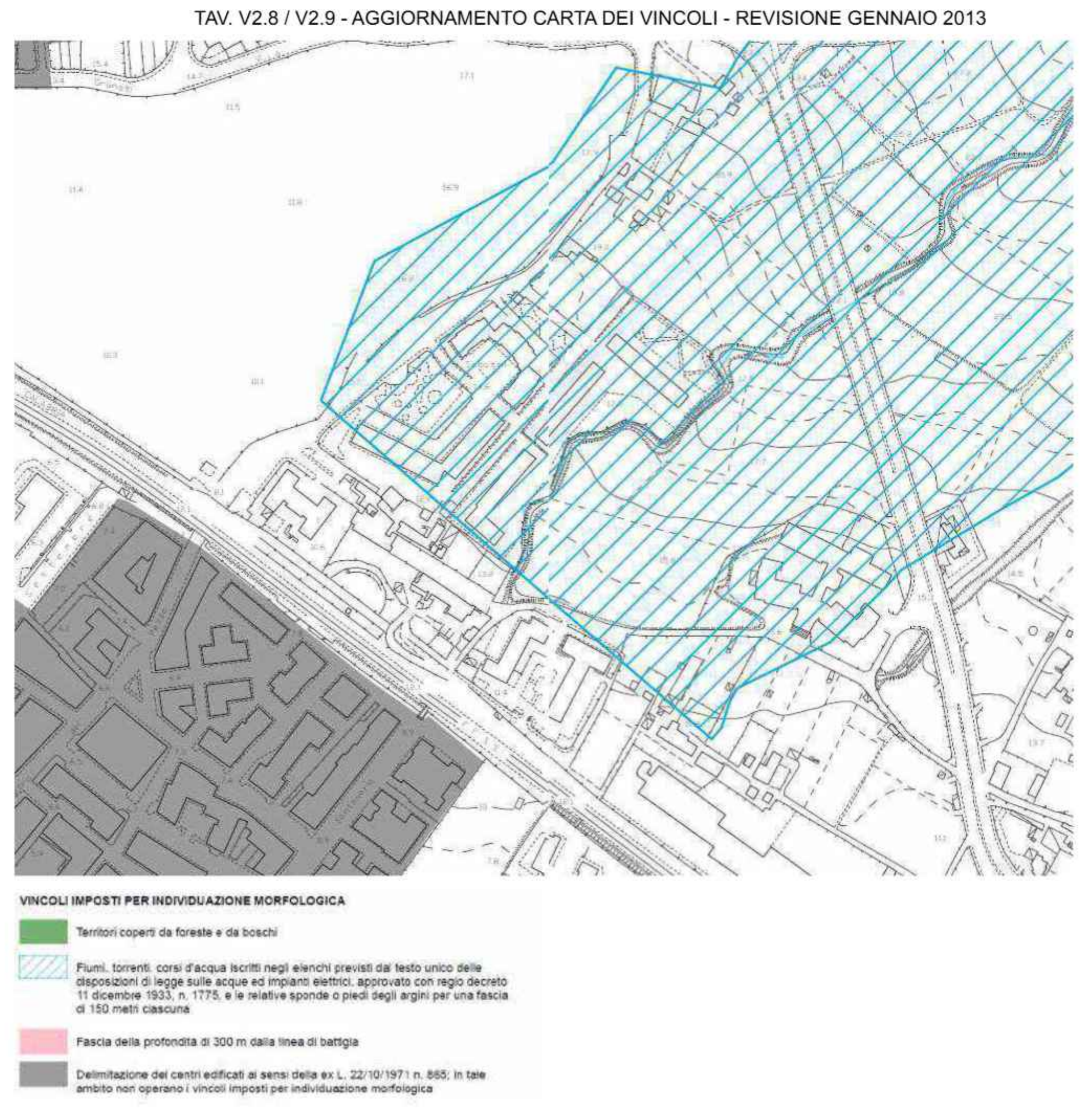
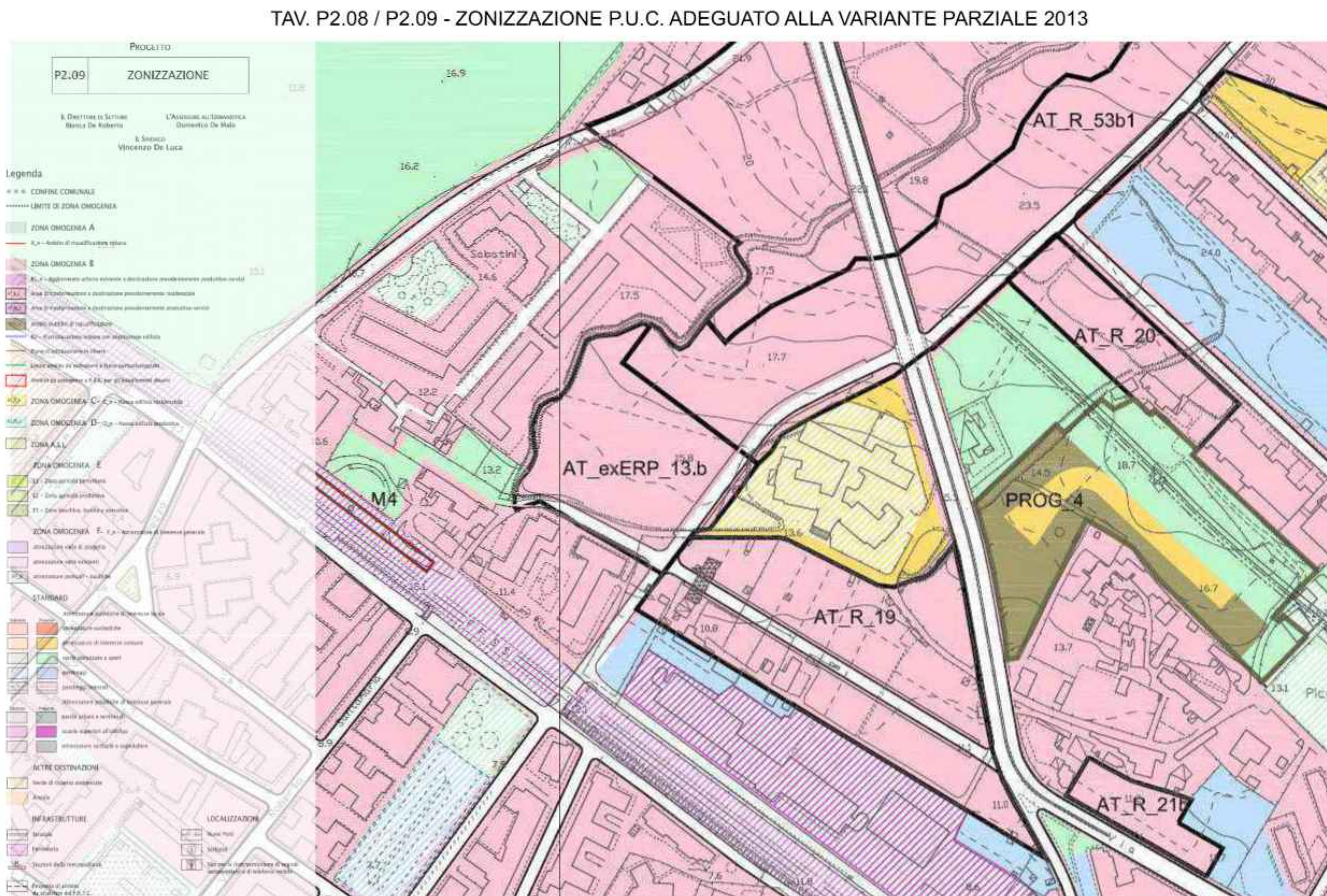
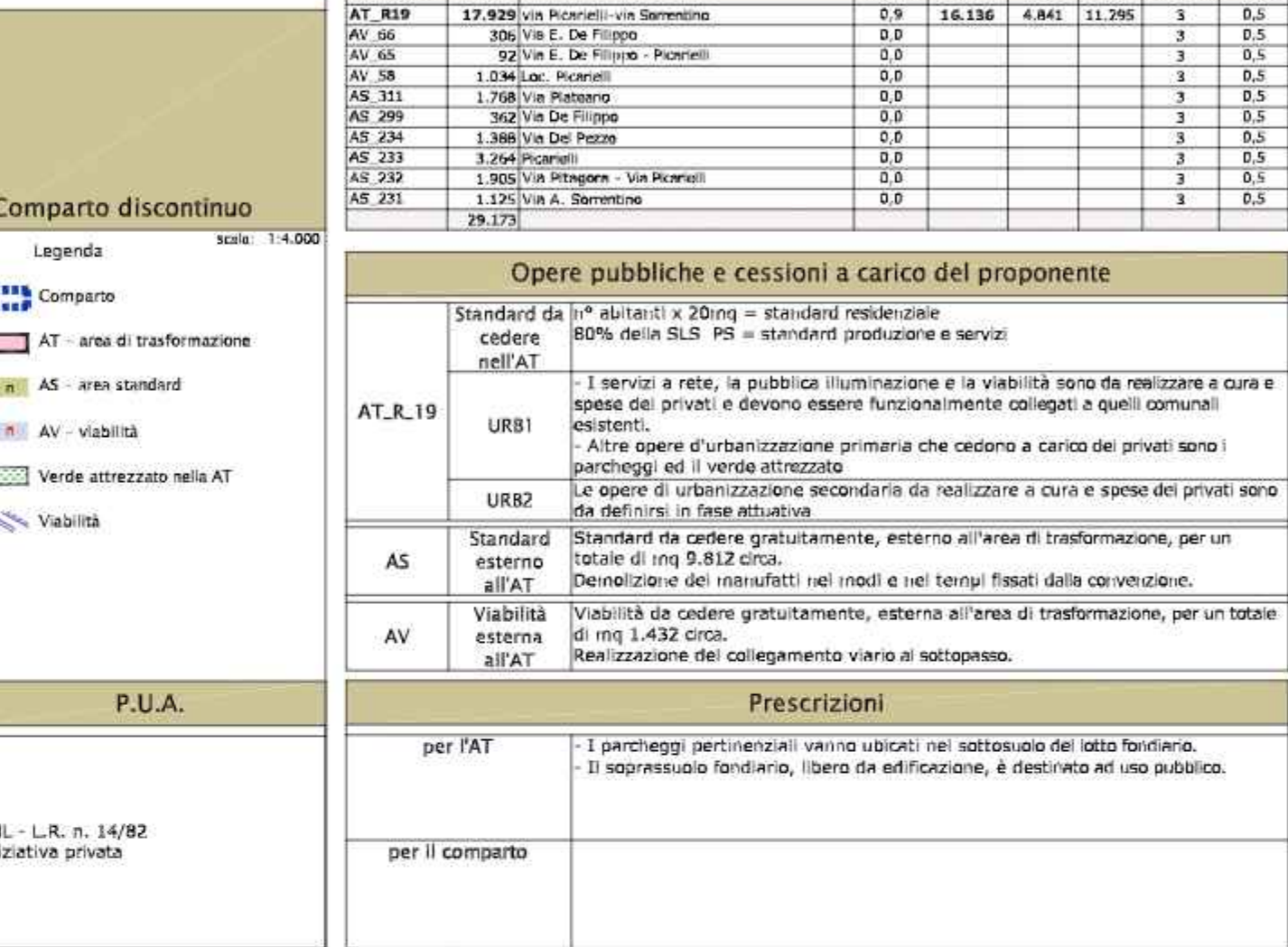




Parametri urbanistici e di perequazione									
USI Consuntivi		70% CDA	USI					USI/1 - USI/3	
			DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6, DT/7, DT/8, DT/9, DT/10, DT/11, DT/12, DT/13	DT/1	DT/2	DT/3	DT/4	DT/5	DT/6
area urbanistica	ST mq	Secolare	USI mq/mq	QST mq	QST mq	QST mq	QST mq	QST mq	QST mq
			USI mq/mq	QST mq	QST mq	QST mq	QST mq	QST mq	QST mq
ATT. R59	19.922	Via Riccioletti - via Sarentina	0,0	0,0	16.136	4.841	11.295	3	0,5
AV 66	205	Via E. De Filippo	0,0	0,0				3	0,5
AV 65	62	Via E. De Filippo - Pizzarello	0,0	0,0				3	0,5
AV 58	1,04	Lotte	0,0	0,0				3	0,5
AS 111	1.748	Via Rattazzi	0,0	0,0				3	0,5
AS 299	3,62	Via De Filippo	0,0	0,0				3	0,5
AS 244	1.368	Via Del Pozzo	0,0	0,0				3	0,5
AS 333	3,29	Pizzarello	0,0	0,0				3	0,5
AS 232	1.905	Via Pizzagari - Via Riccioletti	0,0	0,0				3	0,5
AS 231	1.125	Via A. Sarentina	0,0	0,0				3	0,5
	25.173								

Opere pubbliche e cessioni a carico del proponente		
	Standard da cedere nell'AT	I n° alitanti x 20mq = standard residenziale 80% della SLS PS = standard produzione e servizi
ATR_R19	URB1	I servizi a rete, la pubblica illuminazione e la viabilità sono da realizzare a cura e spese del privato e devono essere funzionalmente collegati a quelli comunali esistenti. Altre opere d'urbanizzazione primaria che cadono a carico dei privati sono i parcheggi ed il verde attrezzato
	URB2	Le opere di urbanizzazione secondaria da realizzare a cura e spese del privato sono da definire in fase attuativa
AS	Standard esterno all'AT	Standard da cedere gratuitamente, esterno all'area di trasformazione, per un totale di mq. 9.812 circa. Determinazione dei manufatti nei modi e nei tempi fissati dalla convenzione.
AV	Viabilità esterna all'AT	Viabilità da cedere gratuitamente, esterno all'area di trasformazione, per un totale di mq. 1.432 circa. Realizzazione del collegamento viario al sottopasso.

Prescrizioni	
per l'AT	- I parcheggi pertinenziali vanno ubicati nel sottosuolo del lotto fondiario. - Il soprassuolo fondiario, libera da edificazione, è destinato ad uso pubblico.
per il comparto	







COMUNE DI SALERNO

COMPARTO EDIFICATORIO CR_19

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visti / Approvazioni

Protocollo

COMMITTENTI

Consorzio di Urbanizzazione dei Picarielli

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Ing. Gerardo Cancellario

Via G. Cantile 6 - 84127 Salerno

Tel 089 754858 - email: cancellario@iscali.it

Ing. Giovanni Luigi Nocera

Via Paronardo, 260 - 84100 Salerno

Tel 089 3076014 - email: studiotecniconocera@libero.it

Ing. Roberto Frangione

Via Lungomare Trieste, 12 - 84100 Salerno

Tel 089 226949 - email: rob.frangione@libero.it

Tavola

3

Elaborato

STATO DI FATTO

Stralcio aerofotogrammetrico con indicazione della zonizzazione di PUC.

Stralcio Allegato 2.2a - Tavola R2 PUC 2013

Documentazione fotografica

Scala

1:1000

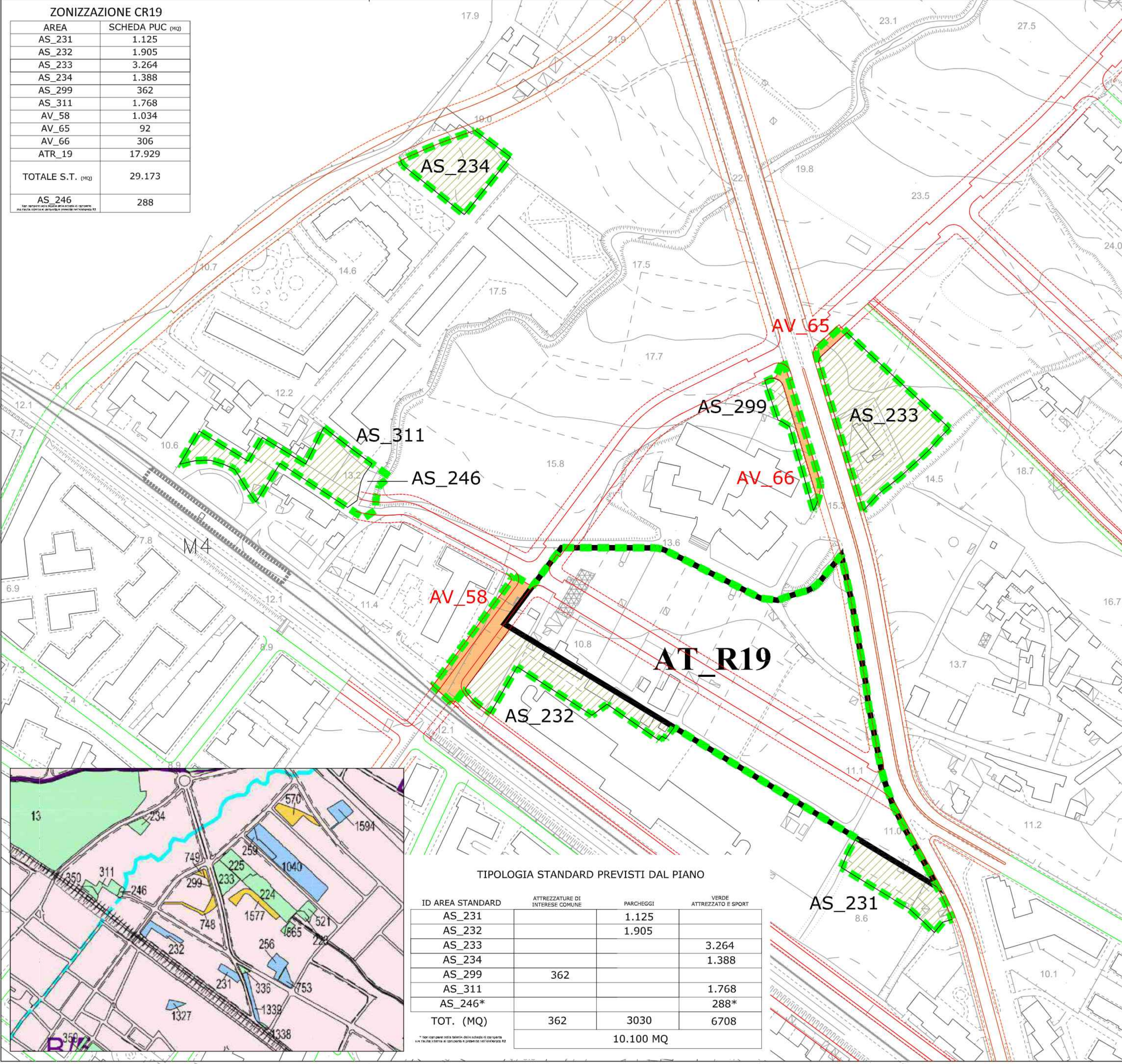
REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
1	Maggio 2018	Emissione
2		

ZONIZZAZIONE CR19

AREA	SCHEDA PUC (MQ)
AS_231	1.125
AS_232	1.905
AS_233	3.264
AS_234	1.388
AS_299	362
AS_311	1.768
AV_58	1.034
AV_65	92
AV_66	306
ATR_19	17.929
TOTALE S.T. (MQ)	29.173
AS_246	288

Il presente piano urbanistico è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 12 del 15/05/2018.

Il presente piano urbanistico è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 12 del 15/05/2018.



TIPOLOGIA STANDARD PREVISTI DAL PIANO

ID AREA STANDARD	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	PARCHEGGI	VERDE ATTREZZATO E SPORT
AS_231		1.125	
AS_232		1.905	
AS_233			3.264
AS_234			1.388
AS_299	362		
AS_311			1.768
AS_246*			288*
TOT. (MQ)	362	3030	6708
		10.100 MQ	

* Il presente piano urbanistico è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 12 del 15/05/2018.

Il presente piano urbanistico è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 12 del 15/05/2018.

AREE NON PRODUTTIVE DI DEP

foglio	superficie non produttiva di DEP (mq)	area perequazione
27	705	AV_65
27	760	AV_66
35	22	AS_246
35	26	AS_246
35	242	AS_246
35	1863	ATR_19
35	1885	ATR_19
35	1089	ATR_19
35	1091	ATR_19
35	1093	ATR_19
35	1095	ATR_19
35	1097	ATR_19
35	1099	ATR_19
35	1101	ATR_19
35	1103	ATR_19
35	1105	ATR_19
35	1674	ATR_19
35	1872	ATR_19
35	1878	ATR_19
35	1876	ATR_19
35	1861	ATR_19
35	1151	ATR_19
35	1152	ATR_19
35	1153	ATR_19
35	1154	ATR_19
35	1155	ATR_19
35	1156	ATR_19
35	1157	ATR_19
35	1158	ATR_19
35	1888	ATR_19
35	1855	ATR_19
35	1856	ATR_19
35	1859	ATR_19
35	1676	ATR_19
35	streda	AS_233
35	valone	AS_246

TOTALE area 2600 mq



COMUNE DI SALERNO

P.U.A. - CR_19

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Procedimento

Visita / Approvazione

COMMITTENTI

Consorzio di Urbanizzazione
del Piccarelli

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Ing. Gerardo Cancellaro
Via B. Croce 6 84139 Salerno
Tel. 089 274545 - email: gercancellaro@libero.it
Ing. Giovanni Luigi Nocera
Via P. Pettinari, 266 - 84100 Salerno
Tel. 089 228849 - email: glnocera@libero.it
Ing. Roberto Frangione
Via P. Pettinari, 266 - 84100 Salerno
Tel. 089 228849 - email: rfrangione@libero.it

RILEVIO

Geometra di Cultura
Maurizio Di Ciccio
Via P. Pettinari, 266 - 84100 Salerno
Tel. 089 228849

Tavola

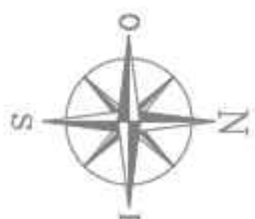
Elaborato
5b
Perizia catastale particolare grafica
con individuazione delle aree non
produttive di Dep

Scala

1:500

REVISIONI

REV.	DATA	ESISTENTE	DESCRIZIONE MODIFICA
1	Agosto 2018		
2			



Foglio 35

Foglio 27

CR_20

AT_R19b

AV_66

AV_65

AS_299

AS_233

AV_58

AS_232

AT_R19a

AS_231

- CR_53
- AT_R
- AV_
- AS_
- AREE NON PRODUTTIVE DI DEP

Il tecnico

TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 1				
	QSR _{90%}	V.L. _{90%}	QSP _{90%}	V.L. _{90%}
TOT	1788,00	5656,80	963,00	4324,80

PIANTA PT

QSR 30 MQ

QSP 705,50 MQ

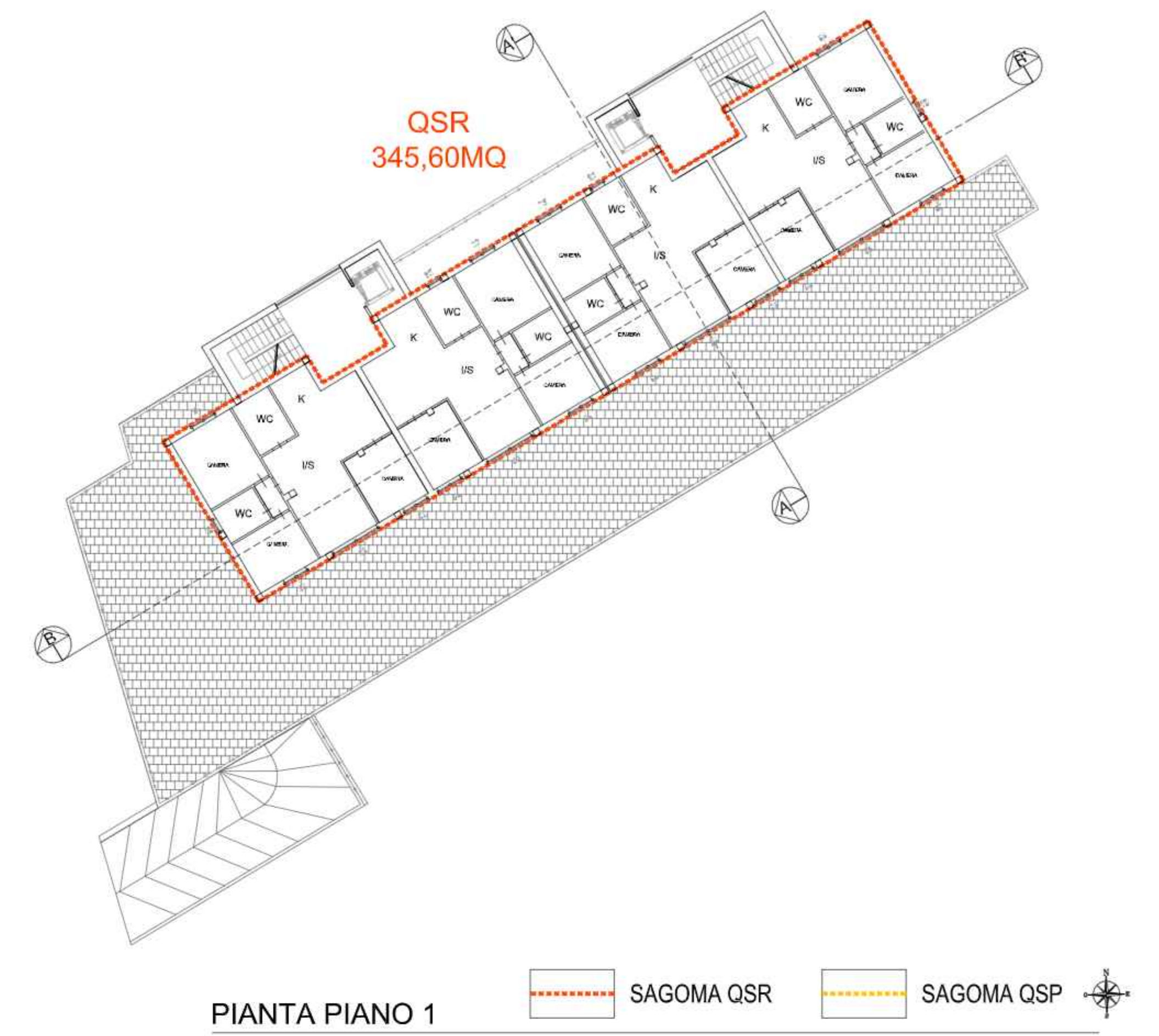
(+0.00)
(+17.70)
s.l.m.

485 S.V.
L.R. n.1/2014

Perimetro Lotto Fondiario

SAGOMA QSR

SAGOMA QSP



COMPARTO EDIFICATORIO CR_19



COMUNE DI SALERNO

P.U.A. - CR_19

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visi / Approvazioni	Protocollo
---------------------	------------

COMMITTENTI

Consorzio di Urbanizzazione
dei Picarielli

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Ing. Gerardo Cancellario
Via G. Centola 6 - 84127 Salerno
 Tel 099 754858 - email: cancellario@tiscali.it

Ing. Giovanni Luigi Nocera
Via Parmenide, 280 - 84100 Salerno
 Tel 099 3076014 - email: studiodesicronocera@libero.it

Ing. Roberto Frangione
Via Lungomare Trieste, 12 - 84100 Salerno
 Tel 098 225949 - email: rob.frangione@gmail.com

Tavola

9

Elaborato

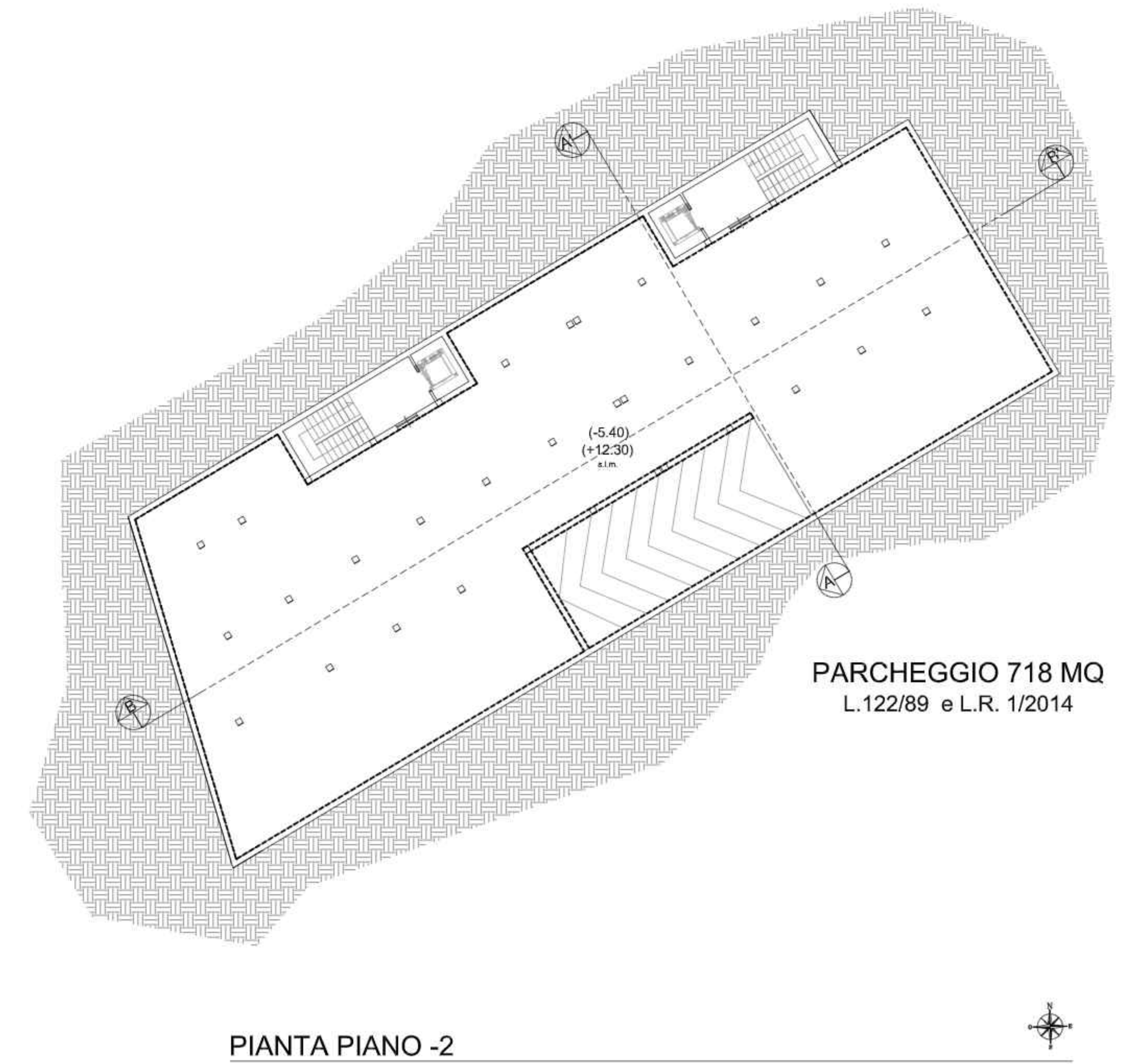
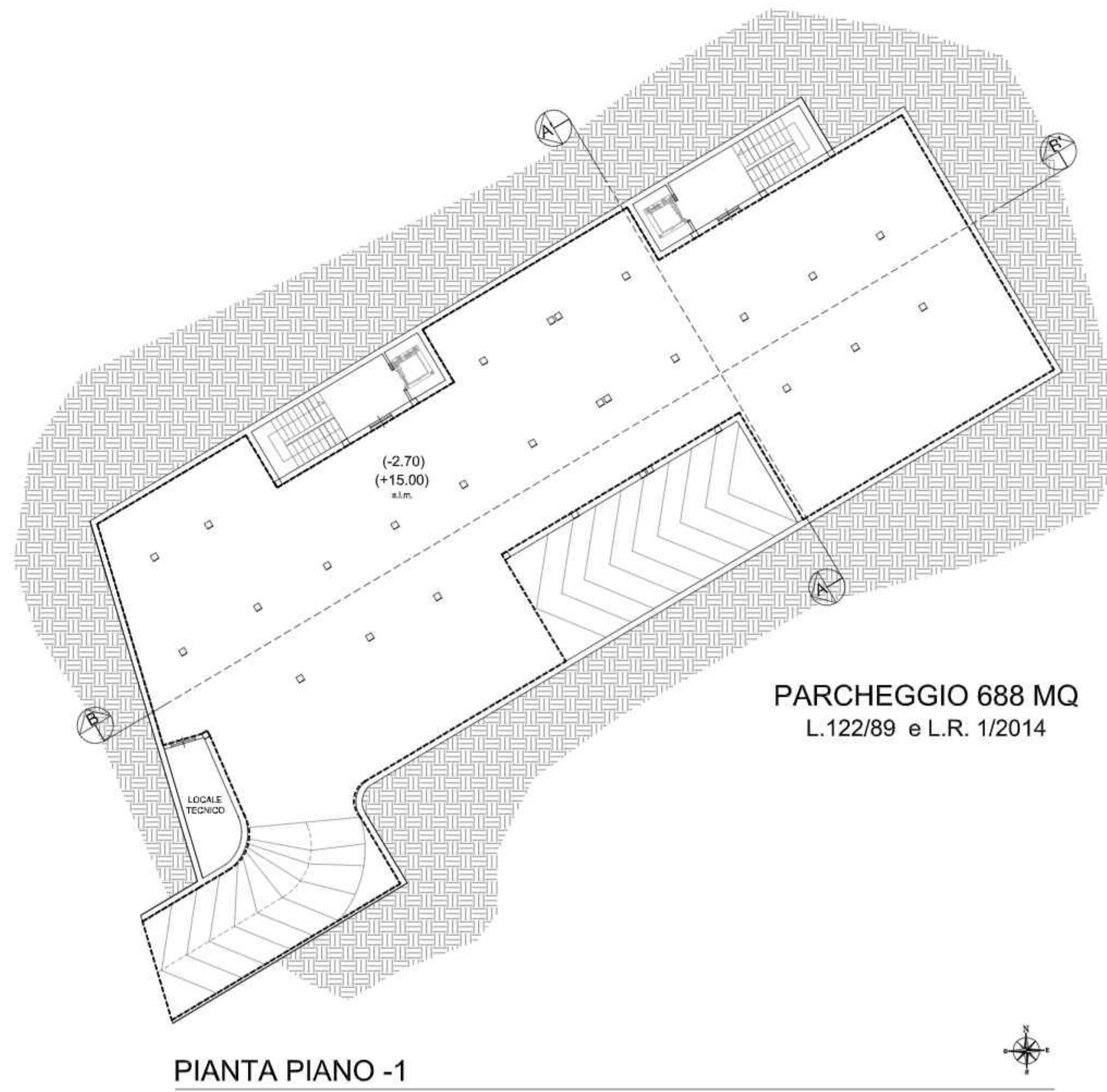
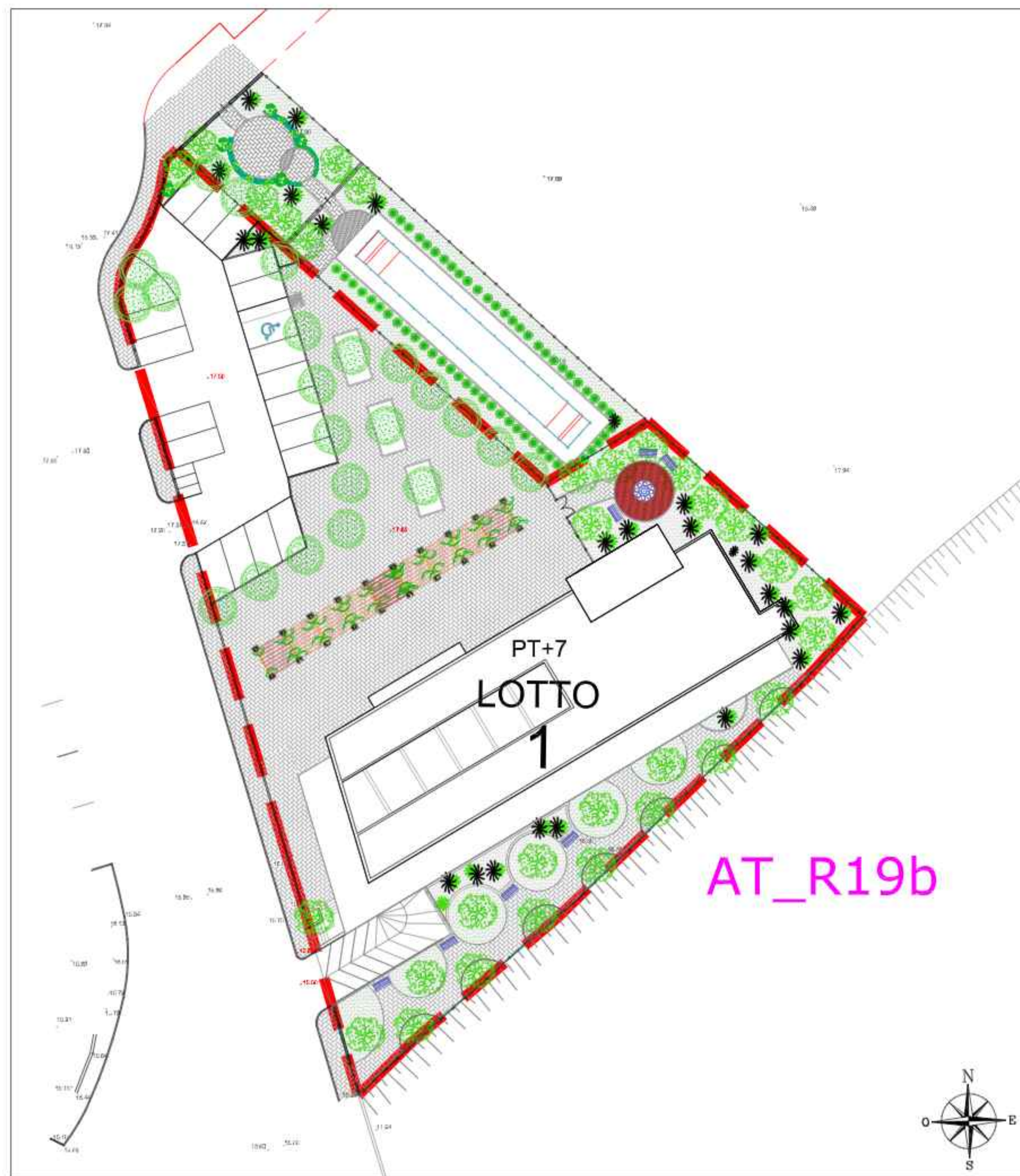
LOTTO N. 1

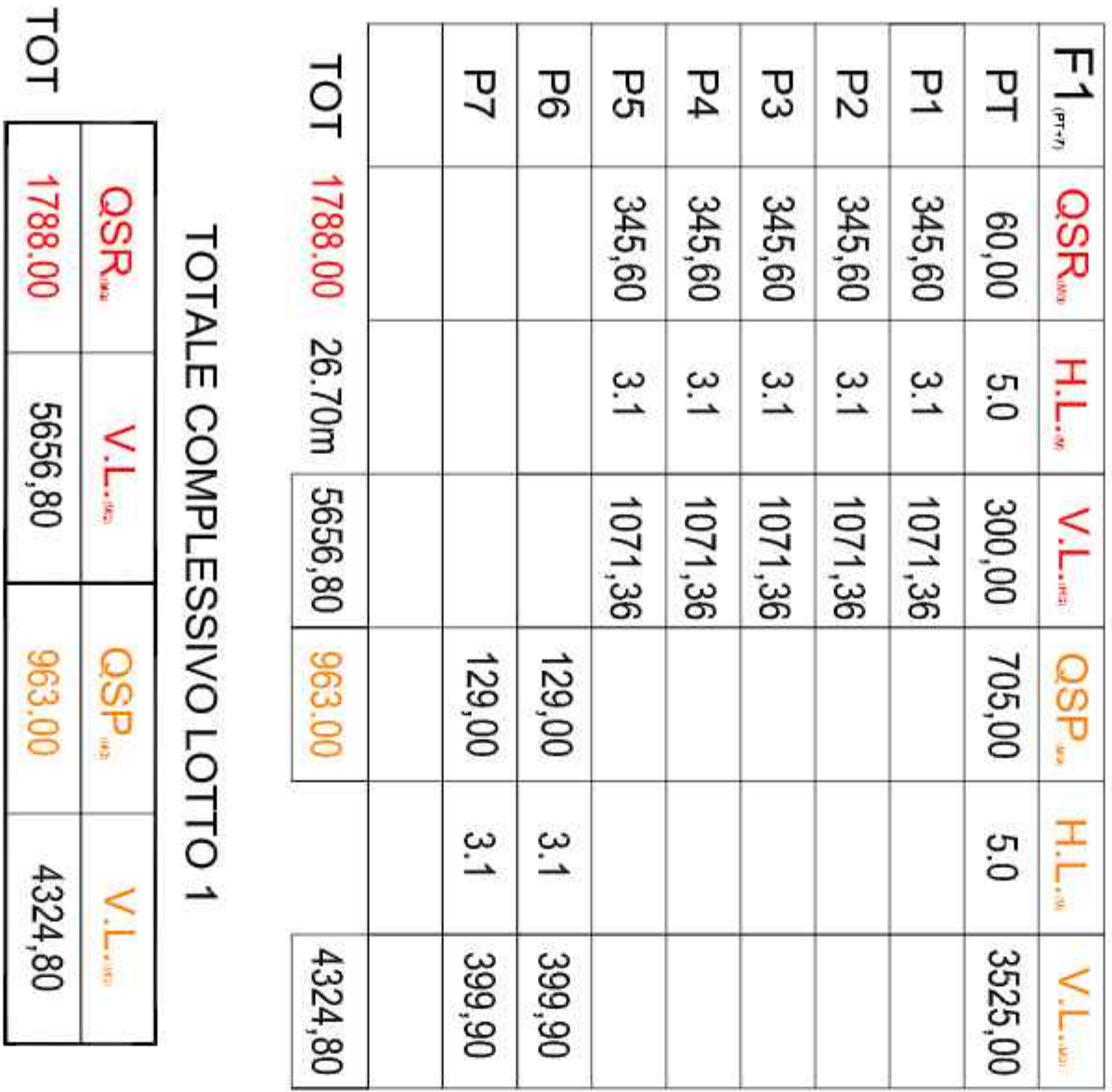
Pianta piano interrato -1, piano interrato -2, piano
terra e piano primo.
Tabella Verifica GST

Scala

1:200

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
0	Ottobre 2018	Emissione
1		
2		





QSR _{max}	V.L. ₍₁₀₀₎	QSP _{max}	V.L. ₍₁₀₀₎
1788,00	5656,80	963,00	4324,80
TOT			

