



COMUNE DI SALERNO

P.U.A.

avente valore di Piano di Recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n.457

Ristrutturazione Urbanistica di un'area urbana sita nel Centro Storico di Salerno alla Via S. Benedetto n.30, individuata nel N.C.E.U. di Salerno al foglio 64 part.IIa 1527, con sostituzione di un edificio dismesso, gravemente degradato, mediante demolizione e ricostruzione, messa in sicurezza sismica ed efficientamento energetico, con realizzazione di autorimessa interrata pertinenziale e sistemazione dell'annessa area privata da destinare ad uso pubblico.

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visti / Approvazioni

Protocollo

Comune di Salerno

Prot E N.0235454 01/10/2024 10.13

Cla: 10.1



20240235454000

COMMITTENTE

EDIL CASA 97 S.r.l.

Via Rocco Cocchia 27 - Salerno

PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI

Arch. Roberto Sica



TAVOLA

R.G.

PROGETTO

**RELAZIONE GENERALE URBANISTICA
ED EDILIZIA**

SCALA

REV.	DATA	DESCRIZIONE
0	SETTEMBRE 2024	Revisione
1		
2		



Roberto Sica architetto

via Torretta n.4 - 84122 Salerno tel. 089 9849150 - cell 393 9726840 - email: roberto-sica@tiscali.it



Comune di Salerno

P.U.A.

avente valore di Piano di Recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n.457

Ristrutturazione Urbanistica di un'area urbana sita nel Centro Storico di Salerno alla Via S. Benedetto n.30, individuata nel N.C.E.U. di Salerno al foglio 64 part.IIIa 1527, con sostituzione di un edificio gravemente degradato e dismesso mediante demolizione e ricostruzione, messa in sicurezza sismica ed efficientamento energetico, con realizzazione di autorimessa interrata pertinenziale e sistemazione dell'annessa area privata da destinare ad uso pubblico.

Committente: *Sig. Antonio Napoli nato a Salerno il 04/05/1978 nella qualità di Legale Rappresentante e Amministratore Unico della Società EDILCASA 97 S.r.l.*

Progettazione Architettonica: *Arch. Roberto Sica via Torretta n.4 Salerno roberto-sica@tiscali.it iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 668*

RELAZIONE ILLUSTRATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA

1.-INDIVIDUAZIONE IMMOBILE, PROPRIETÀ E CARATTERISTICHE URBANISTICHE E TERRITORIALI DELL'AREA

Il sottoscritto Arch. Roberto Sica, a seguito d'incarico conferitogli dal signor Antonio Napoli, in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società EDILCASA 97 S.r.l. proprietaria dell'immobile sito in Salerno alla Via San Benedetto n. 30 identificato nel N.C.E.U. di Salerno al Foglio 64 Part.IIIa 1527, redige la presente relazione tecnica asseverata inerente la Ristrutturazione Urbanistica eseguita attraverso Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata ai sensi dell'art.26 della L.R. n.16/2004, avente valore di Piano di Recupero di cui alla Legge n.457/78, di un'immobile sito nel Centro storico di Salerno alla via S. Benedetto n.30, individuato nel N.C.E.U. di Salerno al Fol 64 part.IIIa 1527. L'immobile in questione è rappresentato da un edificio residenziale dismesso, e gravemente degradato, attraverso la sua demolizione e ricostruzione, con realizzazione di autorimessa interrata pertinenziale e sistemazione dell'annessa area cortilizia per destinarla ad uso pubblico.

PROPRIETÀ, UBICAZIONE E DATI CATASTALI: La Società EDILCASA 97 S.r.l. è proprietaria dell'edificio a destinazione residenziale con annessa area cortilizia sito in Salerno alla via San Benedetto n.30 identificato catastalmente al Foglio 64 particella 1527 attualmente in Catg. F/2.

Il cespite di cui trattasi pervenne alla Società committente nel corso dell'anno 2012 a seguito di compravendita immobiliare di cui ai seguenti atti:

- atto di compravendita stipulato in data 18 Aprile 2012 dal Notaio dott. Giuseppe Monica Rep. n.53220 Racc. n.20584, con cui la Società EdilCasa 97 S.r.l. acquistò l'intero piano terreno dell'edificio sito in Via S. Benedetto, all'epoca distinto dai civici 10 e 30 e censito in Catasto Fabbricati del Comune di Salerno al Foglio 64 part.IIIa 1527 subalterni 1,2,3,4, 5 e 14 e part.IIIa 1528; la predetta consistenza immobiliare risulta sottoposta a vincolo archeologico di cui al Decreto n.12 del 25/01/2007 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi del D.lgs. n.42 del 22 gennaio 2004;
- atto di compravendita stipulato in data 10 luglio 2012 dal Notaio dott. Giuseppe Monica Rep. n. 53417 Racc. n. 20718, con cui la Società EdilCasa 97 S.r.l. acquistò la restante parte dell'immobile di cui trattasi (1°, 2°, 3° piano dell'edificio) costituito dalle unità immobiliari all'epoca censite in Catasto Fabbricati del Comune di Salerno al Foglio 64, p.IIIa 1527 subalterni 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17 e 18; la predetta consistenza immobiliare non risulta gravata da alcun tipo di vincolo.

INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI: L'edificio oggetto d'intervento ricade in zona omogenea "A" del vigente PUC ed è parzialmente sottoposto (il solo piano terra) a vincolo archeologico di cui al Decreto n.12 del 25/01/2007 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con cui detto Ministero ha dichiarato di "interesse particolarmente importante", ai sensi del D.lgs. n.42 del 22 Gennaio 2004; a tal proposito la Soprintendenza ha puntualizzando che il suddetto vincolo interessa il "SOLO sedime dei fabbricati e delle aree annesse e NON investe la struttura in elevato" così come appunto specificato dalla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici di Salerno nel Parere Favorevole n.0011092 Cl. 34.19.01/117.24 rilasciato alla Soc. Edilcasa 97 Srl in data 04/09/2012 a seguito della richiesta formulata dalla detta Società onde procedere alla modifica delle categorie d'intervento edilizio previste dal P.U.C. per l'edificio in oggetto al fine di poter procedere alla sua integrale demolizione e ricostruzione. La detta modifica della categoria d'intervento si rese necessaria poiché per il fabbricato in esame in origine erano

previste le sole categorie d'intervento A-B-C1-C2 che non ne rendevano ammissibile la sua demolizione e ricostruzione. In data 20/12/2012 fu inoltrata la suddetta richiesta ai sensi dell'art.59 delle N.T.A. di adeguamento del PUC con variazione delle categorie di intervento edilizio ammesse per il suddetto fabbricato, prevedendo tra esse l'inclusione anche della categoria D della "ristrutturazione edilizia". La suddetta richiesta di variazione della categoria di intervento fu approvata dal Comune di Salerno con Delibera di G.M. n.257 del 12 luglio 2013 anche sulla scorta del sopra richiamato della Soprintendenza.

Successivamente, a causa di un tormentato iter istruttorio che ha interessato il progetto di demolizione e ricostruzione del fabbricato, oltreché delle modifiche apportate alle norme urbanistiche, precisamente di quelle che hanno interessato l'art.3 comma 1 lett. d del D.P.R. n.380/01, al fine di poter realizzare l'intervento di recupero dell'edificio, si è resa necessaria una nuova ed ulteriore modifica delle categorie d'intervento, prevedendo anche la categoria E della ristrutturazione urbanistica, che è stata richiesta dal Soggetto attuatore con nota prot. n.59313 del 25/02/2021 motivata appunto dalla necessità di sostituire l'attuale fatiscente edificio con un nuovo edificio adeguato sotto il profilo funzionale, statico/sismico, igienico-sanitario oltreché di efficientamento energetico, attraverso un intervento edilizio di "rigenerazione urbana/ristrutturazione urbanistica" con cui risultasse ammissibile la demolizione e ricostruzione anche apportando variazioni della sagoma e dell'altezza dello stesso.

Tale richiesta è stata accolta con le Delibere di Giunta Municipale n.223/2021 e n.326/2021 con le quali è stato approvato, ai sensi dell'art. 80.02 delle NTA del PUC, la perimetrazione del nuovo "ambito di riqualificazione", corrispondente alla part.IIIa 1527 del Foglio 24, inerente il fabbricato e relativa area pertinenziale in via S. Benedetto di proprietà della Soc. Edilcasa 97 e, ai sensi dell'art.59 delle NTA del PUC, la variazione della categoria di intervento per il medesimo fabbricato, con la introduzione della categoria della "ristrutturazione urbanistica".

La necessità di prevedere anche la categoria d'intervento della ristrutturazione urbanistica si è resa necessaria in quanto l'intera area in cui insiste immobile e lo stesso immobile necessitano di un intervento radicale visto lo stato di grave e totale degrado da cui sono interessati a seguito del loro completo abbandono verificatosi al principio degli anni '60 del secolo scorso. L'intero complesso immobiliare, di cui è prevista la demolizione e la successiva ricostruzione, versa in pessime condizioni di conservazione visto che privo da decenni di ogni genere di intervento manutentivo.

L'edificio risulta gravemente compromesso anche sotto il profilo della stabilità, viste le deficienze degli elementi strutturali portanti che sono anch'essi interessati da uno stato di avanzato degrado che ha provocato crolli parziali di alcuni dei solai intermedi, di entrambe le scale e di ampie porzioni del tetto. Appare evidente che le strutture non sono più in grado di trasferire al terreno i carichi verticali statici e principalmente le azioni sismiche.



Fig.02 – Corpo di fabbrica situato alla parte opposta alla via S.Benedetto

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E ORIGINE: L'edificio è di vetusta costruzione e risulta essere completamente inutilizzato e del tutto abbandonato da almeno 50/60 anni. Si è accertato che esso non risulta essere stato in passato oggetto di richiesta/rilascio di alcun titolo abilitativo edilizio; anche l'esame attento dei Registri della Commissione Edilizia comunale preposta a valutare le denunce di lavori da presentarsi ai sensi del Regolamento Edilizio votato in C.C. in data 06/12/1913 ed approvato dalla On. G.P.A. il 29/01/1914 non ha rivelato alcuna pratica edilizia interessante l'edificio.

Si è accertato che in data 24-03-2005 fu rilasciato al precedente proprietario, avv. Leonardo Calabrese, il P.d.C. n.48/2005 per la realizzazione di lavori di *risanamento conservativo e ripristino del fabbricato e realizzazione di box interrati*, sebbene i detti lavori non furono mai di fatto realizzati e nemmeno iniziati.

Anche le ricerche effettuate presso l'Archivio di Stato di Salerno non hanno rinvenuto alcun provvedimento o documento collegato all'esecuzione di opere edilizie interessanti l'edificio di cui trattasi nel corso dell'intero XX secolo, così come non ha dato alcun esito l'esame dei registri relativi ai danni di guerra riferiti all'ultimo conflitto bellico da cui si è accertato che l'edificio non ebbe a patire alcun danno bellico nel corso dell'ultimo conflitto e conseguentemente nessun intervento di riparazione e /o ricostruzione.

La presenza dell'edificio nella sua attuale configurazione è perfettamente testimoniata dalla foto aerea del 1943 disponibile presso l'I.G.M. di Firenze (Fog. 185 relativa al volo del 23.07.1943 serie 25 fotogramma 67 che è relativa al "primo volo esistente sulla zona indicata").



Fig.02 – Foto aerea relativa al volo del 23/07/1943, serie 25 fotogramma 67 fornita dall'Istituto Geografico Militare

Anche la planimetria di cui al Foglio catastale 64 All. C aggiornata fino all'anno 1937 sostanzialmente conferma la corrispondenza della sagoma planimetrica dell'epoca con quella dell'attuale edificio; le lievi differenze osservabili - interessanti esclusivamente una modesta porzione dell'edificio e precisamente quella direttamente attestata a nord-est contro la chiesa di S. Benedetto - sono da doversi considerare normali, giacché i Fogli di mappa catastali periodicamente venivano aggiornati dagli Uffici del Catasto, ma spesso in modo lacunoso e/o soltanto parziale, e ciò in particolare nel caso delle costruzioni già da tempo esistenti.

Si puntualizza che la totalità delle unità immobiliari ricomprese nell'edificio in esame furono oggetto di denuncia in Catasto "solo" in data 31/12/1952, mentre la presenza dell'edificio, la cui origine è certamente di epoca molto più remota, risulta documentata già dal XIX secolo.

2.- DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Come già precedentemente accennato si evidenzia che il lotto di intervento è inserito in un contesto storico caratterizzato da presenze architettoniche di rilievo. La stessa via San Benedetto rappresenta un frammento importante della storia della città di Salerno: aperta tra il 1810 e il 1862 all'estremità orientale del nucleo antico di Salerno, costituisce un'irreversibile modificazione per l'assetto del complesso monastico di San Benedetto, in quanto lo dividerà in due parti, stravolgendone completamente l'assetto architettonico ed urbanistico.

Il complesso benedettino, comprendente la Chiesa di S. Benedetto, oggi risulta molto diverso dall'assetto originario, avendo subito diversi cambiamenti ed ampliamenti nel corso del tempo, con cui il complesso monastico è stato adattato alle diverse funzioni che ha ospitato al suo interno nel corso dei secoli oltreché in funzioni delle modifiche del tessuto urbano registratesi a seguito della crescita della città, che originariamente era adagiata sul versante meridionale del Colle Bonadies, avendo la parte superiore molto scoscesa che impediva l'estensione della città, anche perché ad occidente scorreva il torrente Fusandola ed a meridione c'era il mare mentre ad ad oriente vi era un terrazzamento naturale che sovrastava il rivus Faustini, ovvero il torrente Rafastia. Con l'avvento di Arechi II la città si estese ad oriente, dove si costituì il quartiere dell'*Horto Magno*, destinato ad ospitare, in una data ancora non certa ma prima dell'anno 868 d.C, il complesso monastico di San Benedetto.

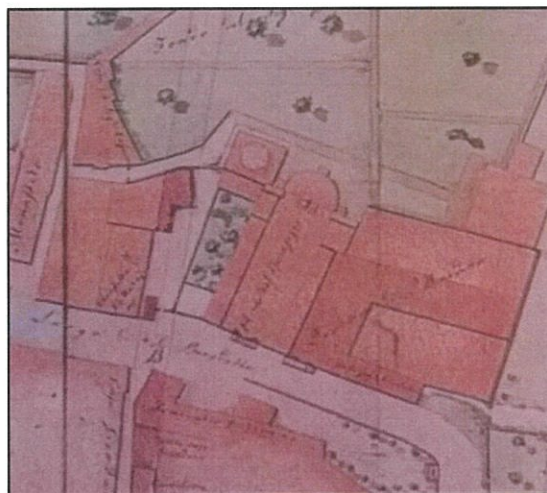


Fig.03 - Francesco Saverio Malpica, Pianta di una porzione della città di Salerno, 1882, Archivio di Stato di Salerno



Fig.04 - Vista del fronte est

Il lotto oggetto di intervento presenta una forma irregolare e consta di una superficie catastale di **mq. 776,00**; esso è provvisto di un accesso carrabile dalla via San Benedetto ed ha un andamento orografico compreso tra le quote 22,60 e 27,70 s.l.m. da sud a nord. Esso confina a sud con la via San Benedetto, ad est con la Chiesa di San Benedetto, a nord con via Capone e proprietà private, ad ovest

con la Chiesa di Sant'Apollonia e un edificio residenziale per civili abitazioni avente ingresso dal civico 26 di via San Benedetto.

L'immobile oggetto d'intervento è costituito da un edificio residenziale che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica allegata al progetto, risulta da anni inutilizzato ed in stato di totale abbandono, tanto da presentarsi del tutto inadeguato sotto il profilo statico, igienico e funzionale.

L'edificio è composto da quattro piani fuori terra ed annessa area cortilizia, oltreché da un manufatto, ormai crollato e di modeste dimensioni, composto di un solo piano terra che era edificato in aderenza alla confinante Chiesa di San Benedetto ed attestato in parte sulla omonima strada.



Fig.05 – Vista di parte della copertura dell'edificio

La struttura del fabbricato in muratura portante è gravemente compromessa, tanto che ad oggi il fabbricato risulta inagibile, poiché buona parte dei solai interni ed entrambe le scale di collegamento tra i vari piani sono parzialmente crollate. Gli infissi lignei, laddove ancora presenti, sono completamente degradati e “pericolanti”.

Le facciate risultano ormai quasi completamente prive di intonaco e caratterizzate dalla presenza di vegetazione infestante. L'edificio non presenta alcun carattere di “pregio” sotto il profilo storico-architettonico, essendo stato costruito in più fasi e

senza un disegno omogeneo. Inoltre, lo stato di degrado e abbandono a cui oramai il fabbricato è sottoposto conferiscono una nota negativa anche all'intero quartiere di San Benedetto, non solo sotto l'aspetto meramente estetico-funzionale, ma anche per quanto riguarda la pubblica incolumità.

L'edificio, che si compone come già accennato in precedenza di un piano terreno e di n.3 piani in elevazione, ha la seguente consistenza (*vedi Tavola SF.07*):

1. **CORPO 1** rappresentato dal manufatto, ormai crollato, di modeste dimensioni composto di un solo piano terra, avente pianta pressoché rettangolare della consistenza di mq. 44,36 (S.L.S) ed altezza lorda pari a m. 4,10 che era addossato alla chiesa di San Benedetto nel vertice sud-est del lotto d'intervento. Alla effettiva S.L.S del corpo 1 è stato applicato il coefficiente di correzione del DEp pari a 0,60 (Edifici industriali/artigianali) così come riportato all'art. 91 del RUEC:

- Superficie Lorda di Solaio: mq. 44,36 x 0.60 (Indice DEp) = mq 26,61;

2. **PIANO SEMINTERRATO/TERRA** rappresentato dall'intero piano seminterrato/terra dell'immobile, presenta una S.L.S di mq. 304,71 ed una altezza lorda pari a m. 5,40.

- **Superficie Lorda di Solaio mq. 304,70;**

3. **PIANO PRIMO** rappresentato dall'intero piano primo dell'immobile, presenta una S.L.S di mq. 351,28 ed una altezza lorda pari a m. 3,95.

- **Superficie Lorda di Solaio mq. 351,28;**

4. **PIANO SECONDO** rappresentato dall'intero piano secondo dell'immobile, presenta una S.L.S di mq. 351,28 ed una altezza lorda pari a 3,40 m.

- **Superficie Lorda di Solaio mq. 351,28;**

5. **PIANO TERZO** rappresentato dall'intero piano terzo dell'immobile, presenta una S.L.S. di mq. 281,68 ed altezze di gronda variabili come di seguito riepilogato:

- Corpo 1 Superficie Lorda di Solaio: mq. 37,03, Altezza: ml. 3,05
- Corpo 2 Superficie Lorda di Solaio: mq. 28,03, Altezza: ml. 3,05
- Corpo 3 Superficie Lorda di Solaio: mq. 13,97, Altezza: ml. 4,05
- Corpo 4 Superficie Lorda di Solaio: mq. 25,75, Altezza: ml. 3,15
- Corpo 5 Superficie Lorda di Solaio: mq. 9,97, Altezza: ml. 2,65
- Corpo 6 Superficie Lorda di Solaio: mq. 54,14, Altezza: ml. 3,65
- Corpo 7 Superficie Lorda di Solaio: mq. 19,33, Altezza: ml. 2,65
- Corpo 8 Superficie Lorda di Solaio: mq. 56,06, Altezza: ml. 3,10
- Corpo 9 Superficie Lorda di Solaio: mq. 20,86, Altezza: ml. 2,65
- Corpo 10 Superficie Lorda di Solaio: mq. 9,39, Altezza: ml. 3,55
- Corpo 11 Superficie Lorda di Solaio: mq. 7,15, Altezza: ml. 2,15

- **Superficie Lorda di Solaio mq. 281,68;**

Nella tabella che segue si riporta il riepilogo dei dati precedentemente esposti:

RIEPILOGO S.L.S STATO DI FATTO (art. 20 del RUEC)		
	S.L.S (mq)	H lorda (m)
CORPO 1	26,61	4,10
PIANO SEMINTERRATO/TERRA	304,70	5,40
PIANO PRIMO	351,28	3,95
PIANO SECONDO	351,28	3,40
PIANO TERZO	281,68	varie
TOTALE	1.315,55	

Per una più esaustiva e dettagliata descrizione del compendio immobiliare in esame lo scrivente rinvia agli allegati elaborati grafici ed ai rilievi fotografici.

3.- INDAGINI ARCHEOLOGICHE

Essendo l'intera area di sedime dell'edificio sottoposta a vincolo archeologico, a seguito delle prescrizioni contenute parere favorevole del 04-09-2012 espresso dalla Soprintendenza Archeologica, sono state eseguite indagini archeologiche sotto la direzione dell'Archeologa Dott.ssa Benedetta Spadacenta e la Direzione Scientifica della Dott.ssa Maria Antonietta Iannelli della Soprintendenza Archeologica di Salerno.

Preliminarmente alle indagini, nel luglio del 2013 fu eseguita la pulizia dell'intera area dal terreno di riporto accumulato nell'area cortilizia a seguito di precedenti indagini archeologiche svolte in concomitanza dei lavori di restauro della limitrofa Chiesa di San Benedetto, mentre nel maggio 2014 ha fatto seguito la campagna di indagine archeologica, terminata nel novembre 2014.

Le indagini archeologiche hanno interessato l'intera area cortilizia, partendo dalla quota dell'attuale piano di campagna (24,10 m s.l.m.) hanno raggiunto la quota di m.19,61 s.l.m., vista la previsione di realizzare con l'intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio anche un'autorimessa interrata pertinenziale che interessa la quasi totalità del lotto d'intervento.

Le indagini archeologiche hanno accertato una frequentazione del sito a partire dal VII secolo d.C., utilizzato prima come sepolcreto e quindi come area di fosse di scarico fino al Basso Medioevo.



Fig.06 – Oggetti rinvenuti durante le indagini archeologiche

Sebbene sporadiche evidenze materiali rinvenute, come un raschiatoio in selce del Paleolitico superiore (30.000-12.000 anni), due frammenti di ceramica a vernice nera del III-II secolo a.C., ed una moneta romana probabilmente attribuibile al II secolo d.C., rimandano ad un ambito cronologico più remoto.

Tali evidenze sono da mettere in relazione con il fatto che l'area di San Benedetto appartiene ad un terrazzo preistorico che comprende vicolo degli Amalfitani, via Tasso e S. Michele.

Le numerose sepolture ritrovate nel sito documentano che precedentemente l'area apparteneva al Complesso Conventuale di San Benedetto.

Visto lo stato di degrado del fabbricato, ed il pericolo di crollo delle strutture orizzontali, per il momento non è stata possibile l'esplorazione archeologica dell'area fondale dello stesso, che sarà condotta, sempre sotto la Direzione Scientifica della competente Soprintendenza Archeologica, soltanto dopo la demolizione dell'edificio sino alla quota del piano terreno e senza interessamento appunto delle fondazioni.

4.- DESCRIZIONE DEL PROGETTO

4.1.- CATEGORIA EDILIZIA DELL'INTERVENTO PROPOSTO

Il sottoscritto progettista, considerato:

- le caratteristiche costruttive, tipologiche e di manutenzione e conservazione dell'immobile;
- le caratteristiche generali dell'area entro cui ricade il lotto oggetto d'intervento;
- che l'immobile, come si può rilevare dalla documentazione fotografica allegata, risulta fatiscente e del tutto inadeguato sotto il profilo architettonico, funzionale e statico, e non presenta caratteristiche tali da renderne tecnicamente possibile ed economicamente conveniente il recupero;
- che in data 20/12/2012 fu inoltrata richiesta di adeguamento del PUC con variazione delle categorie di intervento edilizio per il suddetto fabbricato e inclusione tra le categorie di intervento edilizie ammesse anche quella della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 59 delle N.T.A., e che tale richiesta di adeguamento fu approvata dal Comune di Salerno con Delibera G.M. n.257 del 12 luglio 2013;
- che con parere favorevole del 08/07/2015 da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici di Salerno, Avellino e Benevento si autorizzava la realizzazione di un'autorimessa interrata, vedi documentazione amministrativa allegata;
- che con prot. n.59313 del 25/02/2021 il Sig. NAPOLI Antonio ha chiesto la modifica della attuale categoria di intervento edilizio prevista dal PUC della "ristrutturazione edilizia" con la previsione della categoria di intervento della "ristrutturazione urbanistica", motivata con la necessità di sostituire l'attuale fatiscente edificio con un immobile adeguato sotto i profili funzionali, statico/sismico, igienico-sanitario oltretutto di efficientamento energetico, attraverso un intervento edilizio di "rigenerazione urbana/ristrutturazione urbanistica";
- che tale richiesta è stata accolta con le Delibere di Giunta Municipale n.223/2021 e n.326/2021 nelle quali è stato approvato, ai sensi dell'art. 80.02 delle NTA del PUC, la perimetrazione del nuovo "ambito di riqualificazione", corrispondente alla part.lla 1527 del Foglio 24, inerente il fabbricato e relativa area pertinenziale in via S. Benedetto di proprietà della Soc. Edilcasa 97 e, ai sensi dell'art.59 delle NTA del PUC, la variazione della categoria di intervento per il medesimo fabbricato, con la introduzione della categoria della "ristrutturazione urbanistica";
- la Variante di Revisione decennale del PUC 2018, riadottata con delibera di G.M. n°154 del 16/06/2021, approvata con delibera di C.C. n°31 del 26/07/2022, a cui ha fatto seguito la presa d'atto degli elaborati con delibera di G.M. n°319 del 23/09/2022, le relative Norme Tecniche d'Attuazione ed il RUEC vigenti dal 18/08/2022;
- l'orientamento del Piano teso a promuovere iniziative da parte di privati per la definizione ed attuazione di progetti finalizzati alla *"riqualificazione e il riuso dei fabbricati"* preconditione necessaria alla *"saturazione funzionale del centro storico"*;
- la normativa urbanistico-edilizia vigente ed in particolare l'art. 2 bis (comma 1 ter), l'art.3 (comma 1 lettera f) e l'art.10 del D.P.R. n.380/2001, il Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n.1444 (art.8 – *Limiti di altezza degli edifici*), l'art.79 (Cat. D- E - *Ristrutturazione edilizia ed urbanistica*) delle NTA del vigente PUC, l'art.56 del vigente RUEC (*Distanze tra fabbricati nelle zone omogenee A e B*);
- la Legge Regionale 10 agosto 2022 n.13;
- il Regolamento Attuativo di cui all'art.56.04 delle NTA, che disciplina l'attribuzione dell'incremento del 35% della S.L.S. realizzabile negli interventi di ristrutturazione urbanistica;

- che con PARERE FAVOREVOLE Prot. N. cl. 34.43.04/10.314 del 03/04/2024 (vedi documentazione amministrativa allegata), la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio di Salerno e Avellino ha approvato ed autorizzato, ai sensi dell'art.21 del D.lgs.42/2004, il progetto integrato, che si allega alla presente, presentato dal sig. Antonio NAPOLI ed acquisito dalla locale Soprintendenza con nota n.6908 del 19/03/2024,

ha redatto l'allegato progetto di PUA, avente valore di P.d.R. ai sensi della L.n.457/78, per la ristrutturazione urbanistica dell'ambito urbano sito nel Centro Storico di Salerno alla via S. Benedetto n.30, attualmente identificato al N.C.E.U. di Salerno al foglio 64, part.lla 1527 con sostituzione di un edificio dismesso, gravemente degradato, attraverso la sua demolizione e ricostruzione, efficientamento energetico ed adeguamento sismico, realizzazione di autorimessa interrata pertinenziale e sistemazione di un'annessa area cortilizia da destinare ad uso pubblico, prevedendo altresì la realizzazione di opere di miglioramento della viabilità a carico dell'intervento mirate a conseguire il miglioramento della viabilità attraverso l'adeguamento e la riqualificazione della strada con particolare riferimento alla parte pedonale di essa (marciapiede latitante via S. Benedetto e via S. Alferio).

4.2.- OPERAZIONI PRELIMINARI ALLA REDAZIONE DEL PROGETTO

Al fine di garantire una progettazione integrata con il contesto storico e con le valenze architettoniche preesistenti, è stato effettuato un attento studio preliminare del sito di interesse e un dettagliato rilievo plano-altimetrico sia del fabbricato oggetto d'intervento che degli edifici circostanti.

Particolare attenzione è stata posta nella verifica delle altezze del fabbricato in oggetto e di quelle degli edifici circostanti.

Sono stati così fissati dei punti "capisaldo" all'esterno del lotto d'intervento, in modo da rendere sempre verificabile la corrispondenza delle opere da realizzarsi al presente progetto; detti capisaldi sono individuati nell'allegato elaborato grafico "SF.02". Inoltre, proprio ai fini della verificabilità del rispetto delle norme urbanistico edilizie e dei diritti dei terzi sono state oggetto di un fedele e dettagliato rilevamento tutte le altezze "alla gronda" ed "al colmo" dell'edificio oggetto di intervento esistente e degli edifici limitrofi ed è stato effettuato un attento studio delle "luci e delle vedute" esistenti ed in progetto onde osservare il rispetto delle norme in materia stabilite dal C.C. e prevenire possibili contenziosi con il vicinato.

4.3.- DATI ED ELEMENTI DEL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA E DI INCENTIVAZIONE PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE



Fig.07 – Vista dell'edificio oggetto di intervento dal Museo Provinciale

Oggetto del presente lavoro è un intervento di “ristrutturazione urbanistica” ai sensi dell’art. 56 delle NTA del vigente PUC, da attuarsi mediante PUA avente valore di Piano di Recupero di cui alla legge n.457 del 5 agosto 1978, che prevede:

- la completa demolizione della preesistente consistenza immobiliare e la nuova costruzione, con una autorimessa interrata pertinenziale, di un fabbricato posto nel centro storico di Salerno alla via San Benedetto n.30, che ad oggi si presenta in stato di totale abbandono e assoluto degrado. Il progetto di ristrutturazione urbanistica ha tenuto conto delle valenze architettoniche adiacenti, ovvero le chiese di San Benedetto e di Sant’Apollonia, al fine di inserire il nuovo edificio in modo armonico e nel rispetto del contesto storico-architettonico, attraverso un attento studio stereometrico del manufatto in progetto, oltreché una ponderata scelta dei materiali e degli elementi architettonici che lo andranno a caratterizzare;
- il miglioramento dello spazio urbano attraverso la trasformazione della maggior porzione della corte privata annessa all’edificio in una piazza/slargo ad uso pubblico, in modo da incrementare la dotazione di spazi pubblici e permettere una migliore fruizione dell’ambito urbano interessato nel suo complesso;
- il miglioramento della viabilità mediante l’adeguamento della sede stradale e pedonale, ovvero il marciapiede pubblico latitante via S. Benedetto e via S. Alferio, che sarà adeguatamente ripavimentato e dotato di arredamento urbano, oltreché di nuove aiuole che valorizzeranno e proteggeranno il verde pubblico preesistente.

DATI DIMENSIONALI, PREMIALITA’ E DESTINAZIONE D’USO DEL NUOVO EDIFICIO

Il nuovo edificio sarà costituito da un piano interrato di altezza netta interna pari a m.2,85 e posto a quota m. – 3,30 (m. 20,75 s.l.m.) che sarà in parte adibito ad autorimessa suddivisa in n.12 box auto, progettata ai sensi dell’art.2 della L.122/89, ed in parte accoglierà n.8 cantinole. Con parere del 08/07/2015, allegato in copia alla documentazione amministrativa del presente progetto, la Soprintendenza Archeologica emanò preventivo e positivo nulla-osta per la realizzazione di un’autorimessa interrata.

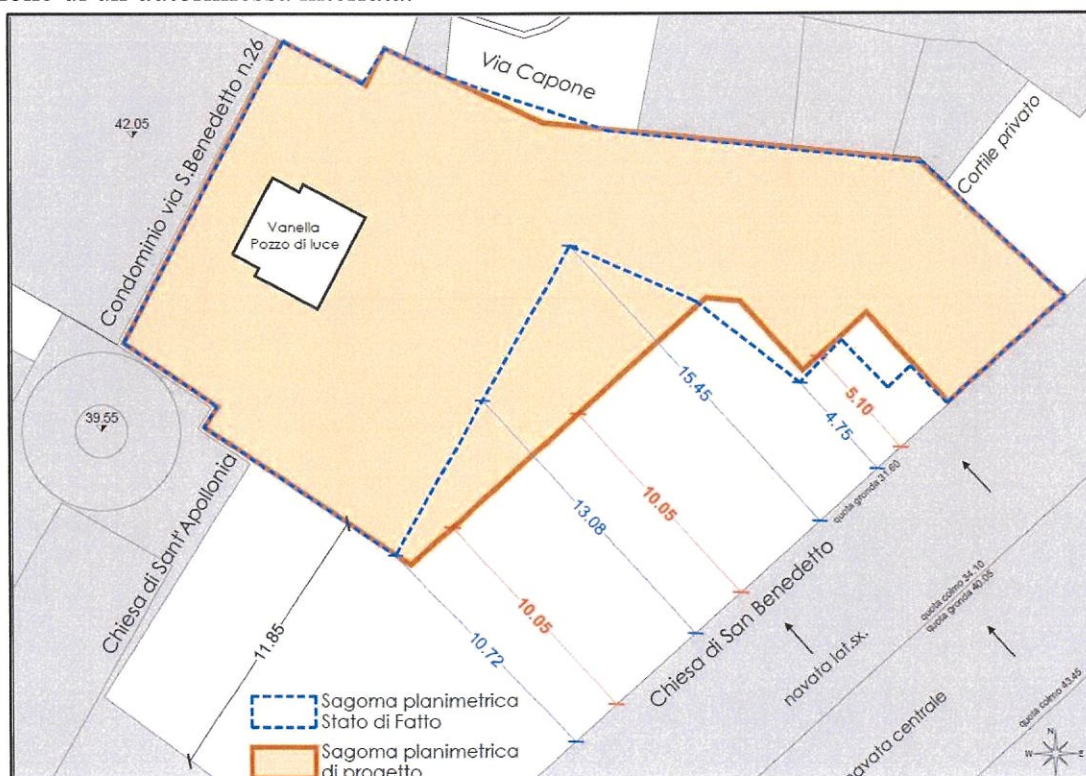


Fig.08 – Sovrapposizione della sagoma dello stato di fatto con quella di progetto

Il fabbricato sarà costituito da un piano seminterrato/terra a destinazione uffici privati (DT/2) che accoglierà anche n.18 cantinole seminterrate, da n.4 piani in elevazione che accoglieranno alcuni uffici privati (DT/2) e svariati appartamenti a destinazione residenziale (DA) e da un piano attico anch'esso a destinazione residenziale (DA).

Le varie unità immobiliari saranno distribuite verticalmente da n.2 distinti vani scala e n.2 ascensori che provvederanno a mettere in comunicazione i vari piani dell'edificio con il piano interrato adibito ad autorimessa pertinenziale.

La sagoma della nuova costruzione risulta essere quasi interamente coincidente con quella dell'edificio preesistente, fatta eccezione per il fronte est dello stesso, cioè di quello prospettante verso la Chiesa di San Benedetto, che sarà realizzato con un leggero avanzamento per essere posizionato parallelamente all'asse di giacitura della Chiesa, e comunque ad una distanza da essa maggiore di m. 10,00 così come prescritto dalle norme vigenti.

Tale scelta progettuale è stata effettuata al fine di adeguare sismicamente alla vigente normativa tecnica l'edificio, oltreché per razionalizzare la distribuzione degli spazi interni, al fine di garantire una adeguata funzionalità alle unità abitative in progetto. Inoltre, "all'interno" del corpo di fabbrica è prevista la realizzazione di un "pozzo di luce/vanella interna" atta a contribuire al miglioramento dell'aero-illuminazione naturale della porzione di edificio "più interna".

Secondo quanto riportato all'art.3.3 della Relazione Illustrativa, ed in virtù di quanto previsto dall'art.56.04 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PUC in merito all' *"Incentivazione del recupero del patrimonio edilizio esistente e riqualificazione urbana"*, al fine di ottenere un miglioramento qualitativo del patrimonio edilizio esistente, con la finalità ultima della riqualificazione urbanistica dei tessuti insediativi esistenti e quindi per favorire ipotesi di migliore assetto della viabilità e dello spazio urbano attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica, è prevista una forma di incentivazione, la "premiabilità urbanistica", che consente un incremento del 35% della Superficie Lorda di Solaio (S.L.S.) realizzabile. Tale *"premiabilità urbanistica"* è prevista sia dalla normativa urbanistica attuale (bonus energetico) sia in itinere (sisma-bonus), oltreché dalle NTA del PUC.

Ai sensi dell'art.3 del Regolamento Attuativo riferito a quanto previsto nell'art.56.04 delle NTA, nel caso in esame sono state soddisfatte le *condizioni per l'applicabilità della premiabilità* (vedi tav. P.09) atte a garantire il raggiungimento delle previsioni del PUC, in particolare:

- A_RIQUALIFICAZIONE DI AMBITI DEGRADATI
 - A.2. Cessione di aree per standard urbanistici, mediante relativa monetizzazione di cui all'art.49 delle NTA del PUC e all'art.30 del RUEC, comprensiva dell'incremento di almeno il 30% di quanto obbligatoriamente previsto;
- B_MIGLIORAMENTO DELLA VIABILITA'
 - B.1. Adeguamento della sede stradale e pedonale, in particolare del marciapiede pubblico latitante via S. Benedetto e via S. Alferio, interessante un'area della superficie di circa mq. 285,00;
- C_MIGLIORAMENTO DELLO SPAZIO URBANO
 - C.1. L'area cortilizia antistante il fabbricato in progetto, avente una superficie pari a circa mq. 235,00, assumerà valenza pubblica, mediante la sua trasformazione in slargo privato ad uso pubblico, per cui è stato utilizzato circa il 70% delle aree libere del lotto di intervento.

Di seguito viene riportata tabella di calcolo della S.L.S. totale dello Stato di Fatto con incremento del 35% dovuto alla “premialità urbanistica” attuata attraverso l’intervento di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell’art.56.04 delle NTA del vigente PUC.

RIEPILOGO SUPERFICIE LORDA SOLAIO STATO DI FATTO	
	S.L.S. (mq)
CORPO 1 + PIANO SEMINTERRATO/TERRA	331,31
PIANO PRIMO	351,28
PIANO SECONDO	351,28
PIANO TERZO	281,68
TOTALE S.L.S. STATO DI FATTO	1.315,55
DETERMINAZIONE S.L.S. REALIZZABILE CALCOLO PREMIALITA' 35% <small>(ART.3 COMMA 1 - REGOLAMENTO ATTUATIVO ART. 56 NTA)</small> MQ 1.315,55 (S.L.S. S.d.F.) X 1,35 (Premialità 35%) = = MQ 1.776,00 (S.L.S. realizzabile)	

La S.L.S. realizzabile, incrementata del 35%, è pari a mq. 1.776,00

Di seguito viene riepilogata analiticamente, distinta per singolo piano, la S.L.S. di progetto determinata ai sensi dell’art.20 del vigente RUEC e che risulta sostanzialmente pari a quella realizzabile:

RIEPILOGO S.L.S. DI PROGETTO	
	S.L.S. (mq)
PIANO SEMINTERRATO/TERRA	193,90
PIANO PRIMO	348,80
PIANO SECONDO	353,82
PIANO TERZO	355,85
PIANO QUARTO	349,67
PIANO ATTICO	160,42
TOTALE S.L.S. PROGETTO	1.762,46
DETERMINAZIONE S.L.S. REALIZZABILE CALCOLO PREMIALITA' 35% <small>(ART.3 COMMA 1 - REGOLAMENTO ATTUATIVO ART. 56 NTA)</small> MQ 1.315,55 (S.L.S. S.d.F.) X 1,35 (Premialità 35%) = = MQ 1.776,00 (S.L.S. realizzabile)	
VERIFICA DATI URBANISTICI TOTALE S.L.S. DI PROGETTO < S.L.S. REALIZZABILE MQ 1.762,46 < MQ 1.776,00	

La S.L.S. di progetto è pari a mq. 1.762,46 che è inferiore alla S.L.S. realizzabile incrementata del 35% (*premialità urbanistica*) pari a mq. 1.776,00.

L'edificio in progetto si compone in totale di n.25 unità immobiliari così dislocate: n.4 uffici privati al piano seminterrato/terra, n.3 appartamenti e n. 2 uffici privati al piano primo, n.5 appartamenti al piano secondo, n.5 appartamenti al piano terzo, n.4 appartamenti al piano quarto, comprendente un appartamento (tipo "F") disposto su due livelli collegati tra loro da una scala interna, ed infine n.2 appartamenti al piano attico che dispongono di due piccoli terrazzi a livello. Gli appartamenti hanno altezza utile netta di m. 2,70.

In merito agli uffici collocati al piano seminterrato/terra (Unità U.0.3 e U.0.4), gli stessi, essendo parzialmente "seminterrati" e quindi contro-terra, saranno dotati di intercapedine areata di isolamento a tergo dell'edificio di larghezza media pari a circa cm.70 così da essere isolati da possibili umidità e infiltrazioni provenienti dal sottosuolo. Inoltre, gli uffici collocati al piano seminterrato/terra (Unità U.0.2, U.0.3 e U.0.4) sono dotati di un cortile privato antistante debitamente recintato prospiciente sullo slargo.

Si riporta nelle tabelle che seguono il riepilogo delle caratteristiche geometriche in termini di superfici utili, superfici lorde e superfici non residenziali, delle unità immobiliari in progetto:

PIANO SEMINTERRATO/TERRA				
UNITA'	U.0.1	U.0.2	U.0.3	U.0.4
TOTALE S.U.	31,75 mq	38,55 mq	52,80 mq	42,05 mq
TOTALE S.n.r.	—	16,10 mq	8,40 mq	14,30 mq
SUP. LORDA	36,00 mq	47,74 mq	62,16 mq	48,00 mq
TOTALE S.U.				165,15 mq
TOTALE S.n.r.				38,80 mq
TOTALE S.L.S. (abitabile)				193,90 mq

PIANO I						
Appartamenti	A1	B1	C1	D1	U.1.1	U.1.2
TOTALE S.U.	78,25 mq	48,15 mq	54,00 mq	48,10 mq	36,45 mq	33,15 mq
TOTALE S.n.r.	1,68 mq	3,36 mq	4,70 mq	3,15 mq	—	6,35 mq
SUP. LORDA	93,29 mq	53,92 mq	63,13 mq	56,54 mq	43,97 mq	37,95 mq
TOTALE S.U.						298,10 mq
TOTALE S.n.r.						19,24 mq
TOTALE S.L.S.						348,80 mq

PIANO II					
Appartamenti	A2	B2	C2	D2	E2
TOTALE S.U.	78,25 mq	61,40 mq	54,85 mq	61,65 mq	47,90 mq
TOTALE S.n.r.	4,98 mq	14,80 mq	2,64 mq	6,00 mq	3,15 mq
SUP. LORDA	93,35 mq	70,09 mq	64,60 mq	69,26 mq	56,52 mq
TOTALE S.U.				304,05 mq	
TOTALE S.n.r.				31,57 mq	
TOTALE S.L.S.				353,82 mq	

PIANO III					
Appartamenti	A3	B3	C3	D3	F3 _(p1°)
TOTALE S.U.	77,15 mq	66,60 mq	54,85 mq	61,65 mq	46,00 mq
TOTALE S.n.r.	6,54 mq	7,23 mq	2,64 mq	6,78 mq	6,00 mq
SUP. LORDA	93,35 mq	74,89 mq	64,60 mq	69,13 mq	53,88 mq
TOTALE S.U.				306,25 mq	
TOTALE S.n.r.				29,19 mq	
TOTALE S.L.S.				355,85 mq	

PIANO IV				
Appartamenti	A4	B4	C4	F3 _(p2°)
TOTALE S.U.	79,40 mq	87,00 mq	71,30 mq	57,65 mq
TOTALE S.n.r.	6,54 mq	9,48 mq	3,45 mq	32,30 mq
SUP. LORDA	93,35 mq	98,35 mq	83,15 mq	74,82 mq
TOTALE S.U.			295,35 mq	
TOTALE S.n.r.			51,77 mq	
TOTALE S.L.S.			349,67 mq	

PARCHEGGI

L'autorimessa interrata pertinenziale, che risulta conforme a quanto prescritto dall'art.196 del RUEC, avrà altezza netta interna pari a m. 2,85 e sarà posta a quota m. - 3,30 (m. 20,75 s.l.m.). Inoltre, sarà servita da un "ascensore per autovetture" a totale scomparsa; tale soluzione è stata prescelta al fine di evitare la realizzazione di opere invasive quali rampe di collegamento e dell'adozione di soluzioni poco compatibili con il contesto storico-architettonico che avrebbero certamente compromesso la percezione dell'insieme architettonico.

L'autorimessa pertinenziale è suddivisa in n.12 box-auto ed ha una superficie lorda "coperta" di mq. 730,70, suddivisa in box, ed una superficie lorda ai fini antincendio di circa 576,20 mq. Pertanto, ai sensi del D.M. 01/02/1986 in materia di prevenzione incendi per le autorimesse, il relativo progetto non è oggetto di parere preventivo dei VV.F., ma per la stessa sarà prevista S.C.I.A. da inoltrare al Comando Provinciale dei V.V.F.F. essendo di categoria A (attività 75.1.A – Autorimessa 300 mq < sup < 1000 mq) come riepilogato nella tabella seguente:

N.	ATTIVITA'	CATG. A	Progetto
75.1.A (Attività 92 ex Allegato del DM 16/02/1982)	<u>Autorimesse pubbliche e private,</u> parcheggi pluripiano e meccanizzati di superficie complessiva coperta superiore a 300 m ² ; locali adibiti al ricovero di natanti ed aeromobili di superficie superiore a 500 m ² ; depositi di mezzi rotabili (treni, tram ecc.) di sup. coperta superiore a 1.000 m ² .	Autorimesse fino a 1.000 m ²	Autorimessa pertinenziale suddivisa a box: mq. 576,20

Si verifica di seguito la rispondenza del progetto a quanto prescritto dall'art.2 della legge n.122/89 che prevede spazi per parcheggi in misura minima di un metro quadro per ogni dieci metri cubi di costruzione in ottemperanza a quanto stabilito dall'art.65.01 delle vigenti N.T.A:

- Volumetria V.p.p. edificio in progetto = mc. 5.731,80
- Fabbisogno minimo di spazi di parcheggi = mc. 5.287,38 x 1/10 = mq. 528,74
- Spazi per parcheggi di progetto - autorimessa interrata = mq. 576,20

Si ha che: **mq. 576,20** (spazi di parcheggio in progetto) > **mq. 528,74** (dotazione minima prescritta nel caso di nuove costruzioni ex art.2 Legge n.122/89).

Dal confronto dei dati sopra riportati si evince la rispondenza del progetto alla Legge n.122/89 che prescrive per le nuove costruzioni spazi di parcheggio nella misura minima di un metro quadro per ogni dieci metri cubi di costruzione.

INFRASTRUTTURE PER LA RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI

Considerato che il progetto prevede una capacità di parcheggio per n.12 posti auto è stata prevista la predisposizione per l'allaccio e l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica degli autoveicoli per tutti i box auto in progetto. Dette infrastrutture, rispettano pertanto il limite imposto dall'art.4 comma, 1-ter, del DPR 380/2001.

SCELTE PROGETTUALI E ASPETTI ARCHITETTONICI

Come è stato già precedentemente sottolineato, la progettazione del nuovo edificio è stata preceduta da un attento studio del contesto e delle caratteristiche dell'edificio che andrà a sostituire.

La particolare conformazione del lotto, racchiuso tra le chiese di San Benedetto e di Sant'Apollonia, il moderno edificio di via San Benedetto n.26 e la via Capone, ha richiesto una particolare attenzione dell'inserimento nel contesto urbano ed ambientale dell'edificio in progetto, che ricalca in modo sostanzialmente fedele la sagoma piano volumetrica di quello preesistente al fine di non creare dissonanze percettive dell'edificio che da qualunque possibile posizione non sarà percepito come elemento "nuovo ed estraneo" avente carattere di invadenza o preminenza ma percepito come elemento "già presente e discreto"; l'inserimento dell'edificio nell'ambiente urbano sarà peraltro agevolata dalla sua collocazione defilata rispetto alla via S. Benedetto.

Come si può evincere dagli elaborati grafici di progetto, l'area cortilizia sarà pavimentata con lastre posate a correre di basalto naturale lavorate a bocciarda e puntillo, con interposte listature in pietra calcarea di colore chiaro. L'accessibilità al lotto avverrà tramite una rampa di raccordo con pendenza inferiore al 20% tra il cortile interno posto a quota assoluta di m 24,00 s.l.m. e l'ingresso su via S. Benedetto a quota assoluta di m 22,60 s.l.m, ed un'adiacente breve scala dotata di servoscala, in modo tale da migliorare l'accessibilità anche da parte degli utenti diversamente abili.

Per garantire una maggiore razionalizzazione e distribuzione interna, sfruttando al meglio i possibili affacci disponibili, le unità abitative sono distribuite da due distinti vani scala/ascensore, di cui uno a servizio del "corpo" principale, composto da tre unità immobiliari per piano, e l'altro a servizio dell'ala est del fabbricato, composto da due unità per piano, direttamente confinante con la Chiesa di S. Benedetto.

Ciascun vano scala sarà provvisto di accesso indipendente dall'antistante area cortilizia.

Come già precedentemente detto il lotto presenta una differenza di quota tra il piano del cortile (+24,00 s.l.m.) e Via Capone sulla quale prospetta il lato nord-est dell'edificio (quote comprese tra +26,05 s.l.m. e +27,70 s.l.m.).

Sempre al fine di contribuire al miglioramento dell'aero-illuminazione naturale della porzione di edificio "più interna" si è prevista la realizzazione di una vanella/pozzo di luce interna, interessante l'edificio per il suo quasi intero sviluppo verticale. La vanella/pozzo di luce sarà tamponata con un sistema di facciata autoportante a struttura metallica (curtain wall) dotata di pannelli opachi in materiale composito debitamente isolati termo-acusticamente e di finestre integrate dotate di sola apertura a vasistas munite di vetrocamera e con vetro riflettente sul lato esterno in modo da evitare ogni possibilità di affaccio e quindi di intervisibilità e/o introspezione tra gli ambienti retrostanti afferenti a diverse unità immobiliari.

Il piano attico dell'edificio è caratterizzato in parte da un sottotetto non avente caratteristiche di agibilità e non avente accesso diretto dalle due unità immobiliari poste allo stesso piano. Il sottotetto è a falde inclinate, coperte con tegole anticate color cotto legate al raccordo dei colmi generali dell'invaso; le falde hanno una pendenza non superiore al 30% e quota "zero" all'imposta. Le aree non interessate dalla copertura a tetto sono destinate a piccoli terrazzi di pertinenza delle due unità immobiliari del piano attico e saranno anch'essi pavimentati con piastrelle in cotto fiammato anticato.

Per le facciate dell'edificio in progetto, sono stati prescelti elementi tipologici che in qualche modo richiamano la stereometria del preesistente edificio e gli elementi architettonici (ringrossi di intonaco cornici, lesene, marcapiani) che generalmente caratterizzano gli edifici presenti nel centro storico.

La scelta progettuale di base si è concretizzata nella previsione di un edificio contraddistinto da una "moderna sobrietà", che possa inserirsi in modo "silenzioso" seppur coerente con il linguaggio della contemporaneità, all'interno di un contesto storicizzato e caratterizzato da emergenze architettoniche di pregio.

L'edificio in progetto, progettato sulla base di una composizione stereometrica classica, sarà "alleggerito" dall'articolazione delle varieghe aperture e degli sporti, in modo da creare un bilanciato equilibrio tra i vuoti ed i pieni, reinterpretando gli stilemi della locale tradizione costruttiva ed architettonica e gli elementi architettonici più attuali che si propongono quali soggetti evolutivi della tradizione.

I prospetti saranno arricchiti da fasce decorative di colore chiaro, poste in rilievo rispetto al filo della facciata, che andranno a incorniciare i vani delle finestre e dei balconi, richiamando così in chiave moderna le modanature caratteristiche degli edifici settecenteschi ed ottocenteschi.

In sostanza l'intera progettazione architettonica è stata basata sull'assonanza degli aspetti tipici caratterizzanti l'architettura del locale Centro Storico.

ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (ART. 144-145 RUEC)

Il presente progetto è stato redatto nel rispetto delle seguenti norme finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche:

- L. 28.02.1986 n°41, art.32, commi da 20 a 25;
- L. 9.01.1989 n°13;
- D.M.14.06.1989 n°236;
- L. 5.02.1992 n°104 dall'art.23 all'art.28;
- D.P.R. 24.07.1996 n°503;
- D.P.R. 6.06.2001 n°380, artt. 6, 24, 25, 26,77,78,79,82.

Con riferimento all'edificio di progetto, per le unità immobiliari, si sono rispettati i criteri di progettazione per la visibilità previsti dall'art. 5 del D.M. n. 236/1989. In particolare, le unità immobiliari sono visitabili in quanto è consentito l'accesso, da parte di persona su sedia a ruote, alla zona di soggiorno o di pranzo, ad un servizio igienico e ai relativi percorsi di collegamento. A tal fine si è assicurata la rispondenza ai criteri di progettazione di cui ai punti 4.1.1, 4.1.6, 4.1.9, 4.2 del D.M. 236/1989 e alle relative specifiche dimensionali e/o soluzioni tecniche:

Unità ambientali e loro componenti	Valore minimo prescritto	Valore di progetto
Porte di accesso unità immobiliari	80 cm	90 cm
Porte interne	75 cm	80 cm
Corridoi	100 cm	110 cm
Ascensore cabina	95 x 130 cm	100 x 130 cm
Ascensore porta	80 cm	90 cm

*Il servizio igienico si intende accessibile in quanto è consentito almeno il raggiungimento di una tazza w.c. e di un lavabo, da parte di persona su sedia a ruote. Per raggiungimento dell'apparecchio sanitario si intende la possibilità di arrivare sino alla diretta prossimità di esso, anche senza l'accostamento laterale per la tazza w.c. e frontale per il lavabo.

4.4.- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'EDIFICIO

La struttura portante dell'edificio sarà realizzata con strutture intelaiate e conformi a quanto previsto dalle vigenti norme tecniche. La tipologia prevista per le fondazioni è del tipo diretta con graticcio di travi rovesce sulle quali insisteranno i telai in c.a.; gli orizzontamenti saranno realizzati con solai alleggeriti in c.a. o a struttura metallica, provvisti di pannelli isolanti per il miglioramento del rendimento energetico dell'edificio e travi in acciaio.

La muratura perimetrale sarà del tipo "a secco", dello spessore di cm. 30 all'interno della quale sarà realizzata una camera d'aria completata da materiali termo-isolanti che andranno a rivestire la faccia interna delle membrature in c.a. per l'eliminazione dei ponti termici; le scale saranno in c.a. del tipo a soletta rampante. Inoltre, saranno previsti tutti gli accorgimenti che le moderne tecniche costruttive consentono, in modo da ottimizzare il comportamento statico e la sismo-resistenza dell'edificio.

Per un più adeguato inserimento nel contesto storico-urbano, l'impianto fotovoltaico non sarà caratterizzato dall'installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura piana delle due unità immobiliari al piano attico, bensì saranno utilizzati elementi a tegole fotovoltaiche color cotto, posizionate sulle falde interessate alla copertura del sottotetto. Le tegole prescelte sono formate da un corpo unico, indivisibile, dotato di un'altissima resistenza che nasconde e protegge le celle fotovoltaiche inglobate al suo interno.

La copertura piana, in corrispondenza delle unità immobiliari poste al piano attico, sarà coibentata con pannelli termoisolanti in materiale plastico ed impermeabilizzata con doppio strato di guaina bituminosa prefabbricata e pavimentata con piastrelle in cotto fiammato; le strutture aggettanti di copertura e quelle degli sbalzi dei terrazzi a livello ai vari piani saranno muniti di idonei gocciolatoi utili ad impedire dilavamento di acqua sulle strutture murarie esterne.

Inoltre, anche i due piccoli terrazzi a livello di pertinenza delle due unità immobiliari al piano attico saranno opportunamente coibentati e impermeabilizzati al fine di isolare l'edificio dall'umidità proveniente dagli agenti atmosferici e saranno pavimentati con piastrelle in cotto fiammato anticato. Le acque meteoriche provenienti dalle coperture saranno smaltite attraverso grondaie, pluviali e rete fognante dedicata al fine di evitare infiltrazioni ed indesiderati ristagni d'acqua.

Gli infissi esterni saranno in legno-alluminio e forniti di vetri termo camera del tipo a bassa emissione, corredati di persiane esterne avvolgibili in alluminio preverniciato e coibentato per l'oscuramento; i vani esterni ed i serramenti ivi allocati sono stati dimensionati in modo tale da rispettare i criteri ed i limiti di aero-illuminazione imposti dalla vigente normativa.

Le facciate esterne saranno rifinite con intonaci a base di calce idraulica naturale, per le quali è stato scelto un colore a tinta tenue, quale il giallo paglierino, la cui cromia si integra maggiormente sia al contesto storico in cui il nuovo edificio verrà realizzato che ai corpi di fabbrica preesistenti, con fasce a rilievo a formare "cornici decorative"; invece, la pavimentazione di balconi e terrazzi sarà in piastrelle di cotto. I parapetti dei balconi avranno struttura in acciaio inox con pannelli di tamponatura in doppio vetro trasparente stratificato e avranno altezza non inferiore a m. 1,05 (art.190 del RUEC). I pavimenti interni saranno preferibilmente in piastrelle di gres porcellanato mentre i rivestimenti saranno in piastrelle di gres porcellanato.

MIGLIORAMENTO DEL BENESSERE AMBIENTALE E DEL COMFORT ABITATIVO (ART. 228 RUEC)

Al fine di garantire una qualità dell'aria interna accettabile, con un minimo utilizzo delle risorse energetiche, attraverso l'aerazione naturale degli ambienti che sfrutti le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi senza gravare sui consumi energetici per la climatizzazione, si prevedono soluzioni efficaci come:

- l'adozione di serramenti apribili e con infissi a bassa permeabilità all'aria ma tali da garantire adeguati ricambi d'aria di infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale;
- l'adozione di bocchette o di griglie di ventilazione regolabili inserite nel serramento;
- verifica rapporti aero-illuminanti $> 1/8$ (0.125), pari al rapporto tra la superficie finestrata apribile e la superficie del pavimento come riepilogato negli elaborati grafici P.02, P.03, P.04 (piante ai vari livelli);
- il controllo del soleggiamento è assicurato tramite l'adozione di infissi di tipo a taglio termico forniti di vetro-camera del tipo basso-emissivo, e la predisposizione di balconi aggettanti, in modo tale assumere funzione schermante nel periodo estivo;
- l'isolamento dell'edificio dall'umidità proveniente dagli agenti atmosferici sarà ottenuto attraverso l'adozione di idonei accorgimenti tecnici quali l'impermeabilizzazione e l'isolamento delle coperture nonché intercettazione e smaltimento delle acque meteoriche da queste provenienti attraverso grondaie, pluviali e rete fognante dedicata al fine di evitare infiltrazioni ed indesiderati ristagni d'acqua.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Il progetto si pone come obiettivo la gestione energetica innovativa degli impianti tecnologici sfruttando l'uso di fonti energetiche rinnovabili e forme di risparmio energetico (Art. 227 del RUEC).

L'edificio sarà munito di impianti autonomi di tipo ibrido muniti di pompa di calore per la produzione di ACS, generatore classificato come fonte rinnovabile dalla normativa vigente. L'impianto in progetto consentirà di coprire la totalità del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria, percentuale ben maggiore rispetto a quella minima (60%) prescritta dalla Normativa Nazionale.

Per un più adeguato inserimento nel contesto storico-urbano, l'impianto fotovoltaico non sarà caratterizzato dall'installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura piana delle unità immobiliari poste al piano attico, bensì saranno utilizzati elementi a tegole fotovoltaiche color cotto, posizionate sulle falde interessate alla copertura del sottotetto. Le tegole prescelte, del tipo "INVISIBLE SOLAR", sono formate da un corpo unico, indivisibile, dotato di un'altissima resistenza che nasconde e protegge le celle fotovoltaiche in silicio monocristallino inglobate al suo interno. Sulla copertura a tetto si prevede, dunque, l'installazione di un impianto fotovoltaico costituito da circa n. 2.700 moduli/ coppi FV da 7,57 Wp (potenza di picco), così da ottenere una potenza totale dell'impianto pari a 20,43 kW (n. moduli 2.700 x 7,57 Wp), in modo da rispettare le prescrizioni previste dall'allegato III del D.lgs. n. 199/2021.

La potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili da installarsi prescritta dall'Allegato III del D. Lgs. n.199 del 08/11/2021 e ss.mm.ii. è stata così determinata:

$P = k * S$ (kW), dove S rappresenta la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno ovvero la proiezione al suolo della sagoma dell'edificio, misurata in mq (*nel nostro caso è stata assunta la massima superficie coperta in proiezione comprensiva anche dei terrazzi e dei corpi aggettanti*) e $k = 0,05$ (mq/kW) per gli edifici di nuova costruzione

$$P = \text{mq. } 400,00 * 0.05 = 20,00 \text{ kW in c.t.}$$

In sintesi, si prevedono circa n. 2.700 moduli/ coppi FV da 7,57 Wp cadauno ad alta efficienza.

$$N. \text{ moduli/coppi fotovoltaici } 2.700 \times 7,57 \text{ W} = 20,43 \text{ kW} > 20,00 \text{ kW}$$

Inoltre, così come prescritto all'Allegato III, la pavimentazione della superficie della copertura piana sarà realizzata con piastrelle con fattore di riflettanza maggiore di 0,65 ed indice di riflettanza (SRI) maggiore di 80.

IMPIANTO ELETTRICO

L'intervento di cui in oggetto consiste nella realizzazione di un impianto elettrico a servizio delle singole unità immobiliari, del piano seminterrato/terra e del piano interrato, trattandosi, pertanto, di luoghi ordinari, si è ritenuto opportuno applicare la norma generale CEI 64.

L'alimentazione elettrica di ciascuna unità immobiliare oggetto di intervento sarà garantita da distinte forniture ENEL monofase, che si attesteranno all'interno di ciascun locale.

L'impianto di distribuzione avrà le seguenti caratteristiche:

- posa, con impiego di tubazioni protettive pieghevoli in polipropilene autoestinguente non propagante la fiamma, sia sottotraccia che sottopavimento;
- cassette di derivazione da incasso in pvc, autoestinguente, con coperchio di chiusura con viti;
- dimensioni delle tubazioni tali che il diametro interno dovrà essere almeno eguale ad 1.3 volte il diametro del cerchio circoscritto dei cavi;
- dimensioni delle cassette di derivazione tali che giunzione e cavi posti all'interno non dovranno occupare più del 50 % del volume disponibile.
- Le cassette di derivazione relative agli impianti speciali dovranno essere rigorosamente separate da quelle relative all'impianto luce f.m. - terra.
- Le linee di alimentazione e protezione saranno costituite da conduttori unipolari isolati in PVC tipo N07V-K, di classe II per posa in tubazioni pieghevoli sottotraccia e sottopavimento;
- Le linee equipotenziali e i conduttori di terra saranno costituiti da conduttori unipolari isolati in PVC tipo N07V-K, di classe II per posa in tubazioni pieghevoli sottotraccia e sottopavimento.

Tutte le utenze luce e f.m. saranno dotate di conduttore di protezione (PE) aventi una sezione pari a quella di fase che alimenta l'utenza stessa. Essi faranno capo al collettore di terra da realizzare nel quadro elettrico generale o in una cassetta ispezionabile; da esso si deriverà il conduttore di terra (CT), costituito da una corda unipolare tipo N07V-K 1x16 mm², diretto al sistema di dispersione esistente realizzato all'esterno del fabbricato.

Sarà realizzato il collegamento equipotenziale principale e supplementare di tutte le masse estranee presenti quali tubazioni idriche e del gas, strutture metalliche ecc., in conformità a quanto

previsto dalle norme vigenti, utilizzando corde in rame nudo o rivestito di sezione non inferiore a 6.0 mq (E.Q.P. ed E.Q.S.).

IMPIANTO IDRICO-SANITARIO

L'intervento di cui in oggetto prevede la realizzazione di un impianto idrico-sanitario per ogni singola unità abitativa classificata "E1 (1)", ovvero "abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo" come disposto dal DPR 412/93. L'impianto idrico-sanitario sarà costituito, essenzialmente, da cinque sottosistemi individuabili in:

- Generatore di calore.
- Collettore complanare di distribuzione.
- Rete di distribuzione del fluido vettore tra il generatore di calore e le apparecchiature igienico-sanitarie.
- Apparecchiature igienico-sanitarie.
- Impianto di scarico.

Il generatore di calore utilizzato sarà una pompa di calore, atto alla produzione di energia termica da distribuire ai vari ambienti riscaldati e sarà la medesima utilizzata per l'impianto di produzione termica. La rete di distribuzione dal generatore di calore alle apparecchiature igienico-sanitarie sarà realizzata tramite tubazioni in polipropilene posate sottotraccia con giunzioni saldate, prodotte secondo UNI 8313 e 8321, rispondenti alle prescrizioni della Circolare n. 102 del 02/12/78 e del Ministero della Sanità. Il fluido vettore dovrà essere esclusivamente acqua potabile, prelevata dalla rete di adduzione comunale, preventivamente filtrata.

L'impianto di scarico sarà realizzato tramite tubazioni in polipropilene autoestinguente, posate con staffagli in verticale o orizzontale all'interno dei fabbricati, con giunzioni ad innesto, costruite secondo norma UNI 8319-8320.

IMPIANTO TERMICO

L'intervento di cui in oggetto consiste nella realizzazione di un impianto termico per ogni singola unità abitativa classificate "E1 (1)", ovvero "abitazioni adibite a residenze con carattere continuativo" come disposto dal DPR 412/93. L'impianto termico sarà costituito, essenzialmente, da cinque sottosistemi individuabili in:

- Generatori a pompa di calore;
- Rete di distribuzione del fluido vettore tra il generatore di calore ed i terminali installati nei singoli ambienti;
- Terminali di emissione di energia termica a copertura delle dispersioni per trasmissione e ventilazione dei singoli ambienti;
- Sistema di termoregolazione della temperatura del singolo ambiente.

I generatori di calore utilizzati saranno costituiti da due distinte pompe di calore, una atta alla produzione di energia termica da distribuire ai vari ambienti climatizzati, ed una destinata alla produzione di acqua calda sanitaria.

La rete di distribuzione dal generatore di calore ai terminali sarà realizzata tramite tubazioni posate in apposito cavedio e quindi si svilupperà nell'unità immobiliare posata sottotraccia a pavimento o verticalmente nelle pareti, essa sarà isolata termicamente secondo la tabella B del DPR 412/93 in funzione della temperatura del fluido e della sezione della tubazione. Essa dovrà essere, per i tratti orizzontali, prevalentemente costituita da tratti interi: non saranno ammesse giunzioni sottopavimento. La rete che collega il generatore di calore ai vari collettori complanari di distribuzione dovrà essere posata perimetralmente agli ambienti, ove possibile, per i tratti tra

collettori e terminali la stesura dovrà considerare i varchi di porte come punto preferibile di attraversamento, fermo il principio che essi dovranno essere costituiti senza alcuna saldatura o giunzione.

5.- ATTESTAZIONE DEL POSSESSO DEI REQUISITI IGIENICO-SANITARI (ART.20 D.P.R. 380/01)

Il sottoscritto progettista arch. Roberto Sica, ai sensi dell'art.20 del D.P.R. n.380/01 ha asseverato la conformità del presente progetto alle vigenti norme igienico-sanitarie.

6.-BARRIERE ARCHITETTONICHE (ART.77 D.P.R. 380/01)

Il sottoscritto progettista arch. Roberto Sica, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge relative all'abbattimento delle barriere architettoniche ha asseverato che il progetto è conforme alla vigente normativa disciplinante l'abbattimento delle barriere architettoniche in quanto l'edificio in progetto soddisfa il requisito della **visitabilità**.

7.- ALLACCIAMENTO ALLA RETE FOGNARIA

Il fabbricato sarà allacciato alla fognatura pubblica presente su Via San Benedetto, sia per quanto concerne lo scarico delle acque nere sia per lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalla copertura e dal piazzale di pertinenza.

Le acque bianche e nere, intercettate e convogliate in distinte reti fognarie da realizzarsi a servizio del lotto e del fabbricato in progetto, saranno conferite alla fognatura pubblica nel pozzetto di recapito esistente presente su Via San Benedetto posto presso il confine del lotto d'intervento.

Le predette reti fognarie saranno costituite da un reticolo di tubazioni in p.v.c. corrugato del tipo pesante di adeguato diametro con interposti pozzetti di derivazione ispezionabili e/o d'intercettazione, collocati al piede/innesto delle colonne di scarico che recapitano i fluidi e si andranno ad innestare nel pozzetto di recapito della fogna comunale presente su Via San Benedetto.

8.- ALLACCIAMENTI

Gli allacciamenti alle reti dei sottoservizi pubblici (ENEL, Salerno Sistemi, Salerno Energia, ecc.) saranno eseguiti in conformità alla normativa vigente ed alle prescrizioni tecniche degli Società di gestione interessate.

9.- OPERE DI MIGLIORAMENTO DELLA VIABILITÀ A CARICO DELL'INTERVENTO

L'intervento di ristrutturazione urbanistica in esame sarà realizzato previa approvazione del PUA costituito da un Piano di Recupero ai sensi della Legge n.457/1978 e prevede la riqualificazione dell'ambito urbano corrispondente alla particella catastale n.1527 al Fol 24. L'intervento, oltre a prevedere la demolizione del fabbricato preesistente abbandonato e degradato e la successiva realizzazione di una nuova costruzione a destinazione residenziale, prevede anche la realizzazione di opere di miglioramento della viabilità a carico dell'intervento atte a favorire un miglioramento dello spazio urbano e della viabilità pubblica 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.

La realizzazione delle suddette opere prevede nello specifico il miglioramento della viabilità, ovvero l'adeguamento della sede stradale e pedonale ed in particolare del marciapiede pubblico latitante via S. Benedetto e via S. Alferio, per un'area pari a circa mq. 285,00. Il miglioramento prevede la ripavimentazione dell'intero marciapiede con sestini di cotto delle dimensioni di cm. 6,50 x 25,00, oltreché un intervento di arredo urbano attraverso l'installazione di nuove sedute in pietra naturale e il ridisegno delle aiuole per la valorizzazione e la protezione del verde pubblico esistente. L'intervento è concepito nell'ottica di ridare nuovamente dignità urbana e sociale all'area che ha un'importante valenza storica e simbolica nella comunità. Il progetto prevederà, inoltre, anche i possibili lavori di sistemazione dei sottoservizi esistenti e dell'impianto di illuminazione pubblica.

Tali opere, preliminarmente descritte saranno ulteriormente e meglio definite con apposito progetto, mentre la loro esecuzione, che potrà avvenire a seguito di approvazione del PUA proposto e sarà disciplinata attraverso la stipula di apposita Convenzione tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione Comunale.

La preliminare valutazione economica delle opere in questione ha sommariamente stimato, sulla scorta del vigente Prezzario per le OO.PP. della Campania, che il costo delle opere ammonta complessivamente a circa € 100.000,00.

9.- PROGRAMMAZIONE CRONOLOGICA DELL'INTERVENTO

A seguito di approvazione del PUA si procederà con le opere di demolizione del fabbricato, adottando tutte le misure di sicurezza al fine di evitare interferenze e dissesti nelle strutture e manufatti adiacenti di cui si provvederà anche al monitoraggio continuo mediante idonee verifiche strumentali se e dove necessario. Dette misure di controllo e monitoraggio saranno da contemplarsi nel Piano di Sicurezza da parte del Tecnico Responsabile.

Particolare attenzione verrà prestata per preservare l'integrità della struttura muraria sorretta dall'arcata soprastante via Capone, che verrà messo in sicurezza tramite adeguate opere provvisorie.

L'edificio sarà isolato dalle adiacenti strutture esistenti mediante la creazione di opportuni giunti sismici, in modo tale da garantire l'indipendenza strutturale del nuovo fabbricato. Successivamente alla demolizione dell'edificio preesistente, i lavori verranno sospesi al fine di consentire la ripresa delle indagini archeologiche prescritte dalla competente Soprintendenza, interessanti l'area fondale del preesistente edificio.

10.-GRAFICI ED ELABORATI DI PROGETTO

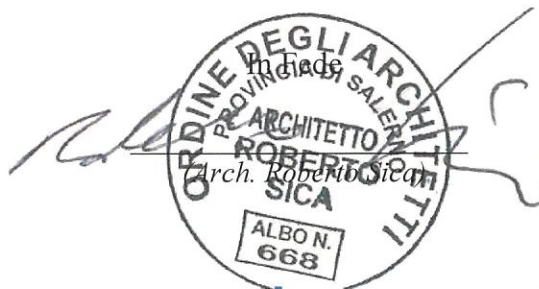
Il sottoscritto progettista rinvia, per maggiori ragguagli su quanto sopra descritto e per quanto non espressamente indicato nella presente relazione, alle documentazioni tecnico-amministrative allegate all'istanza di rilascio del permesso di costruire di cui al presente progetto ed agli elaborati tecnici allegati di seguito elencati:

ELENCO ALLEGATI:

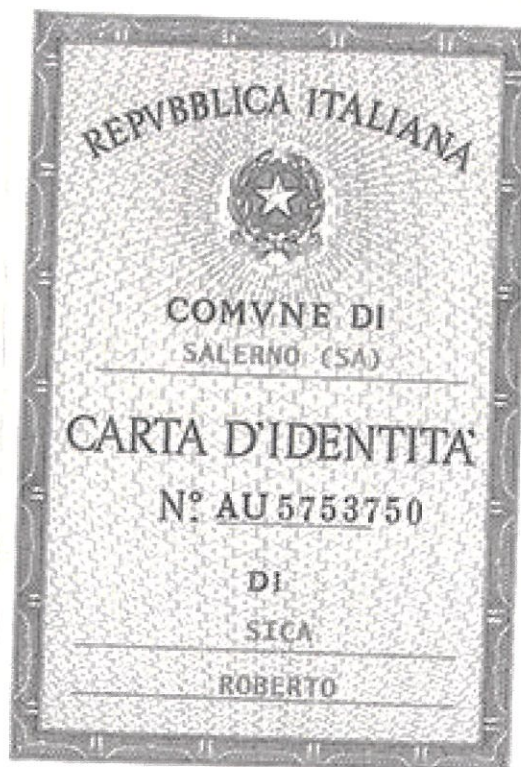
DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA (FASCICOLO)	EMISSIONE
<ul style="list-style-type: none"> • Lettera di affidamento incarico professionale • Dichiarazione sostitutiva atto notorio circa l'esistenza o meno di rapporti di parentela con i dipendenti deputati al ricevimento e trattamento della pratica • Dichiarazione sostitutiva atto notorio del progettista di aver ricevuto il pagamento delle spettanze professionali – legge n.59/2016 • Dichiarazione sostitutiva atto notorio del progettista di conformità dell'intervento alle norme igienico-sanitarie • Dichiarazione asseverata del progettista attestante la conformità dell'intervento alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche • Titoli di proprietà • Documentazione catastale • Delibera di G.C. n.223 del 03 agosto 2021 per Approvazione perimetrazione del nuovo "ambito di riqualificazione" e Adozione variazione della categoria d'intervento • Delibera di G.C. n.326 del 09 dicembre 2021 per Approvazione perimetrazione del nuovo "ambito di riqualificazione" e variazione della categoria d'intervento • Dichiarazione dei progettisti e del proponente che l'intervento in argomento è conforme agli elaborati progettuali sui quali la locale SABAP ha espresso il PARERE FAVOREVOLE Prot.n. cl.34.43.04 del 03/04/2024 (MIC\MIC_SABAP-SA\03/04/2024\0008146-P) • Pareri SOPRINTENDENZA DI SALERNO • Pareri preventivi SALERNO SISTEMI – SERVIZI IDRICI 	APR 2024

ELABORATI	SCALA	EMISSIONE
R.G. - Relazione Generale urbanistica ed edilizia	-	Sett 2024
D.I.-DOCUMENTAZIONE GRAFICA DI INQUADRAMENTO (FASCICOLO) Stralcio aerofotogrammetrico Stralcio catastale Fol. 28 Stralcio tavola PUC P2.9 - Zonizzazione Stralcio Tavole PUC V1.9: Fasce di rispetto Stralcio Tavole PUC V2.9: Beni culturali ed Ambientali D.lgs. 42/04 Stralcio Tavole PUC V3.9: Vincoli di natura idrogeologica Stralcio PAI - Rischio da frana Ortofoto	1:2000	DIC 2023
D.F.-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – STATO DI FATTO (FASCICOLO)	-	DIC 2023
C.C.-Prospetto asseverato di calcolo del contributo di costruzione	-	SETT 2024
M.S.-Prospetto asseverato di calcolo per la monetizzazione degli standard	-	SETT 2024
Relazione tecnica previsionale del clima acustico	-	APR 2024
Relazione geologica e geotecnica e di modellazione sismica del sito	-	APR 2024
Relazione preliminare su rischio Radon (art.3 L.R. n.13/2019)	-	APR 2024
N.T.A.- Norme Tecniche di Attuazione	-	SETT 2024
CONV. – Schema di Convenzione		SETT 2024
CR. - Cronoprogramma	-	APR 2024
DOCUMENTAZIONE GRAFICA DI STATO DI FATTO		
SF.01 Rilievo celerimetrico con documentazione fotografica di riferimento	1:100	DIC 2023
SF.02 Rilievo celerimetrico dettaglio copertura con documentazione fotografica di riferimento	1:100	DIC 2023
SF.03 Pianta piano seminterrato/terra	1:100	DIC 2023
SF.04 Pianta piano primo, secondo, terzo e copertura	1:100	DIC 2023
SF.05 Sezioni A-A', B-B', C-C'	1:100	DIC 2023
SF.06 Prospetti sud e nord e su via S. Benedetto	1:100	DIC 2023
SF.07 Determinazione grafico-analitica della superficie lorda di solaio dell'edificio esistente	1:100	DIC 2023
DOCUMENTAZIONE GRAFICA DI PROGETTO		

P.01 Raffronto plano-altimetrico stato di fatto e progetto	1:100	DIC 2023
P.02 Pianta piano interrato e piano seminterrato/terra con verifica rapporti aero-illuminanti	1:100	SETT 2024
P.03 Pianta piano primo e secondo con verifica rapporti aero-illuminanti	1:100	DIC 2023
P.04 Pianta piano terzo e quarto con verifica rapporti aero-illuminanti	1:100	DIC 2023
P.05 Pianta piano attico/sottotetto con verifica rapporti aero-illuminanti Pianta piano copertura	1:100	APR 2024
P.06 Sezioni A-A', B-B', C-C'	1:100	APR 2024
P.07 Prospetti Sud e Nord	1:100	APR 2024
P.08 Determinazione della Superficie Lorda di Solaio (S.L.S.) di progetto e della Premialità del 35% (art. 3 comma 1 - Regolamento Attuativo art.56 NTA)	1:100	DIC 2023
P.08bis Determinazione della Volumetria V.p.p. di progetto	1:100	SETT 2024
P.09 Verifica grafico-analitica delle Condizioni per la applicabilità della premialità dell'incremento del 35%	1:100	DIC 2023
P.11 Particolari costruttivi	VARIE	APR 2024
P.12 Planimetria della destinazione d'uso del suolo	1:100	APR 2024
DOCUMENTAZIONE GRAFICA-DESCRITTIVA OO.PP. MIGLIORAMENTO DELLA VIABILITÀ A CARICO DELL'INTERVENTO		
MV.RI – Studio fattibilità OO.PP. di Miglioramento della Viabilità a carico dell'Intervento – Relazione illustrativa	-	APR 2024
MV.01 – Studio fattibilità OO.PP. di Miglioramento della Viabilità a carico dell'Intervento – Planimetria generale	1:100	APR 2024
MV.02 – Studio fattibilità OO.PP. di Miglioramento della Viabilità a carico dell'Intervento – Planimetria generale – Dettagli costruttivi delle lavorazioni previste in area pubblica e di uso pubblico	VARIE	APR 2024
S.R. – Stato di fatto e di progetto impianti a rete	1:100	APR 2024



ALLEGATO DOCUMENTO D'IDENTITÀ DEL PROGETTISTA.



Cognome **SICA**

Nome **ROBERTO**

nato il **31/05/1960**

(atto n. **659 p. 1 s. A 1960**)

a **POTENZA (PZ)**

Cittadinanza **ITALIANA**

Residenza **SALERNO**

Via **VIA VELIA N. 63 SC. U**

Stato civile **.....**

Professione **.....**

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura **1,70**

Capelli **BRIZZOLATI**

Occhi **CASTANI**

Segni particolari **.....**



Firma del titolare *Roberto Sica*

SALERNO 07/12/2015

Impressa del dno
indice sinistro

IL SINDACO
Roberto De Blasio

