

COMUNE di SALERNO



PROGETTO

COMPARTO EDIFICATORIO AT_PS_7

OGGETTO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

SOGGETTO ATTUATORE
COMMITTENTE

IRGENRE GROUP S.R.L.
VIA CHIOSSETTO N°7 - 20122 MILANO - P.IVA 09629500969

ELABORATO

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

TAVOLA

PART

REVISIONE **04**

DATA **maggio 2025**

SCALA

PROGETTO



arch. Domenico Maria Manzione
arch. Francesco Rizzo

TEAM DI PROGETTAZIONE

ing. Pasquale Cifarelli
Spring Project s.r.l.

REDAZIONE PUA
URBANIZZAZIONI

TIMBRO E FIRMA ENTI

TIMBRO E FIRMA ENTI

TIMBRO E FIRMA TECNICI



TIMBRO E FIRMA COMMITTENTE

INDICE

1. PREMESSA	3
2. ELENCO ELABORATI	4
3. TITOLARITA' ALL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO	6
4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELLO STATO DI FATTO	7
5. VINCOLI OPERANTI	7
6. RECAPITO ACQUE NERE E METEORICHE	7
7. ALLACCIAMENTO RETE GAS	7
8. ALLACCIAMENTO RETE IDRICA	7
9. CONSISTENZA CATASTALE DEGLI IMMOBILI (COMPENSIVA DEL TERRENO LIBERO E SEDIME DEI MANUFATTI EDILIZI)	8
10. CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI (COMPENSIVA DEL TERRENO LIBERO E DEL SEDIME DEI MANUFATTI EDILIZI), ELABORATA CON RILIEVO TOPOGRAFICO.	8
11. INQUADRAMENTO URBANISTICO	9
12. PARAMETRI URBANISTICI E DI PEREQUAZIONE	10
13. DEFINIZIONE DEL DIRITTO EDIFICATORIO PROPRIO - DEP - (ART. 158 DELLE N.T.A.)	11
14. PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEL DIRITTO EDIFICATORIO PROPRIO (DEP) NEL COMPARTO CR_9	12
15. DATI DIMENSIONALI CONTENUTI NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	12
16. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO	13
17. RECEPIMENTO DEGLI INDIRIZZI APPROVATI CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N°5 DEL 22/01/2007	18
18. EDILIZIA CONVENZIONATA	19
19. 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	19
21 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO STANDARD DEL PIANO DI ATTUAZIONE	22
22 - NORME E VINCOLI EDILIZI	23
23 - DESTINAZIONE FUNZIONALI CONSENTITE E DI PROGETTO	23
24 - INQUINAMENTO ACUSTICO	23
25 - STIMA DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA ED ALLACCIAMENTI, DA CEDERE AL COMUNE SENZA CORRISPETTIVO	23
26 - AREE DA CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE, PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	25
27 - PARCHEGGI PERTINENZIALI (EX ART. 18 L. N. 765/67)	25
28 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DOVUTO, AI SENSI DEGLI ARTT. 16 E 19 DEL D.P.R. N. 380/2001	26

29 - SCOMPUTO DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PDC, RELATIVA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	26
30 – VALUTAZIONE DEGLI ONERI RELATIVI AGLI ESPROPRI DELLE AREE PRIVATE E DEI FABBRICATI NON RIENTRANTI NELLA DISPONIBILITÀ DEL SOGGETTO ATTUATORE E ALL'ACQUISIZIONE DELLE AREE PUBBLICHE	26

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO AL COMPARTO EDIFICATORIO CPS_7,****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****1. PREMESSA**

I sottoscritti progettisti:

- **Studio Professionale Associato Ghelostudio Architettura** con sede in Salerno alla via Porto civ.102, rappresentato da:
 - **arch. Domenico Manzione**, nato a Salerno il 21.08.1982 e ivi residente via gen. Clark civ. 47. codice fiscale MNZ DNC 82M21 H703V, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 2663;
 - **arch. Francesco Rizzo**, nato a Salerno il 30.03.1977 e ivi residente alla via Masuccio Salernitano civ. 56, codice fiscale RZZ FNC 77C30 H703R, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 2434;
- **ing. Pasquale Cifarelli**, nato a Salerno il 12.12.1981 e ivi residente alla Via Vincenzo Pierro n. 1, codice fiscale CFR PQL 81T12 H703R, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n.5189 dal 2006;
- **Spring Project srl**, società di ingegneria con sede in Salerno alla via Tanagro civ.19, rappresentato da:
 - Amministratore e Legale Rappresentante **ing. Michele Barletta**, nato a Salerno (SA) il 30/07/1980 e ivi residente via Ugo Pirro civ. 2 codice fiscale BRLMHL80L30H703P, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 5243;
 - Direttore Tecnico **ing. Andrea Caprara**, nato a Salerno (SA) il 28/04/1980 e ivi residente via A. Guariglia civ. 34 codice fiscale CPRNDR80D28H703N, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 5402;

incaricati della redazione del PUA dalla Società **IRGENRE GROUP S.r.l.** con sede in Milano alla Via Chiossetto n. 7, avente titolo in quanto detentrici della maggioranza dei diritti edificatori ricadenti nel Comparto Edificatorio CPS_7,

redigono

la presente proposta di PUA, che sostituisce quanto da sottoporre all'esame della Giunta Comunale, relativa al Comparto Edificatorio CPS_7 del PUC, prevalentemente produttivo e discontinuo in quanto costituito dalle seguenti aree di perequazione:

- _ AT PS7
- _ AS 176, AS 177, AS 178, AS 179
- _ AV 18, AV 19, AV 20, AV 21, AV 79

Il Comparto edificatorio CPS_7 è 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.

Trattasi di un Comparto edificatorio discontinuo di tipo prevalentemente produttivo, sito in località Torre Angellara, avente un indice edificatorio IEP pari a 0,30 mq/mq e prevede destinazione terziario-produttiva per il 70% della SLS (Superficie lorda di solaio) mentre il restante 30% della SLS ha destinazione residenziale (DA).

2. ELENCO ELABORATI

PUA – Documentazione amministrativa

	Istanza di approvazione PUA
All. sub A	Atti stragiudiziali di costituzione in mora
All. sub B	Titoli di proprietà dei suoli ricadenti nel comparto nella disponibilità del soggetto attuatore
All. sub C	Tabella millesimale dei diritti edificatori (DEP)
All. sub D	Estratti di mappa
All. sub E	Visure catastali delle unità immobiliari censite in NCT
All. sub F	Schede Comparto CPS_7 (Scheda A e scheda B)

PUA - Analisi Stato di fatto

Tav.	DESCRIZIONE ELABORATO	SCALA
SF01	Planimetria catastale delle aree ricadenti nel comparto con indicazione dei limiti di proprietà e determinazione analitica del DEP	1:1000
SF02	Piano particellare con indicazione delle aree rientranti nella disponibilità del soggetto attuatore, di quelle private da acquisire mediante espropri e delle aree comunali da acquisire mediante asta pubblica	1:1000
SF03	Stralcio aerofotogrammetrico aggiornato con evidenziazione del limite delle aree ricadenti nel comparto	1:1000
SF04	Stralcio tavole dei vincoli V1.11, V2.11 e V3.11, cartografia rischio frana AdB Campania Sud e Ortofoto per l'Area di Trasformazione AT_PS_7	1:1000
SF05	Rilievo celerimetrico AT_PS_7 con documentazione fotografica e profili regolatori	1:200

PUA - Progetto Piano Attuativo del Comparto

Tav.	DESCRIZIONE ELABORATO	SCALA
PANTA	Norme tecniche di attuazione	-
PACONV	Schema di Convenzione	-
PART	Relazione tecnico - illustrativa	-
PA01	Planimetria della Zonizzazione di progetto	1:500
PA02	Planovolumetrico di progetto	1:500
PA03	Piante piani interrati S1 - S2	1:200
PA04	Piante piano terra e piano primo	1:200
PA05	Piante piano coperture	1:200
PA06	Piante livelli in elevazione fabbricato A	1:200
PA07	Piante livelli in elevazione fabbricato A – calcolo superfici e volume	1:200
PA08	Piante livelli in elevazione fabbricato B	1:200

PA09	Piante livelli in elevazione fabbricato B – calcolo superfici e volume	1:200
PA10	Prospetti, sezione e indicazione dei materiali	1:200
PA11	Rendering rappresentativi del fabbricato	-
PARP	Relazione Paesaggistica	-
PACP	Cronoprogramma degli interventi	-
PACC	Prospetto asseverato di determinazione del contributo di costruzione	-
PAPAR	Fascicolo pareri preliminari acquisiti: Salerno Energia (Gas), Salerno Sistemi (Acqua, Fogna bianca e fogna nera), ENEL, Parere Soprintendenza Archeologica	-

PUA - Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione Primaria

U.A	Relazione illustrativa	-
U.B	Relazione tecnica e caratteristiche degli impianti	-
U.C	Studio di prefattibilità ambientale	
U.D.1	Planimetria viabilità pubblica e privata, spazi di sosta e di parcheggio pubblici, sezioni tipo e particolari costruttivi	1:500
U.D.1.1	Sezioni tipo e particolari costruttivi	1:500
U.D.2.1	Planimetria rete fogna nera con sezioni tipo e particolari costruttivi	1:500
U.D.2.2	Planimetria rete fogna bianca con sezioni tipo e particolari costruttivi	1:500
U.D.3.1	Planimetria rete di distribuzione gas	1:500
U.D.3.2	Planimetria rete di distribuzione idrica	1:500
U.D.4.1	Planimetria rete energia elettrica	1:500
U.D.4.2	Planimetria rete telefonica	1:500
U.D.5	Planimetria rete pubblica illuminazione	1:500
U.F	Calcolo sommario della spesa	-
U.CAP	Capitolato speciale descrittivo e prestazionale preliminare	-

PUA – Documentazione specialistica

R.ACUST	Relazione tecnica di Valutazione Acustica previsionale asseverata	-
R.VPIA	Relazione di Valutazione archeologica preventiva	-
R.GEO	Relazione geologica, elaborati grafici, report indagini e analisi	-
	Elaborato grafico - Carta geomorfologica e previsioni urbanistiche delle aree di intervento e relativa asseverazione;	-

3. TITOLARITA' ALL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

La titolarità all'attuazione del Comparto CPS_7 in testa alla Società **IRGENRE GROUP S.r.l.** è data dalla disponibilità di una quota dei diritti edificatori superiore a quella prevista dall'art.27 della L.R.C. 16/2004:

- **MILLESIMI DEL COMPARTO IN RIFERIMENTO ALLE QUOTE EDIFICATORIE: 914,97**

ADERENTE	NON ADERENTE	ENTE PUBBLICO	PROPRIETA'	N. Foglio	N. Particella	Terreni/Fabbricati	Sup. p.lla nel comparto (mq)	Sup. produttore DEP (mq)	DEP (mq)	Totale DEP per proprietà	
										(mq)	millesimi
x			CIOFFI MASSIMO Disponibilità IRGENRE GROUP S.r.l. Contratto preliminare di vendita del 16/02/2023 Rep. 2681 Racc. 1747	46	420	T	4522,00	4522,00	1356,60	19453,50	914,97
					463	T	610,00	610,00	183,00		
					466	T	16601,00	16601,00	4980,30		
x			CIOFFI MARGHERITA E CIOFFI MASSIMO Disponibilità IRGENRE GROUP S.r.l. Contratto preliminare di vendita del 16/02/2023 Rep. 2681 Racc. 1747	46	302	T	4618,00	4618,00	1385,40		
x			CIOFFI ANGELA Disponibilità IRGENRE GROUP S.r.l. Contratto preliminare di vendita del 16/02/2023 Rep. 2681 Racc. 1747	46	444	T	2813,00	2813,00	843,90		
				46	446	T	3115,00	3115,00	934,50		
x			SAN MAURO IMMOBILIARE S.r.l. Disponibilità IRGENRE GROUP S.r.l. Contratto preliminare di vendita del 16/02/2023 Rep. 2682 Racc. 1748	44	568	T	5080,00	5080,00	1524,00		
					646	T	3596,00	3596,00	1078,80		
					652	T	12688,00	12688,00	3806,40		
					713	T	9544,00	9544,00	2863,20		
					715	T	1658,00	1658,00	497,40		
	x		SORIENTE Elia, Luigi e Trofimenia ed Eredi	46	275	T	73,00	73,00	21,90	21,90	1,03
	x		AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA S. GIOVANNI DI DIO E RUGGI D'ARAGONA	44	561	T	1146,00	1146,00	343,80	1545,90	72,71
					562	T	162,00	162,00	48,60		
					565	T	3810,00	3810,00	1143,00		
					566	T	35,00	35,00	10,50		
		x	COMUNE DI SALERNO	44	140	T	60,00	60,00	18,00	240,00	11,29
					149	T	740,00	740,00	222,00		
					496	T	856,00				
					498	T	402,00				
					500	T	837,00				
					569	T	810,00				

				647	T	209,00				
				763	T	2020,00				
				276	T	12,00				
				361	T	283,00				
			46	380	T	51,00				
				445	T	620,00				
				447	T	340,00				
TOTALE									21.261,30	1.000,00

4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELLO STATO DI FATTO

L'area di trasformazione ATPS_7 è sita in località Torre Angellara e possiede confini fisici ben definiti e rappresentati da:

- linea ferroviaria a nord;
- viale Mario De Marco a est;
- via Generale Clark a sud
- struttura alberghiera NOVOTEL e raccordo tangenziale di Salerno a ovest.

L'area complessivamente presenta quote variabili comprese tra il valore minimo di + 4.60 m s.l.m.m. dell'area contigua a Via Generale Clark a + 6.20 m s.l.m.m. dell'area posta in posizione baricentrica all'interno dell'AT.

Le aree AS e AV sono del tutto libere da fabbricati.

5. VINCOLI OPERANTI

L'area oggetto d'intervento ricade parzialmente nelle seguenti fasce di rispetto:

- fascia di rispetto ferroviaria della profondità di 30 m ai sensi del DPR 753/1980;
- fascia della profondità di 300 m dalla linea di battaglia ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. a) del D.lgs 42/2004.

6. RECAPITO ACQUE NERE E METEORICHE

L'area di trasformazione ATPS_7 essendo ad oggi ineditata non è servita né da collettori fognari acque nere né da collettori per la raccolta delle acque meteoriche. Analizzando le reti presenti sulle strade perimetrali all'area di intervento si evidenzia che sulla via Generale Clark corrono i collettori fognari acque bianche e nere provenienti dal centro urbano diretti al sito di depurazione; dall'interlocuzione con l'ente gestore tali collettori risultano ad oggi già sovraccarichi. A monte del lotto sul lato prospiciente la ferrovia è presente invece il "Collettore consortile 1" costituito da uno scatolare delle dimensioni di m 4 x 2.

In riferimento alle acque meteoriche sulla via Mario De Marco perpendicolare alla Via Generale Clark non è presente una tubazione esclusiva per le acque bianche. Il punto di allaccio più prossimo lo si può individuare in corrispondenza del cambio di direzione della Via Mario De Marco, dove si è individuata un breve tratto di fogna bianca con recapito nel torrente che attraversa la stessa Via poco più nel lotto adiacente.

7. ALLACCIAMENTO RETE GAS

L'area di trasformazione ATPS_7 è servita dalla rete metano posta su via Generale Clark.

8. ALLACCIAMENTO RETE IDRICA

Sulla Via Generale Clark è presente una tubazione in ghisa avente diametro DN250. La pressione di esercizio sulla suddetta tubazione in prossimità del punto di futuro allaccio sulla Via Generale Clark è pari a circa 4,0 bar.

9. CONSISTENZA CATASTALE DEGLI IMMOBILI (COMPENSIVA DEL TERRENO LIBERO E SEDIME DEI MANUFATTI EDILIZI)

La consistenza catastale degli immobili si compone come segue:

N.C.I.

Foglio 44, part.lla 140,149, 496, 498, 500, 561, 562, 565, 566, 568, 569, 646, 647, 652, 713, 715, 763 (744sub 3)

Foglio 46, part.lla 275, 276, 302, 361, 380, 420, 444, 445, 446, 447, 463, 466

Si rimanda agli estratti di mappa (Allegato sub D) e alle visure catastali (Allegato sub E) allegati alla documentazione amministrativa.

10. CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI (COMPENSIVA DEL TERRENO LIBERO E DEL SEDIME DEI MANUFATTI EDILIZI), ELABORATA CON RILIEVO TOPOGRAFICO.

SUPERFICIE TERRITORIALE "ST"			
Perimetrazione di PUC		Perimetrazione di PUA	
AT_PS7	38.054,00	AT_PS7	38.371,00
AV_18	139,00	AV_18	138,00
AV_19	302,00	AV_19	304,00
AV_20	867,00	AV_20	900,00
AV_21	283,00	AV_21	283,00
AV_79	500,00	AV_79	330,00
AS_176	4.360,00	AS_176	4.522,00
AS_177	5.069,00	AS_177	5.125,00
AS_178	3.302,00	AS_178	3.125,00
AS_179	24.336,00	AS_179	24.413,00
ST	77.212,00	ST	77.511,00

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

I suoli ricadenti nel Comparto CPS_7 e definiti dal PUC: AT_PS7, AV_18, AV_19, AV_20, AV_21, AV_79, AS_176, AS_177, AS_178 e AS_179 si presentano liberi da edifici esistenti.

Area di sedime dei manufatti edilizi da demolire coincidente con la Superficie Lorda di Solaio (SLS) fuori terra.

Non ci sono manufatti da demolire all'interno del CPS_7.

Superficie Territoriale (ST) su cui determinare il Diritto Edificatorio proprio (DEP), al netto delle aree non producenti DEP

La Superficie Territoriale (ST) su cui determinare il Diritto Edificatorio proprio (DEP) si ottiene sottraendo alla consistenza complessiva summenzionata i seguenti contributi:

- Aree pubbliche di proprietà del Comune di Salerno ricadenti in AS e AV:

Foglio	Particella	Superficie (mq)	
46	276	12,00	AV_19
	361	283,00	AV_21

	380	51,00	AS_179
	445	620,00	112,00 (AV_20) – 508,00 (AS_179)
	447	340,00	AS_178

- Aree pubbliche di proprietà del Comune di Salerno ricadenti in AT e costituenti strade pubbliche e relative pertinenze in regolare esercizio per le quali viene confermata la destinazione e funzione pubblica in uso

Foglio	Particella	Superficie (mq)
44	569	810,00
	647	209,00
	653	200,00
TOTALE		1.219,00

- Aree pubbliche di proprietà del Comune di Salerno in virtù di sentenza n. 741/2002, ricadenti in AT e costituenti scarpata del raccordo alla tangenziale uscita Mariconda per le quali non è prevista alcuna trasformazione:

Foglio	Particella	Superficie (mq)
44	496	856,00
	498	402,00
	500	837,00
TOTALE		2.095,00

- Area pubblica di proprietà del Comune di Salerno in virtù di sentenza n. 741/2002, ricadente in AT e già destinata a standard di cui alla Convenzione Urbanistica approvata con D.G.C. n. 374 del 28/03/2008.

Foglio	Particella	Superficie (mq)
44	763 (744 sub 3 cat. F1)	2020,00

Pertanto si ottiene la seguente superficie territoriale su cui determinare il DEP:

AT_PS7	33.037,00 mq (38.371,00 – 1.219,00 – 2.095,00 – 2.020,00)
AV_18	138,00 mq
AV_19	292,00 mq (304,00 – 12,00)
AV_20	788,00 mq (900,00 – 112,00)
AV_21	0,00 mq (283,00 – 283,00)
AV_79	330,00 mq
AS_176	4.522,00 mq
AS_177	5.125,00 mq
AS_178	2.785,00 mq (3.125,00 – 340,00)
AS_179	23.854,00 mq (24.413,00 – 508,00 – 51,00)

11. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto dell'intervento ricade in Zona Omogenea "B" e rientra nell' Area di Trasformazione AT_PS7, 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.

La suddetta Area di trasformazione AT_PS7, con destinazione prevalentemente produttivo, ricadente all'interno del Comparto Edificatorio CPS_7, 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 CPS_7 assume in questa fase di progettazione preliminare, una superficie territoriale complessiva elaborata da rilievi celerimetrici e verificata su base catastale, pari a **mq. 77.511,00** così costituita.

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

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

Le Aree Standard AS_176, AS_177, AS_178, AS_179 e AV_18_AV_19, AV_20, AV_21, AV_79 ricadenti all'interno del Comparto Edificatorio discontinuo CPS_7, rappresentano uno degli ambiti del territorio comunale, individuati nelle tavole N2 e N3 del PUC, destinati al soddisfacimento degli standard di interesse locale che partecipano alla perequazione.

12. PARAMETRI URBANISTICI E DI PEREQUAZIONE

I Parametri delle Aree di Trasformazione e di quelle Standard dell'intero Comparto CPS_7 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, riportata di seguito:

PARAMETRI URBANISTICI E DI PEREQUAZIONE DA PUC								
Usi consentiti	70% DT/4, DT/5, DT/6, DT/7, DT/8, DT/9, DT/10, DT/12 – DP/1, DP/3-DTR/1, DTR/3 30% DA 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
AT_PS7	38.054	Torre Angellara	0,60	22.832	15.982	6.850	4	0,30
AV_79	500	Viale N.Giacumbi	0				4	0,30
AV_21	283	Stadio Arechi – Piazzale Piccinini	0				4	0,30
AV_19	302	Viale M. De Marco	0				4	0,30
AV_18	139	Viale M. De Marco	0				4	0,30
AV_20	867	Viale G.R. Pastore	0				4	0,30
AS_179	24.336	Piazzale G. Bottiglieri	0				4	0,30
AS_178	3.302	Stadio Arechi	0				4	0,30

AS_177	5.069	Stadio Arechi-ferrovia	0				4	0,30
AS_176	4.360	Piazzale A. Piccinini	0				4	0,30
TOTALE	77.212							

Detti parametri vengono rimodulati in considerazioni della diversa ripermimetrazione dell'AT_R9, dei rilievi celerimetrici e verifiche catastali, come riportato di seguito:

PARAMETRI URBANISTICI E DI PEREQUAZIONE DA PUA								
Usi consentiti	70% DT/4, DT/5, DT/6, DT/7, DT/8, DT/9, DT/10, DT/12 – DP/1, DP/3-DTR/1, DTR/3 30% DA							
	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 Equivaleza	IEp mq/mq
AT_PS7	38.371	Torre Angellara	0,60	23.022	16.115	6.907	4	0,30
AV_79	330	Viale N.Giacumbi	0				4	0,30
AV_21	283	Stadio Arechi – Piazzale Piccinini	0				4	0,30
AV_19	304	Viale M. De Marco	0				4	0,30
AV_18	138	Viale M. De Marco	0				4	0,30
AV_20	900	Viale G.R. Pastore	0				4	0,30
AS_179	24.413	Piazzale G. Bottiglieri	0				4	0,30
AS_178	3.125	Stadio Arechi	0				4	0,30
AS_177	5.125	Stadio Arechi-ferrovia	0				4	0,30
AS_176	4.522	Piazzale A. Piccinini	0				4	0,30
TOTALE	77.511							

13. 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. Per il caso in esame non vi sono manufatti da demolire.

14. PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEL DIRITTO EDIFICATORIO PROPRIO (DEP) NEL COMPARTO CPS_7

DIRITTO EDIFICATORIO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE			
Aree della perequazione	DEP Mq. di Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile	Incremento del DEP Mq. di Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile	DEP TOTALE Mq. di Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile
AT_PS7	33.037,00x0,30 = 9.911,10	0,00	9.911,10
AV_18	138,00x0,30 = 41,40	0,00	41,40
AV_19	292,00x0,30 = 87,60	0,00	87,60
AV_20	788,00x0,30 = 236,40	0,00	236,40
AV_21	0,00	0,00	0,00
AV_79	330,00x0,30 = 99,00	0,00	99,00
AS_176	4.522,00x0,30 = 1.356,60	0,00	1.356,60
AS_177	5.125,00x0,30 = 1.537,50	0,00	1.537,50
AS_178	2.785,00x0,30 = 835,50	0,00	835,50
AS_179	23.854,00x0,30 = 7156,20	0,00	7.156,20
TOTALE	21.261,30	0,00	21.261,30

15. DATI DIMENSIONALI CONTENUTI NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Seguono i dati dimensionali del PUA secondo la previsione di PUC (scheda di comparto) 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%":

Superficie lorda di solaio edificabile (DEP) e Destinazione d'Uso						
	Produzione e Servizi		Residenziale		Totale	
		65,21%		34,79%		100%
	(DEP di ST di progetto)	DEP di Progetto	(DEP di ST di progetto)	DEP di Progetto	((DEP di ST di progetto)	DEP di Progetto
	Realizzabile		Realizzabile		Realizzabile	
AT_PS 7	15.945,97 (75%) 13.819,84 (65%)	13.845,13	5.315,33 (25%) 7.441,46 (35%)	7.386,30	21.261,30	21.231,42

Standard da cedere all'interno dell'Area di Trasformazione AT_PS7 secondo PUC

Produzione e Servizi ($\geq 80\%$ SLS) - art. 5, comma 2 del D.Lgs. 1444/68 in relazione alla funzione commerciale/direzionale				
Destinazione	Quantità SLS di progetto : mq	Parcheggi ($\geq 50\% \times 80\% \text{ SLS}$)	Spazi e verde pubblico ($\geq 50\% \times 80\% \text{ SLS}$)	TOTALE STANDARD $\geq 80\% \text{ SLS}$
		dovuto	dovuto	dovuto
SLS produzione e servizi	13.845,13	5.538,05	5.538,05	11.076,10

Residenziale ($\geq 20 \text{ mq} \times \text{n. abitanti}$) - abitanti: = mq. SLS / 32,60 = mq. 7.386,30 / 32,60 = n. 227,00				
Destinazione di indirizzo	Parcheggi ($\geq 2,5 \text{ mq} / \text{abitante}$)	Spazi e verde pubblico ($\geq 10 \text{ mq} / \text{abitante}$)	Attrezzature Collettive ($\geq 7,5 \text{ mq} / \text{abitante}$)	TOTALE STANDARD
	dovuto	dovuto	dovuto	dovuto
SLS residenziale	567,50	2.270,00	1.702,50	4.540,00

Riepilogo Standard da cedere all'interno dell'Area di Trasformazione dovuti e di progetto

Totale Standard da cedere all'interno dell'area di trasformazione AT_PS7				
Destinazione	Produzione e servizi	Residenziale	Totale	
	dovuto	dovuto	dovuto	progetto
Parcheggi	5538,05	567,50	6.105,55	6.594,00
Spazi e verde pubblico	5.538,05	2.270,00	7.808,05	8.300,00
Attrezzature collettive		1702,50	1.702,50	1.760,00
TOTALE	11.076,10	4.540,00	15.616,10	16.654,00

16. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

L'area di intervento, per l'attuazione del comparto CPS_7, prevalentemente produttivo, ricade in un ambito urbano in fase di metamorfosi lungo l'asse di estensione della città verso est.

Il tessuto urbano, del quale il comparto ne costituisce la progressiva crescita, è consolidato ed è servito dalla viabilità urbana ed extra urbana ponendosi nell'immediate vicinanze della bretella di uscita della tangenziale di Salerno in località Mariconda/Arbostella.

Il Piano Urbanistico Comunale individua gli ambiti omogenei e ne costituisce i Comparti. All'interno di questi ultimi, l'edificazione si concentra nell'area di trasformazione. Nell'AT_PS7 è stato sviluppato il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e progettata la zonizzazione con l'allocatione delle funzioni nel rispetto dei vincoli della scheda di comparto e delle Norme Tecniche di Attuazione comunali.

Il PUA prevede l'identificazione del lotto fondiario in arretramento su via Generale Clark, nel rispetto di una fascia di urbanizzazioni imposto dal nuovo piano della viabilità pubblica.

Alle spalle del lotto fondiario, verso la linea ferrata, si sviluppano le urbanizzazioni primarie e secondarie.

In queste perimetrazioni troveranno spazio il verde attrezzato, i parcheggi pubblici a raso ed un parco urbano allestito per attività sportive.

Così come predisposto dallo stesso piano della viabilità pubblica, si prevede l'allargamento del viale Mario De Marco, posto sul lato sud/est, al confine con gli uffici della Regione Campania, e la realizzazione di una viabilità di penetrazione, parallela alla linea ferrata, che congiungerà il predetto viale con la via pubblica proveniente dall'adiacente CR_30.

La posizione del lotto denota la sua vocazione: una cerniera tra la città esistente e lo sviluppo urbano futuro, tra il costruito degli anni '80, nella zona orientale cittadina, sempre troppo legato ai servizi del centro città, ed il nuovo boulevard di torri fronte mare, ancora privo di centralità.

Il progetto dell'area di intervento prevede la realizzazione di un nuovo polo sociale, un luogo di riferimento, non solo per il nuovo complesso, ma per tutto l'ambito urbano ad est.

Le sue molteplici funzioni, dal residenziale, al commerciale, al direzionale ed al ricettivo, daranno vita ad un sistema di relazioni economiche e sociali attualmente carente nell'estensione della città in questa zona.

All'interno del lotto fondiario, il progetto del PUA prevede la realizzazione di mq 20.276,90 (su potenziali mq 21.261,30) di superficie lorda di solaio (SLS) suddiviso in 65% destinato al produttivo e 35% al residenziale, così come previsto dalle NTA e meglio descritto nella scheda di determinazione del DEP.

In fase di redazione del P.d.C si riserva la possibilità di ridistribuire le superfici di SLS inesprese, bilanciate tra destinazione Produttiva e Residenziale a seconda delle proporzioni previste.

È prevista la distribuzione di due livelli commerciali: una piastra per la grande distribuzione ed esercizi di somministrazione sul fronte strada, ed un secondo livello, al di sopra del solaio di copertura di tali esercizi, raccolto tra le cortine di due fabbricati. Tale area è collegata al parco urbano, a nord del lotto fondiario, attraverso un sistema di rampe immerse nel verde.

In questo spazio la natura si fonde con l'architettura generando un continuum di percorsi pedonali di attraversamento tra gli spazi pubblici.

Dalla piazza superiore si ergono i due edifici che, in pianta, si sviluppano seguendo un andamento quasi speculare, due linee spezzate perpendicolari alla linea di battigia costituiscono l'asse dei fabbricati. Un edificio, prevalentemente residenziale, si eleva per 18 livelli oltre il piano commerciale a quota + 1,20 fuori terra e l'altro, esclusivamente produttivo, si compone di 14 livelli fuori terra.

Al di sotto del primo livello commerciale, è previsto un piano interrato destinato a box ed autorimessa. Al parcheggio a raso, di pertinenza della media struttura, si accede attraverso una strada, che si collega a via De Marco, situata sul limite nord/est del lotto fondiario.

QUOTA D'IMPOSTA

La volontà di limitare la profondità degli scavi, data l'immediata vicinanza al mare, ha portato alla scelta di fissare la quota di imposta del comparto a + 1.20 m rispetto al livello della via litoranea.

Il raccordo fra le due diverse altimetrie, sia su via Generale Clark che su via Mario De Marco, avviene attraverso una scarpata inerbata, interrotta da scale e rampe accessibili ai diversamente abili. Una fascia di verde inclinata che arricchisce il sistema di vegetazione e, allo stesso tempo, ospita i percorsi di collegamento tra i diversi livelli. Le quote di via De Marco e il primo livello commerciale del costruito coincideranno nella parte nord/est del lotto fondiario, visto l'andamento dell'arteria che collega via Clark alla strada parallela alla linea ferrata.

Tutti i raccordi con i confini del lotto, dove non sussisterà complanarità, saranno trattati allo stesso modo.

DESCRIZIONE DI PROGETTO – AUTORIMESSA E PARCHEGGI PERTINENZIALI

Il complesso da edificare fonda su una superficie di lotto fondiario pari a mq 11.400 che per gran parte corrisponde alla superficie dell'autorimessa interrata destinata a box privati e pertinenziali. Il piano che si pone a quota -1,85 è servito da n.3 rampe carrabili, n.6 vani scale/ascensori collegate a i fabbricati e n.3 vani scale/ascensori che conducono sulle aree scoperte.

Dell'intera superficie, una quota parte è destinata ai parcheggi pertinenziali per mq 6.420 ed il resto ad altri box privati per mq 4.016.

Al piano terra posto a quota +1.20 (+5.00 s.l.m.) rispetto alla via Generale Clark, posta alla quota di riferimento 0.00 (+3.80 s.l.m.), si sviluppa il parcheggio destinato alla M2 MA (media struttura di vendita) per una superficie complessiva pari a mq 2.500, nel rispetto della L.R. n.7/2020 (tav. PA03).

DESCRIZIONE DI PROGETTO - IL COMMERCIALE E LE AREE PUBBLICHE

L'edificio commerciale si sviluppa su di una Superficie lorda di solaio pari a circa mq 4.700. è distribuita suddivisa su 2 piani, uno alla quota + 1.20 m, di imposta dell'edificazione, e l'altro a quota + 6.20, a livello con la piazza superiore, con quote relative, stabilendo il livello 0.00, coincidente con +3,80 m s.l.m., rilevato su via Generale Clark.

Il primo livello, quello a quota +1.20 m (5,00 m s.l.m.), ospiterà un supermercato di medie dimensioni, aperto sui fronti sud-est e sud-ovest ed altri locali commerciali rivolti verso il nuovo boulevard di via Generale Clark. Un patio interno in cui troverà spazio un giardino con alberi di prima grandezza garantirà l'illuminazione della parte centrale del supermercato e, allo stesso tempo, permetterà l'affaccio dal livello superiore, la piazza a quota 6,20 m, e sul quale farà capolino la chioma delle piante. A nord è collocata l'area di carico e scarico ed, al confine tra il lotto ed il verde pubblico, una via carrabile condurrà alle rampe di accesso ai box ed al parcheggio di pertinenza della struttura commerciale.

Il secondo livello commerciale, a quota + 6.20, rispetto alla via Clark, sarà proiettato ad ospitare tipologie commerciali tendenti alla somministrazione di cibi e bevande ed altre rivolte ai servizi alla persona quali, palestre, ludoteche, laboratori di analisi, ecc.

Un ampio locale commerciale, totalmente trasparente, fungerà da quinta della piazza e da connettore tra gli edifici ed il parco verde a nord. Avrà una funzione di "filtro" tra questa moderna "agorà", citazione della piazza centrale della polis greca, luogo in cui si svolgeva la vita politica e commerciale della città, e l'esterno.

Gran parte della superficie scoperta, collocata alle quote +1.20 e +6.20, sarà privata ad uso pubblico. Ciò renderà viva ed accessibile l'intera area a servizio degli esercizi commerciali ed offrirà ai fruitori un punto di vista privilegiato rivolto verso il mare. La piazza superiore, sarà in parte provvista di coperture a pergolato e porticati perimetrali ai fabbricati da attrezzare per l'uso pubblico/commerciale.

Il cuore del lotto, quindi, ospita la piazza pubblica. Luogo che funge da fulcro tra l'insediamento ed il parco urbano. Viali alberati, aree verdi, zone attrezzate con panchine ed aree gioco, luoghi aperti per il commerciale e percorsi pedonali, creeranno la continuità degli spazi urbani.

Un luogo pensato per creare un punto di contatto tra l'ambito "naturale" e la sfera "antropizzata", il giusto mix tra natura e costruito, tra paesaggio e architettura. Un progetto incentrato sull'uomo che vive l'edificio e sulla natura. La ricerca di un nuovo equilibrio con l'ambiente, dando sempre importanza anche alla salute e al benessere delle persone.

Vengono presi in considerazione elementi come luce e ventilazione naturali, ma anche materiali naturali e la vegetazione stessa, che, non solo garantiscono un maggior comfort all'individuo, ma influiscono sulla sua produttività e sul suo umore. Reintrodurre la natura in casa, in ufficio e in tutta la città, fa bene sia all'ambiente ma anche alla salute dell'uomo.

Da sempre la natura ha costituito un importante riferimento formale e funzionale. I Greci individuavano negli organismi naturali un modello di perfezione e di armonia, molti dei più importanti progressi tecnologici derivano dall'osservazione attenta dei fenomeni naturali. La biomimesi è un chiaro esempio di come la natura venga vista come fonte d'ispirazione. Architettura e natura sono da sempre interagenti e complementari, a tal punto da creare sodalizi in grado di migliorare la qualità di vita dell'uomo.

I materiali saranno caratterizzati da finiture naturali e colorazioni che accompagneranno i fruitori a godere di un nuovo polo urbano.

La matrice compositiva delle aree gioco, così come per tutti gli elementi architettonici del progetto, si riferisce alla componente naturale del luogo.

Ogni elemento è studiato dal punto di vista percettivo in modo da offrire non solo funzioni, cose, ma anche armonia degli spazi, proporzione degli elementi e gradualità dimensionale nella sequenza di percorsi che conducono all'edificio.

Dalla piazza si avrà accesso ai corpi scale dei fabbricati, caratterizzati da spazi ampi di ingresso che condurranno al corpo produttivo/direzionale ad ovest ed all'agglomerato misto residenziale – produttivo ad est.

La grande piastra di copertura del commerciale, adibita a piazza, presenta un sistema di accessi dalla quota inferiore che prevedono rampe immerse nel verde, scale e ascensori.

DESCRIZIONE DI PROGETTO - I CORPI DI FABBRICA

Gli edifici sviluppano una SLS residenziale pari a mq 7.070,66 (34,87%) ed una SLS produttiva pari a mq 13.206,23 (65,13%). I due corpi, che ospiteranno destinazioni d'uso miste, nelle quote di superficie stabilite dal comparto, si ergeranno su piani differenziati per tipologia assecondando verso l'alto un andamento sinuoso a scalare. Ciò darà l'opportunità di dotare tutte le unità di ampi terrazzi su tutti i fronti. Lo sviluppo altimetrico delle architetture, prevede la realizzazione di un "basamento" commerciale, sul quale si elevano due edifici la cui massa si riduce progressivamente verso l'alto, raggiungendo +66,80 mt sommità (pari mt +68,00 dalla quota di imposta dell'edificio).

I volumi saranno caratterizzati da una composizione per sovrapposizione di piani sfalsati e ruotati con angoli arrotondati assimilabili alle linee morbide, tipiche del mondo della nautica. L'intenzione progettuale ripercorre l'esigenza funzionale di assecondare la fluidità dei venti che giungono dal mare, dando vita ad un corpo che sembri plasmato dalla correnti d'aria.

Ad esaltare la superficie rigata caratterizzata dalle linee delle solette dei balconi, le ampie vetrate dei piani offriranno trasparenza e riflessione ai colori della natura in mutamento che marcheranno l'approccio compositivo nell'esaltare il rapporto di scala e le profondità dei corpi tra pieni e vuoti. All'interno dell'edificio contenente il residenziale, saranno collocate anche unità destinate al produttivo, le cui destinazioni saranno parzialmente di tipo direzionale ed, in parte, dedicate ai servizi alla persona.

Il fabbricato collocato a sud/est si sviluppa per 18 livelli, oltre il piano commerciale a quota +1,20 m, mentre la costruzione ubicata a nord del lotto presenta 14 livelli fuori terra. Caratterizzati entrambi da un disegno ispirato al design nautico, i due fabbricati che si fronteggiano, seguono, in pianta linee che si aprono verso il mare in modo da garantire luce e ventilazione naturali: una sagoma che ricorda due "boomerang" contrapposti.

Diversi accorgimenti compositivi e di dettaglio progettuale, che prevedono l'utilizzo del verde ai vari piani sono stati messi in campo per meglio definire il carattere generale dell'intervento ed aiutare nel minimizzare l'impatto volumetrico. Sulle solette dei balconi si alterneranno grosse fioriere che ospiteranno piante mediterranee e parapetti vetriati.

Da ogni unità immobiliare è possibile godere della vista del mare. L'utilizzo di doghe in WPC, costituito da fibre di legno e resine termoindurenti, all'intradosso delle solette dei balconi contribuirà a mitigare l'impatto della volumetria del costruito e, allo stesso tempo, richiamerà il design tipico degli yacht.

La progettazione di massima del layout interno dei tagli delle unità immobiliari è stata sviluppata con l'intenzione di garantire una grande flessibilità, cercando di prevedere un'ampia gamma di possibili suddivisioni.

LANDSCAPE E SISTEMA DEL VERDE

Per quanto riguarda il sistema del verde si è optato per una strategia progettuale basata sulla sostenibilità e la valorizzazione delle componenti di paesaggio che hanno reso unico il panorama della costa salernitana:

Le specie a portamento arbustivo e cespuglioso, come il lentisco ed il mirto, il rosmarino, l'erica saranno utilizzate nelle fioriere ed in tutte quelle aree in cui il livello del terreno non raggiunge grandi profondità.

Saranno utilizzate specie mediterranee autoctone con ridotte esigenze manutentive nelle aree destinate agli standard.

Sui pergolati e al di sopra dei volumi scale che collegano i diversi livelli delle aree pubbliche verranno impiegate piante rampicanti mediterranee quali *Solanum jasminoides*, *podranea rocasoliana*.

Sulle scarpate inerbite e sul verde a raso verranno impiagate piante come *Verbena*, *Glandularia*, *Achillea*, *Lippia*, *Dymondia* e *Calendula*, tutte specie vegetali che non necessitano di particolari cure perché resistono bene ai climi più aridi e costituiscono prati a basso impatto idrico.

L' ipotesi di sistemazione del verde relativa alla fasce, che non si sviluppano sul costruito, sul lato verso il mare e quello verso il parco urbano prevede la realizzazione di una barriera sempreverde costituita da alberi di prima grandezza e arbusti alti di protezione; un disegno di verde attrezzato che si ricollega a quello più generale di PUA.



Pertanto il presente PUA prevede l'attuazione dei seguenti punti:

- 1. Realizzazione di nuovo tracciato stradale e adeguamento di quello esistente di penetrazione dalla via Generale Clark (ora Viale Mario De Marco) così come individuato dalla tavola P4 del PUC – Disegno Urbano di indirizzo;**
- 2. Realizzazione di aree standard primarie (parcheggio e verde pubblico) e secondarie**

- (impianto sportivo di quartiere) per una superficie complessiva di mq. 16.654,00 mq.
3. **Costituzione di un lotto fondiario denominato F1 della consistenza di 11.400,00 mq. Tale lotto accoglierà n. 2 fabbricati (Torre A e Torre B) e n. 1 piani interrati destinati ad autorimessa che soddisfano la dotazione minima di standard prevista dall'art. 2 della L. 122/89 e dall'allegato C della Legge Regionale n. 7/2020;**
 4. **ad assoggettare a servitù di uso pubblico le aree facenti parte del lotto fondiario F1, come indicato nell'elaborato PA04, aventi una superficie totale di mq. 8.084,00.**

- **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 è stata prevista la valorizzazione della massa delle pareti e solai di interpiano dello spessore di cm. 45 mentre quello di copertura avrà uno spessore di cm. 55, 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. I vani tecnici presenti nel vano scala consentiranno di ospitare i componenti del circuito primario degli impianti, in generale è previsto l'utilizzo di un impianto di tipo autonomo per il riscaldamento e raffrescamento degli ambienti e la produzione di ACS.

- **Requisiti di comfort ambientale**

La posizione del fabbricato 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 tumpagni 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 vetrate 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 vetrate 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 termovetrate, 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.

17. 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.

18. EDILIZIA CONVENZIONATA

Non è prevista la realizzazione di edilizia convenzionata.

19. 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.

Tra le opera necessarie alla definizione del nuovo comparto vi è la realizzazione della viabilità pubblica di distribuzione e connessione.

Come indicato nella tabella delle NTA del PUC di Salerno, parte dell'area del comparto sarà ceduta per il traslamento della via Mario De Marco verso il lotto in progetto. La carreggiata avrà una larghezza non inferiore a 8 metri, aree di sosta a margine escluse.

Con l'intervento in progetto si procederà alla connessione della nuova viabilità predisposta a tergo del comparto CR30 con l'esistente Via Mario De Marco per il tratto parallelo alla ferrovia.

Spazi di sosta o di parcheggio

Le stesse strade di cui sopra saranno servite in adiacenza all'edificato dei relativi parcheggi di standard di progetto previsti e degli adeguati spazi di manovra. La localizzazione delle aree a parcheggio pubblico deriva dallo studio della distribuzione urbana e funzionale del lotto.

Si è prevista la realizzazione di aree di sosta a valle e a monte del lotto, in prossimità delle diverse attività presenti ed a servizio delle aree a verde attrezzato progettate.

Al fine di consentire un'agevole fruizione delle aree anche a persone diversamente abili sarà prevista nelle aree parcheggio, secondo la normativa vigente, l'attribuzione di uno stallone per portatori di handicap ogni 20 posti auto o frazione e posti rosa in prossimità delle principali attrazioni.

In particolare è prevista la realizzazione di due ampie aree destinate a parcheggio pubblico di superficie per un totale di **mq 5.894** distribuiti nei due parcheggi a tergo della nuova urbanizzazione e accessibili dalla nuova viabilità di prolungamento di Via Mario De Marco verso il cavalcavia di raccordo.

Altri posti auto saranno distribuiti a margine della carreggiata nel tratto di via Mario De Marco perpendicolare a Via Generale Clark per una superficie totale di **mq 700**.

I nuovi parcheggi di superficie saranno realizzati con corsia di distribuzione avente pavimentazione stradale costituita da:

- Fondazione in misto cementato;
- Fondazione stradale in misto granulare;
- Pavimentazione bituminosa realizzata con uno strato di base e binder e tappeto d'usura.

Gli stalli come anticipato avranno pavimentazione drenante costituita da:

- Strato di fondazione in misto granulare;
- Strato drenante in ghiaia;
- Masselli grigliati per pavimentazioni erbose in calcestruzzo vibrocompresso autobloccante.

Fognatura acque nere

La rete fognaria è costituita da un complesso di tubazioni interrate atte a raccogliere, ed allontanare, acque reflue dai fabbricati. La rete fognaria è a sistema separato, ovvero le acque nere sono raccolte in apposita rete, distinta da quella che raccoglie le acque bianche. Nonostante la pendenza dell'area sia degradante verso la Via Generale Clark dove corrono i Collettori fognari provenienti dalla parte occidentale della città, i reflui provenienti dal nuovo complesso saranno indirizzati verso il Collettore Consortile 1 che corre su Viale Mario De Marco nel tratto parallelo alla linea ferroviaria, considerato l'attuale sovraccarico delle linee esistenti su Via Generale Clark.

Il sistema di raccolta sarà caratterizzato da due bracci principali che corrono ai lati dei due boomerang per poi congiungersi in corrispondenza del boulevard pedonale previsto nell'area destinata a verde urbano al di sotto del quale correrà la nuova tubazione fino al punto di recapito sulla via Mario De Marco.

In corrispondenza delle utenze terziarie-produttive, prima dell'immissione in fogna, sarà necessario predisporre pozzetti d'ispezione atti al prelievo di campioni per il controllo della qualità dei reflui.

Per la corretta funzionalità delle fogne sono previsti pozzetti di ispezione ed immissione sia lungo le

linee che in corrispondenza delle fecali degli edifici previsti.

In data 22/09/2023 è stata inoltrata richiesta di parere preventivo all'ufficio competente di Sistemi Salerno S.p.a.

Raccolta e convogliamento delle acque pluviali

Il progetto prevede l'urbanizzazione di un'area della superficie totale di 38.371,00 mq dei quali 11.400,00 mq costituiscono il lotto fondiario di nuova costruzione.

Il complesso produttivo – residenziale sarà progettato perseguendo l'obiettivo di ridurre al minimo la quantità di acque da destinare alla pubblica fognatura mediante il reimpiego delle acque meteoriche intercettate sull'intera sagoma della nuova costruzione.

Alla base della progettazione è posto il principio di limitare il consumo di suolo preservandone la permeabilità con ampie aree a verde .

Il punto di scarico è stato individuato nel torrente di competenza di Sistemi Salerno che interseca via Mario De Marco a soli 150 metri dall'area di intervento.

È d'obbligo precisare che lo scarico individuato è già utilizzato per il recapito delle acque bianche raccolte sulla porzione della stessa Via Mario De Marco per il tratto parallelo alla ferrovia, per una lunghezza di circa m 100.

Si è proceduto a distinguere le varie superfici scolanti allo scopo di calcolare l'apporto di acque che sarà comunque necessario destinare alla pubblica fogna:

1. Superficie di sedime fabbricato - acque destinate a vasca di recupero e reimpiego (mq 8.125)
2. Superfici a parcheggio con stalli drenanti (mq 3.496 totali di cui mq 1.363 drenanti e mq 2.133 impermeabili)
3. Superficie percorsi pedonali e viabilità interna - acque destinate a pozzi disperdenti (mq 5.946)
4. Superficie viabilità pubblica di progetto – acque destinate a recapito (mq 5.667)

Le acque provenienti dalle superfici "1" come anticipato saranno recapitate in vasca di accumulo che sarà adeguatamente dimensionata in fase di progetto definitivo in relazione al reale fabbisogno insediativo.

Le acque in esubero rispetto alla capacità contenitiva delle vasche saranno indirizzate al campo pozzi disperdenti comprese le acque delle superfici "3" costituite dalle acque ricadenti nel lotto

ma su camminamenti pedonali e viali di accesso al piano terra.

Le acque meteoriche provenienti dalle superfici "2", dalle corsie di distribuzione dei parcheggi a nord dell'area di intervento, saranno allo stesso modo convogliate nel sistema di pozzi disperdenti. Infine le acque bianche provenienti dalle superfici della nuova viabilità di PUC per una superficie scolante di circa 4585 mq.

Come anticipato la Via Mario de Marco è dotata solo parzialmente di un sistema di raccolta acque, e solo per il tratto parallelo alla ferrovia. Di progetto è previsto il prolungamento di tale tratto sino al congiungimento con la viabilità già predisposta al di là del cavalcavia della tangenziale. Il tratto della stessa via, perpendicolare alla ferrovia e che costeggia l'area di intervento, sarà traslata verso il nuovo compartimento a favore delle aree di proprietà della Regione presenti sul fronte opposto. Nella realizzazione della nuova sede stradale con superficie pari a mq 4585, sarà prevista la posa della tubazione di raccolta acque che convoglierà le stesse nel recapito individuato (torrente su Via Mario De Marco), non sovraccaricando i collettori presenti su via Generale Clark.

Per il dimensionamento sarà anche necessario considerare l'apporto di acqua seppur minimo proveniente dalle superfici 1,2 e 3 per la quota parte che in eventi meteorologici eccezionali non sarà possibile stipare o smaltire nel sottosuolo.

I pozzetti di ispezione saranno disposti ad un interasse massimo di 30 metri ed in corrispondenza di ogni cambio di direzione.

In data 22/09/2023 è stata inoltrata richiesta di parere preventivo all'ufficio competente di Sistemi Salerno S.p.a.

Rete idrica e gas

Per la distribuzione dell'acqua potabile si prevede la realizzazione di una condotta in pressione a maglia chiusa collegata alla condotta di distribuzione presente nelle zone immediatamente adiacenti al comparto edificatorio – incrocio Via Generale Clark – Mario De Marco.

A servizio del complesso saranno realizzate vasche di accumulo acque a servizio della rete antincendio con locali pompe dedicati, locali pompe a monte degli stacchi previsti per le singole utenze collegate ai contatori di progetto dai quali partiranno le singole colonne montanti.

Nota la rete esistente e le condizioni idrauliche di esercizio, si è proceduto ad integrare lo schema idrico attuale con un nuovo tratto di progetto spillando e distribuendo le portate stimate per le esigenze di approvvigionamento dell'area AT_PS_7.

A tal fine, in data 29/09/2023 e 19/10/2023, la Società Sistemi Salerno S.p.A. ha rilasciato parere favorevole all'allacciamento del fabbricato.

Rete distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonica

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

Di progetto si prevedono cabine di trasformazione dislocate all'interno del lotto fondiario a servizio delle Torri A e B e del fabbricato dell'area commerciale.

Saranno realizzate le seguenti opere principali:

- n. 2 cabine secondarie MT/BT a servizio della Torre A;
- n. 2 cabine secondarie MT/BT a servizio della Torre B;
- n. 1 cabina secondaria MT/BT a servizio del fabbricato commerciale C;
- n. 2 cabine secondarie MT/BT a servizio delle aree pubbliche;
- installazione dell'infrastruttura di cavidotti interrati per la distribuzione dell'energia elettrica in MT e BT in tutto il comparto edificatorio;
- installazione di armadi stradali di distribuzione elettrica in punti strategici per consentire l'alimentazione della rete di pubblica illuminazione delle strade e delle aree di verde attrezzato.

In data 17/07/2023 è stata inoltrata richiesta di parere preventivo alla società e-distribuzione la

quale risponde con nota del 20/07/2023 con la quale richiede:

- Copia del progetto con evidenziato il numero di unità immobiliari definitivo e loro destinazione d'uso approvato dal comune
- Dettaglio delle potenze richieste per singola unità immobiliare con specifica della tensione
- Scheda tecnica degli ascensori presenti
- Dati per allaccio utenze condominiali
- Copia Concessione edilizia/Permesso a costruire.
-

Verde Attrezzato

Il verde attrezzato così come previsto dagli standard di progetto prevede la realizzazione di aiuole e spazi verdi a prato con relative orlature. Tali aree distinte in V1, V2 e V3 vanno a formare un *continuum*, realizzando un valido e qualificato "tessuto connettivo" dei diversi ambiti urbani rappresentati dalla nuova viabilità di PUC e dal lotto destinato ad accogliere le nuove costruzioni. Tali aree saranno complete di arredo urbano, per una superficie totale pari a **mq 8.300**, ricadenti nelle Urbanizzazioni primarie da cedere al Comune di Salerno.

20. MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco

All'interno dell'Area di trasformazione AT_PS7, un'ampia zona sarà destinata ad opere di urbanizzazione secondaria, ovvero spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco. Tale area, di superficie complessiva di **1.760,00 mq**, sarà Secondaria destinata ad attrezzature sportive di quartiere e gioco.

21 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO STANDARD DEL PIANO DI ATTUAZIONE

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO STANDARD DEL PIANO DI ATTUAZIONE		
AT_PS7		PROGETTO
Superficie Territoriale AT_PS7	mq	38.371,00
Superficie Fondiaria	mq	11.400,00
di cui:		
- Superficie fondiaria Lotto F1 (nuova costruzione)	mq	11.400,00
Superficie Lorda di Solaio (SLS)		20.276,90
di cui:		
- SLS residenziale	mq	7.070,66
- SLS terziario-commerciale	mq	13.206,23
Volume vuoto per pieno Totale	mc	93.939,24
di cui:		
- Volume residenziale	mc	23.186,55
- Volume terziario-commerciale	mc	58.704,69
- Volume parcheggi privati residenze e uffici	mc	12.048,00
Indice Urbanistico (IU)		0,55
Parcheggi pertinenziali	mq	6.420,00
Parcheggi Commerciale M2 A/M	mq	2.500,00

Altezza massima in progetto (tav. PA10)	mt	mt 68,00
Distanza minima tra fabbricati (RUEC art.53 c.01 – tav. PA02)	mt	mt 21,78
Nuovi abitanti (SLS res.le/32,6 mq)	n.	n. 227,00
Standard a verde attrezzato (da cedere al Comune nella AT - tav. PA1)	mq	8300
Standard a parcheggio (da cedere al Comune nella AT - tav. PA1)	mq	6594
Standard urb.ne secondaria (da cedere al Comune nella AT - tav. PA1)	mq	1760
Indice di permeabilità (Sup. permeabile/sup. territoriale)		0,2
Indice di alberature (Ia)		60/ha

22 - NORME E VINCOLI EDILIZI

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

I titoli abilitanti (PdC, DIA, Provvedimento Unico) seguiranno le ordinarie disposizioni vigenti in materia e dovranno, inoltre, rispettare le norme che disciplinano i tempi ed i termini di attuazione contenuti nell' articolo 21 dello schema di Convenzione Tipo, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 239 del 28.06.2023, così come indicato nel cronoprogramma dei lavori (cfr. elaborato PACP).

23 - DESTINAZIONE FUNZIONALI CONSENTITE E DI PROGETTO

Le destinazioni funzionali di progetto indicate negli elaborati grafici di dettaglio, sono in piena conformità a quelle consentite nell' Area di trasformazione AT_PS7, come previsto nella scheda del comparto come di seguito riportato:

Destinazione Funzionali	Consentite	Progetto
<i>Abitative</i>	DA	DA
<i>Produttive</i>	DT/4, DT/5, DT/6, DT/7, DT/8, DT/9, DT/10, DT/12, DP/1 ,DP/3, DTR/1 , DTR/3	DT/4, DT/5, DT/6, DT/7, DT/8, DT/9, DT/10, DT/12, DP/1, DP/3, DTR/1, DTR/3
<i>Op.urbanizzazione</i>	URB/1, URB/2	URB/1, URB/2

Le destinazioni funzionali che il PUA imprime agli edifici ed immobili privati, saranno definite nel dettaglio in sede di presentazione dei progetti finalizzati al rilascio dei titoli abilitanti tra quelle consentite e non potranno essere mutate per almeno cinque anni decorrenti dalla data di rilascio dei relativi certificati di agibilità, stabilendo espressamente che i suddetti mutamenti non autorizzati comporteranno l'applicazione delle sanzioni di cui all'artt.31 e seguenti del D.L.vo n° 380/2001. Non è prevista la realizzazione di edilizia convenzionata.

24 - INQUINAMENTO ACUSTICO

Al fini della definizione del presente P.U.A. è stata redatta una Relazione acustica, allegata alla presente, di cui alle "Linee guida regionali" approvate con D.P.G.R.C. n. 2436/2003, redatta da tecnico competente in acustica ambientale (art. 2, commi 6 e 7 della legge n. 447/95 e DPCM 31.03.1998), come stabilito con delibera della Giunta Regionale della Campania n. 1537 nella seduta del 24.04.2003.

25 - STIMA DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA ED ALLACCIAMENTI, DA CEDERE AL COMUNE SENZA CORRISPETTIVO

La valutazione economica degli interventi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria,

comprehensive degli allacciamenti, e della sistemazione delle aree di urbanizzazione secondaria, da cedere al Comune senza corrispettivo, come risultante, in via presuntiva, dalla Stima dei costi indicata nell'elaborato U-F e U-G di progetto, sulla scorta del Progetto preliminare delle Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, è la seguente:

CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA					
Categoria di lavorazione	Quantità		Importo Unitario Preventivo		Totale Preventivo
FOGNA BIANCA VIABILITA'	m	484	€/m	100,00 €	48 400,00 €
FOGNA BIANCA PEDONALE	m	904,47 €	€/m	100,00 €	90 447,00 €
FOGNA NERA	m	394	€/m	100,00 €	39 400,00 €
RETE IDRICA	m	577	€/m	80,00 €	46 160,00 €
RETE GAS	m	343	€/m	80,00 €	27 440,00 €
RETE ELETTRICA	m	475	€/m	60,00 €	28 500,00 €
CABINE MT/BT COMUNALI	cad	7	€/cad	25 000,00 €	175 000,00 €
RETE DATI	m	343	€/m	45,00 €	15 435,00 €
PUBBLICA ILLUMINAZIONE	cad	85	€/cad	900,00 €	76 500,00 €
PARCHEGGI A RASO (standard)	m ²	6 576,00	€/m ²	50,00 €	328 800,00 €
VIABILITA' CARRABILE	m ²	4 278,45	€/m ²	75,00 €	320 883,75 €
AREE VERDI	m ³	3 069,36	€/m ³	30,00 €	92 080,80 €
MARCIAPIEDI E AREE PEDONALI	m ²	8 605,44	€/m ²	110,00 €	946 598,40 €
TOTALE					2 235 644,95 €

CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA					
Categoria di lavorazione	Quantità		Importo Unitario Preventivo		Totale Preventivo
FOGNA BIANCA PEDONALE	m	240	€/m	130,00 €	31 200,00 €
ILLUMINAZIONE PERCORSI	cad	32	€/cad	1 500,00 €	48 000,00 €
ILLUMINAZIONE CAMPO	cad	8	€/cad	1 500,00 €	12 000,00 €
PERCORSI PEDONALI	m ²	246,00	€/m ²	400,00 €	98 400,00 €
MURI E RECINZIONI	m	164	€/m	800,00 €	131 200,00 €
BLOCCO SPOGLIATOI	m ²	220,00	€/m ²	1 500,00 €	330 000,00 €
CAMPO MULTIFUNZIONALE	n	1	€/a corpo	130 000,00 €	130 000,00 €
DRENAGGI	m	760	€/m	100,00 €	76 000,00 €

IMPERMEABILIZZAZIONI	m ²	330,00	€/a corpo	150 000,00 €	150 000,00 €
AREE A VERDE CON ALBERATURE	m ²	514,00	€/m ²	300,00 €	154 200,00 €
ARREDO URBANO	m ²	756,72	€/m ²	70,00 €	52 970,40 €
IMPIANTO DI IRRIGAZIONE	m ²	514,00	€/m ²	50,00 €	25 700,00 €
TOTALE					1 239 670,40 €

SPESA RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	2 235 644,95 €
SPESA RELATIVO ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	1 239 670,40 €
TOTALE	3 475 315,35 €

26 - AREE DA CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE, PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il soggetto attuatore, oltre alla realizzazione e cessione, senza corrispettivo, delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed allacciamenti previsti nel progetto, si impegnerà, ai sensi dell'art. 18 dello schema di Convenzione Tipo, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 239 del 28.06.2023, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo:

AT PS7:

- a cedere gratuitamente al Comune le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, all'interno dell'Area di Trasformazione AT_PS7, come indicate nell'elaborato PA1, ed aventi una superficie complessiva di mq. 16.654,00; così distinta:

per verde attrezzato	mq.	8.300,00
per parcheggio	mq.	6.594,00
per urbanizzazione secondaria	mq.	1.760,00
- ad assoggettare a servitù di uso pubblico le aree facenti parte del **lotto fondiario F1**, come indicato nell'elaborato PA04, aventi una superficie di **mq. 8.084,00** con le condizioni di decoro conformi alle norme di cui al titolo VII, Capo I del RUEC.

27 - PARCHEGGI PERTINENZIALI (ex art. 18 L. n. 765/67)

La necessità di parcheggio pertinenziale dell'intero intervento è stata verificata facendo riferimento:

- all'art. 2 della Legge 122/89 art. 2 (1 mq ogni 10 mc di costruzione) per residenze, uffici e servizi;
- alla legge regionale 7/2020 che prevede una dotazione parcheggio per le "medie strutture di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari con superficie di vendita compresa tra 251 mq e 2500 mq – MA/M" pari al prodotto tra la superficie di vendita ed il coefficiente 1.5 indicato nell'Allegato C della norma.

VERIFICA AREE PARCHEGGIO PERTINENZIALI RESIDENZE, UFFICI, SERVIZI, Attività commerciali di vicinato	DOVUTO	PROGETTO
VOLUMETRIA V.P.P.: (4.061,80+5.507,60+27.735,83+23.617,50)		Mc 60.922,74
DOTAZIONE PARCHEGGIO Spazi parcheggio ex art. 2 L. 122/89 (minimi richiesti: 0,10 x 60.922,74)	MQ 6.092,27	Mq 6.420,00

VERIFICA AREE PARCHEGGIO PERTINENZIALI ATTIVITA' COMMERCIALI	DOVUTO	PROGETTO
SUPERFICIE DI VENDITA		Mq 1.550,00
DOTAZIONE PARCHEGGIO Superficie di vendita M2 A/M mq 1.550,00 x (1,50+0,03+0,03) = park. min.	Mq 2.418,00	Mq 2.500,00

28 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DOVUTO, AI SENSI DEGLI ARTT. 16 E 19 DEL D.P.R. N. 380/2001

Il contributo per il rilascio del Permesso di costruire, dovuto per gli interventi da realizzare, calcolato in via presuntiva e da determinare in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitanti, con l'applicazione dei costi in quel momento vigenti, risulta essere il seguente, come risultante dall'elaborato PACC.

A) Contributo Oneri di Urbanizzazione art. 16 D.P.R. 380/01:	€ 3.023.213,35
A.1) Edilizia residenziale	€ 1.216.869,12
A.2) Edilizia non residenziale, commerciale turistico ricettiva	€ 1.806.344,23
B) Contributo Costo di Costruzione:	€ 2.170.296,61
B.1) Edilizia residenziale	€ 785.296,61
B.2) Edilizia non residenziale, commerciale turistico ricettiva	€ 1.385.000,00
Totale Contributo da versare	€ 5.193.509,96

29 - Scomputo della quota di contributo per il rilascio del PdC, relativa agli Oneri di Urbanizzazione

TABELLA RIEPILOGATIVA ONERI DI URBANIZZAZIONE: dovuti: € 3.023.213,35				
Contributo dovuto	da progetto (€)	dovuti (€)	a scomputo (€)	da versare (€)
Urbanizzazione Primaria ed allacciamenti	2.235.644,95	3.023.213,35	3.023.213,35	0,00
Urbanizzazione Secondaria	1.239.670,40			
Totale	3.475.315,35	3.023.213,35	3.023.213,35	0,00

In sintesi:

Oneri di urbanizzazione dovuti (artt. 13, 14, 15 della Convenzione):	€ 3.023.213,35
di cui:	
- Contributo oneri di urbanizzazione (art. 16 - .2. del DPR 380/2001)	€ 3.023.213,35
A scomputo	€ 3.023.213,35
Somma da versare (art. 16 – c.2 del DPR 380/2001)	€ 0,00
Contributo per il costo di costruzione (art. 16 – c.3, art. 19 – c.2 del DPR 380/2001)	€ 2.170.296,61

IMPORTO TOTALE DA VERSARE PER RILASCIO PDC	€ 2.170.296,61
---	-----------------------

30 – Valutazione degli oneri relativi agli espropri delle aree private e dei fabbricati non rientranti nella disponibilità del soggetto attuatore e all'acquisizione delle aree pubbliche

Preliminarmente alla determinazione del valore degli espropri che il Soggetto Attuatore dovrà sostenere per l'acquisizione di aree libere da fabbricati di proprietà di soggetti non aderenti all'iniziativa si sono individuate due tipologie di aree presenti nel comparto CPS_7:

- **Le aree private producenti DEp** per complessivi 5.226,00 mq sono state stimate in € 189,85/mq come da Relazione di Stima di valutazione delle aree fabbricabili del Febbraio 2007 per terreni extraurbani con Indice Edificatorio Proprio pari a 0,30;
- **Le aree pubbliche producenti DEp** per complessivi 800,00 mq sono state stimate in € 189,85/mq come da Relazione di Stima di valutazione delle aree fabbricabili del Febbraio 2007 per terreni extraurbani con Indice Edificatorio Proprio pari a 0,30;

Alla luce di quanto definito si determina di seguito il valore complessivo degli espropri che il Soggetto Attuatore dovrà sostenere per l'acquisizione delle aree private e pubbliche libere da fabbricati non rientrante nella propria disponibilità:

	Valore di esproprio (€/mq)	Superficie da espropriare (mq)	Valore di esproprio (€)
Aree private producenti DEP	189,85	5.226,00	€ 992.156,10
Aree pubbliche da acquisire producenti DEP	189,85	800,00	€ 151.880,00
			€ 1.144.036,10

Per quanto non compiutamente descritto nella presente relazione si rimanda agli elaborati tecnici di progetto, alla documentazione amministrativa ed agli studi specialistici posti a corredo del PUA.

Salerno 26/05/2025

I progettisti