



COMUNE DI SALERNO



STRUTTURA SPECIALE UFFICIO DI PIANO
SETTORE URBANISTICA

PEEP

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE IN LOCALITA' S. LEONARDO – AT_ERP4

VARIAZIONI 2016 - lett. e, comma 3, art. 26 L.R.C. 16/2004 -
(ai sensi dell'art. 9 comma 5 L.R.C. 6/2016)

gruppo di lavoro

Arch. Giovanni Ciotta

Arch. Filomena Daraio

Geom. Achille Adinolfi

IL DIRETTORE DEL SETTORE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

Arch. Davide Pelosio

R1_v

RELAZIONE E NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

gruppo di lavoro

COORDINATORE DELLA PROGETTAZIONE

Arch. Bianca De Roberto

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Arch. Giovanni Ciotta

Arch. Filomena Daraio

PROCEDURE TECNICO-AMMINISTRATIVE

Arch. Francesco Savino

Arch. Marialuisa Ferro

Geom. Vincenzo de Sio

COLLABORATORI

Geom. Marcello Sansone

Geom. Corrado Marino

Geom. Gaetana Pinto

PROGETTAZIONE IMPIANTI

Ing. Vito Galderisi

Ing. Nicola Grimaldi

Ing. Benedetto Troisi

STUDIO GEOLOGICO

Geol. Rosario Lambiase

STUDIO FONOMETRICO

Dott. Anna Lisa Spatola

Arch. Daniela De Martino

IL DIRETTORE DI SETTORE

Arch. Bianca De Roberto

AT_ERP_4

Le variazioni introdotte mirano a disciplinare in maniera compiuta l'accessibilità ai parcheggi pertinenziali semplificando il successivo iter attuativo, sulla base di un approfondimento - ancorché limitato al livello progettuale dei PUA - teso ad individuare i percorsi di accesso veicolare colleganti la viabilità con i parcheggi pertinenziali interrati dei singoli lotti, percorsi che vengono ora esclusi dal conteggio delle aree standard.

La limitata estensione dell'ambito del AT_ERP_4, e la sua localizzazione in un'area al limite Nord del quartiere S. Leonardo raggiungibile solo da una piccola strada non giustificano la previsione di ampliamenti della rete stradale di PEEP, in quanto il miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici al sito non dipende dalla viabilità di PEEP, bensì da auspicabili successivi interventi di ristrutturazione della circostante rete stradale.

Anche per questo ambito, in particolare per i lotti "2" e "3", sono stati individuati i percorsi di collegamento con la viabilità pubblica atti a consentire l'accesso/uscita dai Parcheggi pertinenziali mentre, in considerazione della organizzazione a terrazzamenti dei lotti edificati, i parcheggi del lotto "1" risultano direttamente accessibili "a raso" dalla strada di PEEP, situata lungo il margine Sud dell'area.

La conseguente riduzione delle aree di Standard è stata compensata ricorrendo alla implementazione dell' area di Parcheggio pubblico interrato già previsto dal Peep nel margine Sud-Est dell'ambito, all'uopo operando anche una leggera variazione formale della piazzetta sovrastante e della relativa gradonata di accesso alla stessa.

Le descritte ridefinizioni degli standard urbanistici trovano indicazione nella Tavola di Zonizzazione.

AT_ERP4		
	PEEP	Variazione
superficie territoriale	14.327	14.327
superficie fondiaria	5.799	5.799
viabilità	4.218	4.253
viabilità di accesso ai parcheggi pertinenziali	0	110
verde attrezzato e sport	3.863	3.718
Parcheggio	447	447
parcheggio interrato	875	1.020
tot standard	5.185	5.185

MODIFICHE ALLE NTA

Oltre alle modifiche inerenti il quadro delle aree standard previste, in ragione di quanto prima esposto, ai fini di consentire la massima di flessibilità nella fase della progettazione definitiva ed esecutiva, sono state apportate alla Disciplina di intervento le modifiche riportate in grassetto nel testo seguente.

Disciplina di intervento

.....

- **Fermo restando l'obbligo di dotazione minima di legge in rapporto al volume**, è consentita la realizzazione di **parcheggi pertinenziali privati (box o posti auto) in misura superiore ai minimi di legge**, da asservire alle unità immobiliari dei costruendi fabbricati al di sotto delle superfici fondiarie. Compatibilmente con le indicazioni grafiche del PUA, il rimanente soprassuolo fondiario non interessato dai parcheggi interrati dovrà essere sistemato con pavimentazione di tipo permeabile (giardini e/o masselli autobloccanti di tipo drenante, ecc.).
- E' consentito l'incremento dell'altezza massima dei fabbricati per tener conto dell'eventuale maggiore spessore dei solai per agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico (art. 50.03 del RUEC), nonché per comprovate esigenze tecniche, accertate in sede esecutiva, derivanti da eventuali differenze di quota d'imposta dei fronti dei fabbricati.
- Nel rispetto della quantità massima di solaio fissata dal PUC **per la AT_ERP**, sono consentiti incrementi del QST sia residenziale che terziario/comm./direz.; **l'incremento non può essere superiore al 20% della differenza di QST tra quella del PUC e quella del PEEP. La QST aggiuntiva, nel predetto limite, deve essere distribuita in maniera proporzionale nei vari lotti della AT_ERP e assegnata solo a chi ne fa richiesta. L'assegnazione della implementazione è onerosa ed è agli stessi costi della assegnazione originaria (€/mq di QSR – parametro incidenza suolo). L'incremento deve esser approvato dalla Giunta Comunale ai sensi della Legge Regione Campania n.6/2016 art. 9 comma 5, e comporta la proporzionale implementazione degli standard, che sono oggetto di procedura di monetizzazione.**
- Nell'ambito dei lotti fondiari definiti dal Piano sono consentite variazioni prospettiche e di sagoma del fabbricato, nonché lievi spostamenti del fabbricato, fermi restando i parametri dimensionali fissati, per ciascun lotto, **e l'altezza max del fabbricato**. Detti lievi spostamenti, se riguardanti fabbricati ricompresi in una schiera o cortina, dovranno essere progettati secondo un insieme armonico, che non alteri l'equilibrio architettonico del Pua.
- Tutte le superfici porticate sono di uso pubblico; sono, altresì, gravate da servitù di uso pubblico le aree scoperte, ancorché comprese nel lotto fondiario, indicate nella TAV. 2 – Zonizzazione.

- È consentito realizzare a cura del Comune al livello porticato dei fabbricati, locali da destinare a **funzioni** di interesse comune.
- Sono consentite variazioni della pezzatura degli alloggi, degli schemi tipologici di aggregazione, delle altezze di piano, delle quote altimetriche, etc. che dovessero derivare da approfondimenti progettuali in sede esecutiva, ovvero da prescrizioni da parte di Enti ed Uffici interessati al procedimento o da specifiche normative, fermi restando i limiti massimi di superficie e altezza dei fabbricati. Dette variazioni, se riguardanti fabbricati ricompresi in una schiera o cortina, dovranno essere progettate secondo un insieme armonico, che non alteri l'equilibrio architettonico del Pua.
- **È consentita la variazione totale della sagoma planoaltimetrica del fabbricato nel lotto, a parità di SLS e ferme restando le oscillazioni prima indicate, previa approvazione della variazione da parte della Giunta Comunale ai sensi della Legge Regione Campania n.6/2016 art.9 comma 5.**