

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO AL COMPARTO EDIFICATORIO CR_4 SUB 1,
AVENTE VALORE DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE (PDL) DI CUI ALLA LEGGE 17 AGOSTO 1942, N. 1150, ARTT. 13 E 28;

RELAZIONE ILLUSTRATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA

1. PREMESSA

Il sottoscritto progettista:

- **Arch. Roberto SICA**, nato a Potenza (PZ) il 31.05.1960 con studio professionale in Salerno alla via Torretta, 4 Codice Fiscale SCI RRT 60E31 G942K e partita IVA 02495760650, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Salerno al n.668 dal 1988;

incaricato della redazione del Piano Urbanistico Attuativo in epigrafe da parte del “**CONSORZIO CASA ROMA – MATIERNO CR4**” con sede in Salerno al Corso Vittorio Emanuele n.203 costituito con atto per Notaio Renato Moroni stipulato in data 19/09/2008 Rep. n. 10234 Racc. n. 3742 che si allega in copia alla presente relazione,

premessi che

- Il soggetto attuatore in data 23/12/2010 con prot. n. 248258 ha inoltrato al Servizio Trasformazioni Urbanistiche richiesta di Valutazione Preventiva, ai sensi dell'art. 86 del RUEC, per il PUA del Comparto edificatorio CR_4;
- Il soggetto attuatore, a rettifica ed integrazione di quanto trasmesso, ha inoltrato in data 15/12/2011 con prot. n. 235094, richiesta di Valutazione Preventiva, successivamente integrata con nota prot. n. 46316 del 13.03.2012, sui seguenti punti:
 - a) Effettiva perimetrazione del comparto edificatorio CR_4 in riferimento a quella prevista da PUC ai sensi dell'art. 167.03 lett. a);
 - b) Articolazione del Comparto Edificatorio CR_4 in due autonomi sub comparti denominati rispettivamente CR_4 sub 1 e CR_4 sub 2, ai sensi dell'art. 169.04 delle NTA vista la notevole estensione del comparto CR_4 e l'eccessivo frazionamento della proprietà oltre alla eccessiva onerosità delle eventuali espropriazioni degli edifici ricompresi nel sub comparto CR_4 sub 2 come definito con il presente Preliminare di PUA;
 - c) Riqualificazione igienico funzionale dell'edificato esistente con la costituzione di n. 2 lotti fondiari non preordinati all'edificazione ai sensi dell'art. 150.03 delle NTA;
 - d) Trasferimento di edificato dall'area AT alla AS_167 con individuazione di un'area destinata a superficie fondiaria denominata “AT_R4 sub 3”, libera da edificazioni al fine di garantire, nell'ambito di una “migliore organizzazione urbana”, il rispetto delle distanze del fabbricato esistente, censito al foglio 4 particella 966 (Proprietà Alfieri-Vinciguerra), dal confine di proprietà con l'area AS_167/a da cedere al Comune e conseguente individuazione, nella originaria AT_R4, di un'area compensativa di pari consistenza denominata “AS_167b” da destinarsi a verde attrezzato al fine di non comportare un decremento della superficie complessiva dell'area destinata a standard (AS).
- *con Delibera di G.C. n. 243 del 16/03/2012, allegata in copia alla documentazione amministrativa, l'Amministrazione Comunale ha espresso parere favorevole preventivo sul PUA, in merito ai precedenti punti a), b), c) e d),*

Tutto quanto sopra premesso

redige la presente proposta di PUA, da sottoporre all'esame della Giunta Comunale, relativa al Comparto Edificatorio CR_4 sub 1 del PUC, prevalentemente residenziale costituito dalle seguenti aree di perequazione:

AT_R4 sub 1, AT_R4 sub 3;
AV_9, AV_10, AV_11, AV_12, AV_13;
AS_166/a, AS_167/a, AS_167b.

Il Comparto edificatorio CR_4 sub 1 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 continuo di tipo prevalentemente residenziale, sito in località Matierno-Pastorano, con un indice edificatorio IEp pari a 0,15 mq/mq e prevede destinazione residenziale (DA) per il 70% della SLS (Superficie lorda di solaio) mentre il restante 30% della SLS ha destinazione terziario-produttiva.

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

- dall'articolo 167.03 lettera a) delle NTA in relazione alla modifica della perimetrazione del comparto;
- dall'articolo 169 delle NTA in relazione all' "Attuazione parziale del comparto e/o sua articolazione in sub-comparti";
- dall'art. 150.03 delle NTA in relazione alla "Riqualificazione igienico funzionale di edifici esistenti";
- dall'articolo 167.03, lettera f) delle NTA che consente *"Eventuali trasferimenti di edificato dalle aree AT alle aree AS, ove tanto si renda necessario al fine di una migliore organizzazione urbana, e sempre che tanto non comporti una diminuzione degli standard previsti"*
- dalla Del. di G.C. n.443 del 11.04.2008.

2. ELENCO ELABORATI

PUA – Documentazione amministrativa

ALLEGATO	ISTANZA DI APPROVAZIONE PUA
sub A	Schede Comparto CR_4 (Scheda A e scheda B)
sub B	Delibera di Giunta Comunale n. 243 del 16/03/2012 – Valutazione PRE-PUA
sub C	Atto Costitutivo Consorzio
sub D	Statuto Consortile
sub E	Tabella millesimale del valore imponibile ai fini ICI/IMU
sub F	Tabella millesimale dei diritti edificatori (DEP)
sub G	Planimetrie e Visure catastali delle unità immobiliari censite in NCEU
sub H	Visure catastali delle unità immobiliari censite in NCT
sub I	Atti stragiudiziali di costituzione in mora
sub L	Delibere del Consiglio di Amministrazione del Consorzio per ratifica nuove adesioni – recessi e rifiuti ad aderire

PUA - Analisi Stato di fatto

Tav.	DESCRIZIONE ELABORATO	SCALA
SF1	Stralcio aerofotogrammetrico aggiornato con evidenziazione del limite delle aree ricadenti nel comparto	1:1000
SF2.1	Analisi del DEP generato dalle aree prossime alla fascia fluviale	1:1000
SF2.2	Planimetria su base catastale delle aree ricadenti nel comparto con individuazione degli immobili distinti per proprietà	1:1000
SF2.3	Planimetria catastale delle aree ricadenti nel comparto con individuazione degli immobili costituenti le aree "AT", "AS" e "AV"	1:1000
SF2.4	Planimetria su base catastale delle aree private non rientranti nella disponibilità del soggetto attuatore e da acquisire mediante espropri e delle aree comunali da acquisire mediante asta pubblica	1:1000
SF2.5	Determinazione su base catastale del DEP generato da aree libere e dall'edificato esistente distinto tra soggetti aderenti al consorzio, non aderenti ad aree pubbliche	1:1000
SF2.6	Schede di quantificazione del DEP generato dai fabbricati esistenti	-
SF3	Planimetrie con indicazione dei vincoli operanti	1:2000

SF4	Planimetria dello stato di fatto con individuazione delle aree ricadenti nel comparto (Ortofoto e viste prospettiche)	1:2000
SF5	Planimetria dello stato di fatto (Rilievo celerimetrico)	1:500
SF6	Planimetria con individuazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti	1:1000
SF7	Profili regolatori stato di fatto	1:200

PUA - Progetto Piano Attuativo del Comparto

Tav.	DESCRIZIONE ELABORATO	SCALA
PA0	Norme tecniche di attuazione	-
PA1	Schema di Convenzione	-
PA2	Relazione illustrativa	-
PA3.1	Planimetria della Zonizzazione di progetto	1:500
PA3.2	Planimetria della Zonizzazione di progetto su base catastale	1:500
PA4	Planovolumetrico di progetto	1:500
PA5	Profili regolatori di progetto	1:200
PA6.1	Piante ai vari livelli: LOTTO FA	1:100
PA6.2	Piante ai vari livelli: LOTTO FB	1:100
PA6.3	Piante ai vari livelli: LOTTO FC	1:100
PA6.4	Piante ai vari livelli: LOTTO FD	1:100
PA6.5	Piante ai vari livelli: LOTTO FE	1:100
PA7.1	Prospetti e indicazione dei materiali	1:200
PA7.2	Prospetti e indicazione dei materiali	1:200
PA8.1	Rendering rappresentativi degli edifici e della viabilità di progetto	-
PA8.2	Rendering rappresentativi degli spazi urbani	-
PA9	Relazione Paesaggistica	-
PA10	Cronoprogramma degli interventi	-
PA11	Prospetto asseverato di determinazione del contributo di costruzione	-
PA12.1	Proposta di valutazione del valore di esproprio degli immobili e dei diritti edificatori del Sig. Francesco Amato	-
PA12.2	Proposta di valutazione del valore di esproprio degli immobili e dei diritti edificatori della Sig.ra Manuela Tescione	-
PA12.3	Proposta di valutazione del valore di esproprio degli immobili e dei diritti edificatori dei Sig.ri Rago Carlo e Del Gaizo Annamaria	-
PA12.4	Proposta di valutazione del valore di esproprio degli immobili e dei diritti edificatori del Sig. Renato Matarazzo	-
PA13.1	Computo metrico estimativo dei costi necessari per la demolizione ed il trasporto a rifiuto di fabbricati e manufatti presenti in AS_166a e AS_167a: Sig. Francesco Amato	-
PA13.2	Computo metrico estimativo dei costi necessari per la demolizione ed il trasporto a rifiuto di fabbricati e manufatti presenti in AS_166a e AS_167a: Sig.ri Aliberti-Bolognese	-
PA13.3	Computo metrico estimativo dei costi necessari per la demolizione ed il trasporto a rifiuto di fabbricati e manufatti presenti in AS_166a e AS_167a: Sig.ri Naddeo - Romano	-
PA13.4	Computo metrico estimativo dei costi necessari per la demolizione ed il trasporto a rifiuto di fabbricati e manufatti presenti in AS_166a e AS_167a: Sig. Pellegrino Giovanni	-
PA13.5	Computo metrico estimativo dei costi necessari per la demolizione ed il trasporto a rifiuto di fabbricati e manufatti presenti in AS_166a e AS_167a: Sig. Pellegrino Giancarlo	-
PA13.6	Computo metrico estimativo dei costi necessari per la demolizione ed il trasporto a rifiuto di fabbricati e manufatti presenti in AS_166a e AS_167a: Sig.ri Arienzo	-
PA14	Fascicolo pareri preliminari acquisiti: Salerno Energia, Salerno Sistemi	-

PUA - Progetto Preliminare Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria

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	1:500

	tipo e particolari costruttivi	
U-D.2	Planimetria rete fogna bianca, fogna nera e pubblica illuminazione con sezioni tipo e particolari costruttivi	1:500
U-D.3	Planimetria rete di distribuzione idrica, antincendio e gas con sezioni tipo e particolari costruttivi	1:500
U-D.4	Planimetria rete energia elettrica e rete telefonica con sezioni tipo e particolari costruttivi	1:500
U-D.5	Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione: URB2 – Planimetria e particolari costruttivi	1:200
U-E	Prime indicazioni e misure per la sicurezza	-
U-F	Calcolo sommario della spesa	-
U-G	Quadro economico di progetto	-
U-H	Capitolato speciale descrittivo e prestazionale preliminare	-
U-I	Cronoprogramma degli interventi	

PUA – Documentazione specialistica

	Relazione tecnica di Valutazione Acustica previsionale asseverata	-
	Relazione di Valutazione archeologica preventiva	-
	Studio geologico-geotecnico e di modellazione sismica	-
	Studio di compatibilità geologica	-
	Elaborato grafico - Carta geomorfologica e previsioni urbanistiche delle aree di intervento e relativa asseverazione;	-
	Elaborato grafico - Ubicazione delle indagini geognostiche su base catastale.	-

3. TITOLARITA' ALL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

La titolarità all'attuazione del Comparto CR_4 sub 1, in testa al “**CONSORZIO CASA ROMA – MATIERNO CR4**” è data dalla disponibilità di una quota del complessivo valore imponibile accertato ai fini dell'imposta comunale degli immobili ricadenti nel comparto, superiore a quella prevista dall'art.27 della L.R.C. 16/2004:

- **MILLESIMI DEL COMPARTO IN RIFERIMENTO AL VALORE AI FINI ICI/IMU: 792,57**
- **MILLESIMI DEL COMPARTO IN RIFERIMENTO ALLE QUOTE EDIFICATORIE: 784,03**

CONSORZIATO DA ATTO CONSTITUTIVO	CONSORZIATO - NUOVA ADESIONE	NON ADERENTE	ENTE PUBBLICO	PROPRIETA'	N. Foglio	N. Particella	Terreni/Fabbricati	Sup. catastale (mq)	Qualità classe/ Categoria	Presenza nel comparto	Sup. p.lia nel comparto (mq)
x				PELLEGRINO Giovanni	10	25	T	1600,00	Semin Arbor	Totale	1600,00
						643	T	200,00	Bosco Ceduo	Totale	200,00
						1220	F	1100,00	C/2	Totale	1100,00
	x			PELLEGRINO Giancarlo, INGINO Lucia, PELLEGRINO Salvatore	10	1405	T	4140,00	Semin Arbor	Totale	4140,00
						1406	F	233,00	C/2	Totale	233,00
						644	T	469,00	Bosco Ceduo	Totale	469,00
	x			ARIENZO Giuseppe, AVELLA Carlo, AVELLA Mario, AVELLA Massimiliano, AVELLA Tiziana, DE MARTINO Carmela, DE MARTINO Luisa, DE MARTINO Salvatore, DE MARTINO	10	1653	T	2228,00	Bosco Ceduo	Parziale	1022,00
						1656	T	12025,00	Semin Arbor	Parziale	7915,00
						1234	F	56,00	C/2	Totale	56,00
						1231	F	150,00	A/3	Totale	150,00
						1229	F	66,00	C/2	Totale	66,00

			Umberto, GIORDANO Giovanna, IANNONE Anna, IANNONE Carmine, IANNONE Filippo, IANNONE Giuseppa, IANNO		1230	F	32,00	C/2	Totale	32,00
					1232	F	80,00	A/3	Totale	80,00
					313	T	414,00	Bosco Ceduo	Totale	414,00
		x	CUCOLO Francesco, CUCOLO Giuseppe, CUCOLO Vittorio	10	808	T	900,00	Sem Inn Arb	Parziale	111,00
	x		GRECO CERRA Carmelina, MEMMOLO Dora	10						
					381	T	334,00	Bosco Ceduo	Totale	334,00
					379	T	4684,00	Semin Arbor	Totale	4684,00
					811	T	7,00	Bosco Ceduo	Totale	7,00
					1877	T	2570,00	Semin Arbor	Totale	2570,00
		x	AMATO Francesco	10	1878	T	689,00	Semin Arbor	Totale	689,00
					1235	F	167,00	A/3	Totale	167,00
	x		GRECO Gaetano, GRECO Irene, GRECO Luigi, GRECO Nicola	10	755	T	4054,00	Semin Arbor	Totale	4054,00
		x	GRECO Carla, GRECO Gaetano, PINTO Anna	10	34	T	394,00	Incolt prod	Parziale	55,00
					754	T	3744,00	Semin Arbor	Parziale	814,00
					756	T	1028,00	Semin Arbor	Totale	1028,00
x			DE ROSA Michela, LA ROCCA Emilio	10	1584	T	3065,00	Semin Arbor	Totale	3065,00
		x	DEMANIO DELLO STATO - RAMO STRADE	10	1585	T	665,00	Semin Arbor	Parziale	299,00
x			ALIBERTI Lucia, BOLOGNESE Marco	10	61	T	2536,00	Semin Arbor	Totale	2536,00
					1339	F	642,00	A/3	Totale	642,00
		x	ROMANO Filomena, ROMANO Fortuna, ROMANO Loredana, ROMANO Luisa, ROMANO Maria Anna, ROMANO Mario, ROMANO Matteo, ROMANO Nicola, ROMANO Rocco, VANACORE Gilda	10	27	T	504,00	Bosco Ceduo	Totale	504,00
x			NADDEO Maria Grazia, ROMANO Mario	10	1417	T	3053,00	Semin Arbor	Totale	3053,00
					1418	F	126,00	C/2	Totale	126,00
					62	T	4197,00	Semin Arbor	Totale	4197,00
x			LANDI Clorinda	10	63	T	1703,00	Semin Arbor	Totale	1703,00
					1043	T	315,00	Semin Arbor	Totale	315,00
					64	T	3851,00	Semin Arbor	Totale	3851,00
x			BOTTIGLIERI Mario, DE MARTINO Anna	10	1040	T	84,00	Semin Arbor	Totale	84,00
					1041	T	2476,00	Semin Arbor	Parziale	1649,00
					1256	T	1752,00	Semin Arbor	Parziale	1284,00
		x	CONCILIO Carmine	10	1483	F	867,00	Ente Urbano	Parziale	560,00
	x		D ANIELLO Rossana	10	997	T	5202,00	Semin Arbor	Parziale	4987,00
		x	ALFIERI Anna	10	996	F	6990,00	Ente Urbano	Parziale	6106,00
		x	DELLA ROCCA Angiolina	10	1188	T	168,00	Semin Arbor	Parziale	21,00
		x	CONCILIO Alessandro, CONCILIO Antonio, CONCILIO Carmine, BRENNI Marco, OPPIZIO Rosalba	10	1186	T	470,00	Ente Urbano	Parziale	34,00
	x		CAPACCHIONE Vincenzo	10	35	T	2498,00	Semin Arbor	Parziale	340,00

Progetto di PUA del Comparto CR_4 sub 1

						314	T	3065,00	Semin Arbor	Parziale	468,00
						315	T	1565,00	Bosco Ceduo	Parziale	60,00
			x	COMUNE DI SALERNO	10	1905	T	51848,00	Semin Arbor	Parziale	1406,00
						311	T	6190,00	Semin Arbor	Parziale	625,00
						strada	T			Parziale	790,00
						strada	T			Parziale	816,00
			x	COMUNE DI SALERNO/IACP	10	80	T	1145,00	Ente Urbano	Parziale	340,00
						1251	T	2608,00	Ente Urbano	Parziale	154,00
						316	T	213,00	Semin Arbor	Parziale	31,00
						656	T	53,00	Semin Arbor	Totale	53,00
						657	T	22,00	Semin Arbor	Parziale	10,00
						658	T	147,00	Bosco Ceduo	Totale	147,00
						1249	T	9,00	Semin Arbor	Totale	9,00
						1250	T	26,00	Semin Arbor	Totale	26,00
						1318	T	1430,00	Semin Arbor	Parziale	2,00
						1445	T	218,00	Semin Arbor	Parziale	8,00
						1797	T	2746,00	Ente Urbano	Parziale	559,00
						1807	T	202,00	Semin Arbor	Parziale	160,00
						1811	T	126,00	Semin Arbor	Parziale	62,00
		x		DE MARTINO Domenico	10	487	T	615,00	Semin Arbor	Parziale	108,00
		x		DE MARTINO Ginevra	10	654	T	611,00	Semin Arbor	Parziale	101,00
		x		DI MURO Mario	10	485	T	255,00	Semin Arbor	Parziale	227,00
						486	T	555,00	Semin Arbor	Parziale	282,00
						488	T	240,00	Bosco Ceduo	Parziale	49,00
	x			DE SPELLADI Alessandro Alfredo	10	1759	T	808,00	Semin Arbor	Parziale	20,00
						1760	T	893,00	Semin Arbor	Totale	893,00
						1762	T	213,00	Semin Arbor	Totale	213,00
		x *		TESCIONE Bruno, TESCIONE Deborah, TESCIONE Manuela, TESCIONE Marco Tullio, TESCIONE Sabrina	10	44	T	1440,00	Semin Arbor	Parziale	317,00
						1795	T	771,00	Semin Arbor	Parziale	43,00
						884	T	252,00	Semin Arbor	Parziale	241,00
						886	T	268,00	Semin Arbor	Parziale	81,00
						1342	T	403,00	Semin Arbor	Parziale	135,00
						1344	T	1026,00	Semin Arbor	Totale	1026,00
						1346	T	548,00	Semin Arbor	Parziale	239,00
		x*		TESCIONE Manuela	10	887 sub 1	F	385,00	A/3	Totale	385,00
						887 sub 2	F		A/3	Totale	
	x			DE SPELLADI Rodolfo	10	1343	T	1952,00	Semin Arbor	Parziale	1644,00
x				GALZERANO Tullio	10	50	T	3280,00	Semin Arbor	Parziale	3013,00
						592	T	644,00	Semin Arbor	Totale	644,00
						593	T	2133,00	Semin Arbor	Totale	2133,00
x				LAURITO Angelina	10	55	T	3397,00	Uliveto	Parziale	2944,00
						56 sub 5	F	349,00	C/6	Parziale	187,00
						56 sub 6	F		C/2	Parziale	

					57	T	1615,00	Semin Arbor	Totale	1615,00
		x	MATARAZZO Renato	10	594	T	252,00	Semin Arbor	Totale	252,00
		x	DEL GAIZO Anna Maria, RAGO Carlo	10	578	T	100,00	Semin Arbor	Totale	100,00
				10	58 sub 1	F	150,00	A/4	Totale	150,00
		x	MATARAZZO Renato	10	58 sub 2	F		A/4	Totale	
x			ANSALONE Lucia	4	111	T	1026,00	Semin Arbor	Parziale	160,00
		x	CECI Claudio, SCAFURI Emanuela	4	454	T	192,00	Semin Arbor	Totale	192,00
	x		DE SIO Anna Rosa, DE SIO Vincenzo, SALVATI Igniva	4	104	T	1049,00	Semin Arbor	Parziale	92,00
					767	T	285,00	Semin Arbor	Parziale	60,00
		x	SCELZO Antonio	4	97	T	2260,00	Semin Arbor	Parziale	200,00
x			VIGLIONE Luigi nato a SALERNO il 18/11/1966	4	639	T	2936,00	Vigneto	Parziale	757,00
		x	SIANI GIOVANNINA, VIGLIONE FRANCESCO	4	640	T	1189,00	Ente Urbano	Parziale	99,00
x			MATTEI Vincenzo	4	113	T	5254,00	Semin Arbor	Parziale	3725,00
					214	T	433,00	Semin Arbor	Parziale	190,00
	x		FAIELLA Luigi, PIERNO Rita	4	456	T	170,00	Semin Arbor	Parziale	69,00
					114	T	180,00	Semin Arbor	Totale	180,00
		x	corte comune al fabb di prop. FAIELLA LUIGI, PIERNO RITA, CECI CLAUDIO, SCAFURI EMANUELA, MAZZA DANIELA	4	115	F	378,00	Ente Urbano	Parziale	50,00
		x	ANSALONE Vincenzo, RAVASIO Domenica	4	95	T	1343,00	Semin Arbor	Parziale	118,00
		x	ABBATE Rodolfo, BASSO Anna	4	233	T	75,00	Agrumeto	Parziale	48,00
TOTALE										96.054,00

* I proprietari Tescione Manuela, Tescione Bruno, Tescione Deborah, Tescione Marco Tullio, e Tescione Sabrina con nota raccomandata datata 16/06/2014 indirizzata al Consorzio Casa Roma - Matierno CR4, e per conoscenza al Comune di Salerno che ha acquisito detta nota con Prot.n.100089 del 19/06/2014 hanno, dopo che in precedenza avevano manifestato interesse ad aderire al Consorzio, inteso recedere dall'adesione al Consorzio e pertanto risultano a tutti gli effetti di legge "non aderenti".

4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELLO STATO DI FATTO

L'area oggetto di trasformazione AT_R4 sub 1, come si evince dalle tavole allegate è in un comparto continuo sito in località Matierno. Essa è delimitata a Nord da Via Vecchia di Casa Roma e da un edificio esistente, a Est e ad Ovest da un edificio esistente e a Sud da Via Roberto Mazzetti. Le aree AS_166/a, AS_167/a e AS_167/b si sviluppano in destra e sinistra idraulica del torrente Pastorano.

La superficie territoriale complessiva risulta essere di 95.766 mq con quote variabili tra la quota di 136.00 m s.l.m.m. che si registra nel vertice Nord-Est dell'AT e i 103.00 m s.l.m.m. del vertice Sud-Ovest con un'inclinazione naturale del terreno Nord-Est/Sud-Ovest. Nell'area AT_R4 sub 1 e nelle relative AS_166/a, AS_167/a e AS_167/b è presente un edificio sparso costituito da circa 16 fabbricati.

5. VINCOLI OPERANTI

L'area oggetto d'intervento ricade nella fascia di rispetto del Torrente Pastorano "Fiumi e torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11.12.1933, n.1775" e non è interessata dal vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923. Con riferimento alla normativa di riferimento del PAI l'Area di Trasformazione AT_R4

sub 1 è perimetrata a rischio medio R2.

6. RECAPITO ACQUE NERE E METEORICHE

Attualmente l'area di trasformazione AT_R4 sub 1 è servita dal collettore fognario comunale per le acque meteoriche e per le acque nere posto su via Roberto Mazzetti e dal collettore SIIS posto in sinistra idraulica del Torrente Pastorano.

7. ALLACCIAMENTO RETE GAS

La AT_R4 sub 1 ha la possibilità di allacciamento alla rete gas presente lungo via Roberto Mazzetti.

8. ALLACCIAMENTO RETE IDRICA

La AT_R4 sub 1 ha la possibilità di allacciamento alla rete idrica presente lungo via Roberto Mazzetti.

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

La consistenza catastale degli immobili si compone come segue:

Proprietà	Fg.		Particella	Sup. ricadente nel comparto (mq)	Tot. superficie (mq)
Pellegrino Giovanni	10	NCT	25	1600	2900
		NCT	643	200	
		NCEU	1220	1100	
Pellegrino Giancarlo, Ingino Lucia, Pellegrino Salvatore	10	NCT	1405	4140	4842
		NCEU	1406	233	
		NCT	644	469	
Arienzo Giuseppe, Avella Carlo, Avella Mario, Avella Massimiliano, Avella Tiziana, De Martino Carmela, Luisa, Salvatore, Umberto, Giordano Giovanna e Anna, Iannone Carmine, Filippo e Giuseppa	10	NCT	1653	1022	9735
		NCT	1656	7915	
		NCEU	1234	56	
		NCEU	1231	150	
		NCEU	1229	66	
		NCEU	1230	32	
		NCEU	1232	80	
Cuculo Francesco, Giuseppe e Vittorio	10	NCT	313	414	111
		NCEU	808	111	
Greco Cerra Carmelina, Memmolo Dora	10	NCT	381	334	7595
		NCT	379	4684	
		NCT	811	7	
		NCT	1877	2570	
Amato Francesco	10	NCT	1878	689	856
		NCEU	1235	167	
Greco Gaetano, Irene, Luigi, Nicola	10	NCT	755	4054	4054
Greco Carla, Greco Gaetano, Pinto Anna	10	NCT	34	55	1897
		NCT	754	814	
		NCT	756	1028	
De Rosa Michela, La Rocca Emilio	10	NCT	1584	3065	3065
Demanio dello Stato – Ramo strade	10	NCT	1585	299	299
Aliberti Lucia, Bolognese Mario	10	NCT	61	2536	3178
	10	NCEU	1339	642	
Romano Filomena, Romano Fortuna, Romano Loredana, Romano Luisa, Romano Maria Anna, Romano Mario, Romano Matteo, Romano Nicola, Romano Rocco, Vanacore Gilda	10	NCT	27	504	504
Naddeo Maria Grazia, Romano Mario	10	NCT	1417	3053	7376
		NCEU	1418	126	
		NCT	62	4197	
Landi Clorinda	10	NCT	63	1703	5869

Progetto di PUA del Comparto CR_4 sub 1

		NCT	1043	315	
		NCT	64	3851	
Bottiglieri Mario, De Martino Anna	10	NCT	1040	84	3017
		NCT	1041	1649	
		NCT	1256	1284	
Concilio Carmine	10	NCT	1483	560	560
D'Aniello Rossana	10	NCT	997	4987	4987
Alfieri Anna	10	NCT	996	6106	6106
Della Rocca Angiolina	10	NCT	1188	21	21
Concilio Alessandro, Concilio Antonio, Concilio Carmine, Brenna Marco, Oppizio Rosalba	10	NCT	1186	34	34
Capacchione Vincenzo	10	NCT	35	340	868
		NCT	314	468	
		NCT	315	60	
Comune di Salerno	10	NCT	311	625	3637
		NCT	1905	1406	
		NCT	strada	790	
		NCT	strada	816	
Comune di Salerno/IACP	10	NCT	80	340	1561
		NCT	1251	154	
		NCT	316	31	
		NCT	656	53	
		NCT	657	10	
		NCT	658	147	
		NCT	1249	9	
		NCT	1250	26	
		NCT	1318	2	
		NCT	1445	8	
		NCT	1797	559	
		NCT	1807	160	
		NCT	1811	62	
De Martino Domenico	10	NCT	615	108	108
De Martino Ginevra	10	NCT	654	101	101
Di Muro Mario	10	NCT	485	227	558
		NCT	486	282	
		NCT	488	49	
De Spelladi Alessandro Alfredo	10	NCT	1759	20	1126
		NCT	1760	893	
		NCT	1762	213	
Tescione Bruno, Tescione Deborah, Tescione Manuela, Tescione Marco Tullio, Tescione Sabrina	10	NCT	44	317	2082
		NCT	1795	43	
		NCT	884	241	
		NCT	886	81	
		NCT	1342	135	
		NCT	1344	1026	
		NCT	1346	239	
Tescione Manuela	10	NCEU	887	385	385
De Spelladi Rodolfo	10	NCT	1343	1644	1644
Galzerano Tullio	10	NCT	50	3013	5790
		NCT	592	644	
		NCT	593	2133	
Laurito Angelina	10	NCT	55	2944	4746
		NCEU	56	187	
		NCT	57	1615	
Matarazzo Renato	10	NCT	594	252	252
Del Gaizo Annamaria, Rago Carlo	10	NCEU	578	100	100
Rago Carlo, Del Gaizo Annamaria e Matarazzo Renato	10	NCEU	58	150	150
Ansalone Lucia	4	NCT	111	160	160
Ceci Claudio, Scafuri Emanuela	4	NCT	454	192	192
De Sio Annarosa, De Sio Vincenzo, Salvati Igniva	4	NCT	104	92	152
		NCT	767	60	
Scelzo Antonio	4	NCT	97	200	200

Viglione Luigi	4	NCT	639	757	757
Siani Giovannina, Viglione Francesco	4	NCT	640	99	99
Mattei Vincenzo	4	NCT	113	3725	3915
		NCT	214	190	
Faiella Luigi, Pierno Rita	4	NCT	456	69	249
		NCT	114	180	
corte comune al fabb di proprietà: Faiella Luigi, Pierno Rita, Ceci Claudio, Scafuri Emanuela, Mazza Daniela	4	NCT	115	50	50
Ansalone Vincenzo, Ravasio Domenica	4	NCT	95	118	118
Abbate Rodolfo, Basso Anna	4	NCT	233	48	48
TOTALE AREE COMPARTO CR_4 SUB 1				96.054	96.054

Titoli edilizi rilasciati e/o richieste di condono in itinere relativi a manufatti edilizi esistenti nel Comparto Edificatorio CR_4 sub 1 che verranno demoliti ed area di sedime degli stessi.

Nelle aree AT_R4 sub 1, AS_166/a e AS_167/a del Comparto edificatorio CR_4 sub 1 sono presenti edifici oggetto di pratiche di condono edilizio ai sensi della L. 47/85, L. 724/94, L. 323/03. Nella tabella che segue si riportano per tutti gli immobili presenti in Comparto gli estremi delle pratiche di condono o titoli abilitativi edilizi. In particolare si riporta la superficie coperta solo per quegli immobili che saranno considerati nel calcolo del Dep, per i restanti immobili compresi nella disponibilità del Soggetto Attuatore, il Consorzio al fine di agevolare l'attuazione del Comparto rinuncia a beneficiare del Dep generato dagli stessi, dal momento che risultano interessati da pratiche di condono ancora in corso di definizione.

PROPRIETARIO			AS	AV	A T	ESTREMI PRATICA COMUNE		SUPERFICIE COPERTA FABBRICATI
	F G	P.LLA						
PELLEGRINO Giovanni nato a SALERNO il 02/04/1974	10	1220	X			cond. L. 47/85	prot. 26203	Il Fabbricato sarà demolito e non produrrà DEp
INGINO Lucia nata a BARONISSI il 07/03/1930 PELLEGRINO Giancarlo nato a SALERNO il 31/01/1958 PELLEGRINO Salvatore nato a SALERNO il 11/05/1924	10	1406	X			cond. L. 47/85	prot. 26913 e 26914	Il Fabbricato sarà demolito e non produrrà DEp
AMATO Francesco nato a Salerno il 26/09/1956	10	1235	X			Concessione Edilizia in Sanatoria n. 228 del 22/12/2003		104,93
ARIENZO Giuseppe nato a PELLEZZANO il 01/04/1942	10	1232	X			cond. L. 47/85	p.84863 p. 84859 p. 84861	Il Fabbricato sarà demolito e non produrrà DEp
AVELLA Mario nato a VIETRI SUL MARE il 02/06/1933	10	1231	X				p. 84864 p. 84860 p. 25799	Il Fabbricato sarà demolito e non produrrà DEp
DE MARTINO Salvatore nato a SALERNO il 01/09/1945 DE MARTINO Umberto nato a SALERNO il 19/05/1941	10	1230	X				p. 84866 p. 84865	Il Fabbricato sarà demolito e non produrrà DEp
IANNONE Luigi nato a SALERNO il 20/06/1933 LANDI Agostino nato a PELLEZZANO il 24/02/1940 LANDI Enrico nato a PELLEZZANO il 05/03/1942 LANDI Giovanni nato a PELLEZZANO il 03/04/1944	10	1234	X				p. 84682 p. 84856	Il Fabbricato sarà demolito e non produrrà DEp

VISCITO Benito nato a SALERNO il 24/01/1937	10	1229	X			cond. L.323/03	p. 107898	Il Fabbricato sarà demolito e non produrrà DEp
NADDEO Maria Grazia nata a SALERNO il 27/05/1955 ROMANO Mario nato a SALERNO il 05/06/1952	10	1418	X			Concessione Edilizia in Sanatoria n. 68 del 15/12/2012		81,55
TESCIONE Manuela nata a SALERNO il 12/11/1966	10	887			X	cond. L. 47/85	p. 105507	64,75
RAGO Carlo nato a SALERNO il 25/10/1939 DEL GAIZO Anna Maria nata a SALERNO il 05/11/1940 MATARAZZO Renato nato a Salerno il 01/01/1949	10	58/1			X	cond. L. 47/85	p. 31676	150,00
	10	58/2			X	cond. L. 47/85	p. 31517 e 31580	
CAPITOLO METROPOLITANO DI S. MATTEO LAURITO Angelina nata a CAMPORA il 28/01/1932	10	55			X	cond. L. 47/85	p. 83501	Il Fabbricato sarà demolito e non produrrà DEp
	10	56/6			X	cond. L. 724/94	p. 21917	
ALIBERTI Lucia Bolognese Marco	10	1339	X			Autorizzazione edilizia prot. n. 1038/5612 del 1966		99,50
AREA DI SEDIME DEI MANUFATTI DA DEMOLIRE CHE PRODUCONO DEP								500,73

Totale aree poste in prossimità della fascia fluviale e non producesti DEP ai sensi dell'art. 158.03 delle NTA:

CONSORZIATO	NON ADERENTE	ENTE PUBBLICO	PROPRIETA'	N. Foglio	N. Particella	Terreni/Fabbricati	Sup. p.la nel comparto (mq)	Superficie p.la da cedere al demanio (mq)	Superficie p.la privata non producente DEP (10 m asse fiume)	Superficie producente DEP (mq)
x			GRECO CERRA Carmelina, MEMMOLO Dora	10	379	T	4684,00	0,00	306,00	4378,00
					1877	T	2570,00	0,00	265,00	2305,00
x			GRECO Gaetano, GRECO Irene, GRECO Luigi, GRECO Nicola	10	755	T	4054,00	0,00	209,00	3845,00
	x		GRECO Carla, GRECO Gaetano, PINTO Anna	10	34	T	55,00	38,00	17,00	0,00
					754	T	814,00	27,00	78,00	709,00
x			DE ROSA Michela, LA ROCCA Emilio	10	1584	T	3065,00	61,00	181,00	2823,00
x			ALIBERTI Lucia, BOLOGNESE Marco	10	61	T	2536,00	68,00	166,00	2302,00
	x		ROMANO Filomena, ROMANO Fortuna, ROMANO Loredana, ROMANO Luisa, ROMANO Maria Anna, ROMANO Mario, ROMANO Matteo, ROMANO Nicola, ROMANO Rocco, VANACORE Gilda	10	27	T	504,00	76,00	237,00	191,00
x			NADDEO Maria Grazia, ROMANO Mario	10	1417	T	3053,00	93,00	495,00	2465,00
					62	T	4197,00	345,00	590,00	3262,00
x			LANDI Clorinda	10	64	T	3851,00	0,00	10,00	3841,00
x			D ANIELLO Rossana	10	997	T	4987,00	0,00	62,00	4925,00

	x		ALFIERI Anna nata a SALERNO il 24/12/1936	10	996	F	6106,00	472,00	1063,00	4571,00
x			CAPACCHIONE Vincenzo		315	T	60,00	0,00	7,00	53,00
TOTALE							40536,00	1180,00	3686,00	35670,00
TOTALE AREE COSTITUENTI LA FASCIA FLUVIALE E NON PRODUCEBTI DEP								4866,00		

Totale aree pubbliche poste in aree AS e AV non producenti DEP ai sensi dell'art. 158.04 delle NTA:

Proprietà	Fg.	P.Ila	Sup. non produttore DEP
Comune di Salerno	10	311	625,00
		Strada (AS167/b)	198,00
		Strada (AS167/a)	385,00
		Strada (AV/12)	42,00
		80	174,00
Demanio dello Stato - Strade	10	1585	299,00
TOTALE AREE PUBBLICHE RICADENTI IN AS E AV E NON PRODUCENTI DEP ai sensi dell'art. 158.04 delle NTA			1723,00

Totale aree private poste in aree AT_R4 sub 1 e non producenti DEP ai sensi dell'art. 167.03 delle NTA:

delle NTA:			
Proprietà	Fg.	P.Ila	Sup. non produttore DEp
Di Muro Mario	10	485	34,00
		486	46,00
		488	31,00
TOTALE AREE PRIVATE POSTE IN AT_R4 sub 1 E NON PRODUCENTI DEP ai sensi dell'art. 167.03 delle NTA			111,00

Totale aree pubbliche poste in aree AT_R4 sub 1 e non producenti DEP ai sensi dell'art. 167.03 delle NTA:

delle NTA:

Proprietà	Fg.	P.Ila	Sup. non produttore DEp
Comune di Salerno	10	316	31,00
		656	5,00
		657	10,00
		658	30,00
		1797	92,00
		1811	18,00
TOTALE AREE PUBBLICHE POSTE IN AT_R4 sub 1 E NON PRODUCENTI DEP ai sensi dell'art. 167.03 delle NTA			186,00

Superficie Territoriale (ST) su cui determinare il Diritto Edificatorio proprio (DEP), al netto dei diritti edificatori scaturenti dall'edificato esistente (da demolire e produttore DEP) e delle aree non producenti Dep come sopra specificate:

La Superficie Territoriale (ST) su cui determinare il Diritto Edificatorio proprio (DEP) risulta così distinta:

Superficie Territoriale - Totale	mq	96.054,00
Area di sedime dei manufatti da demolire	mq	500,73
Aree costituenti la fascia fluviale non producenti DEP	mq	4866,00
Aree pubbliche poste in aree AS e AV non producenti DEP ai sensi dell'art. 158.04 delle NTA	mq	1723,00
Aree private poste in aree AT_R4 sub 1 non producenti DEP ai sensi dell'art. 167.03 delle NTA	mq	111,00
Aree pubbliche poste in aree AT_R4 sub 1 non producenti DEP ai sensi dell'art. 167.03 delle NTA	mq	186,00

Superficie territoriale libera da fabbricati CR_4 sub 1	mq	88.667,27
---	----	-----------

DIRITTO EDIFICATORIO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE CR_4 sub 1 AL NETTO DELL'AREA DI SEDIME DEI FABBRICATI DA DEMOLIRE E DELLE AREE NON PRODUCENTI DEP			
ST libera da fabbricati e produttore DEp	Ambito di equivalenza	IEp mq/mq	Dep Mq. di Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile
88.667,27	5	0,15	13.300,09

10. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto dell'intervento ricade in Zona Omogenea "B" e rientra nell' Area di Trasformazione AT_R4 sub 1, 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_R4 sub 1, con destinazione prevalentemente residenziale, ricadente all'interno del Comparto Edificatorio CR_4 sub 1, rappresenta uno degli ambiti del territorio comunale per i quali è prevista, su base perequativa, la trasformazione edilizia attraverso un insieme sistematico di opere che, definite in un PUA da approvarsi da parte della Giunta Comunale, determinino l'esecuzione:

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

Il Comparto Edificatorio discontinuo CR_4 sub 1 assume in questa fase di PUA, una superficie territoriale complessiva elaborata su base grafica digitale fornita dall'Ufficio di Piano, come rideterminata su base catastale e in base a rilievi celerimetrici, pari a **mq. 96.054,00** così costituita:

- | | |
|---|-----------------------|
| • dall' Area di Trasformazione AT_R4 sub 1, | estesa mq. 25.246,00; |
| • dall' Area di Trasformazione AT_R4 sub 3, | estesa mq. 198,00; |
| • dall' Area destinata a Standard AV_13, | estesa mq. 469,00; |
| • dall' Area destinata a Standard AV_12, | estesa mq. 3.040,00; |
| • dall' Area destinata a Standard AV_11, | estesa mq. 174,00; |
| • dall' Area destinata a Standard AV_10, | estesa mq. 1.720,00; |
| • dall' Area destinata a Standard AV_9, | estesa mq. 1.964,00; |
| • dall' Area destinata a Standard AS_167/a, | estesa mq. 32.205,00; |
| • dall' Area destinata a Standard AS_167/b, | estesa mq. 198,00; |
| • dall' Area destinata a Standard AS_166/a, | estesa mq. 30.840,00. |

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_166/a e AS_167/a, ricadenti all'interno del Comparto Edificatorio CR_4 sub 1, 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.

11. PARAMETRI URBANISTICI E DI PEREQUAZIONE

I Parametri delle Aree di Trasformazione e di quelle Standard dell'intero Comparto CR_4 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.

Detti parametri vengono rimodulati alla luce dell'articolazione del comparto edificatorio in due sub compartimenti CR_4 sub 1 e CR_4 sub 2:

PARAMETRI URBANISTICI E DI PEREQUAZIONE CR_4 sub 1								
in base alla ST totale riferita alla nuova perimetrazione di PUA <u>al lordo delle aree di sedime dei fabbricati da demolire</u>								
Usi consentiti	70% residenziale e 30% terziario ai sensi dell' RUEC art.83.04, lettera h) discostamenti delle percentuali fissate dal PUC per le destinazioni d'uso delle AT non superiori al 5%.							
	Aree della perequazione	ST mq.	Località	IU mq/mq	QST mq.	QSP mq.	QSR mq.	Ambito di Equivalenza IEp mq/mq
AT_R4 sub 1	25.246,00	Matierno – Pastorano	0,6	15.147,60	4.544,28	10.603,32	5	0,15
AT_R4 sub 3	198,00	Matierno – Pastorano	0,0				5	
AV_13	469,00	Matierno – Via Casa Roma	0,0				5	0,15
AV_12	3.040,00	Via Vecchia Matierno – Via Casa Roma	0,0				5	0,15
AV_11	174,00	Matierno – Via Casa Roma	0,0				5	0,15
AV_10	1.720,00	Traversa Greci	0,0				5	0,15
AV_9	1.964,00	Via Vecchia di Casa Roma	0,0				5	0,15
AS_167/a	32.205,00	Area Torrente Pastorano	0,0				5	0,15
AS_167/b	198,00	Area Torrente Pastorano	0,0				5	
AS_166/a	30.840,00	Area Torrente Pastorano	0,0				5	0,15
TOTALE	96.054,00							

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

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

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

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

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

Nel PUC è previsto un incremento del Dep derivante dalla presenza nelle AT e nelle AS di manufatti edilizi, che il piano prevede di demolire. I diritti edificatori scaturenti dall'edificato esistente, determinati sulla base di un calcolo di massima in fase di PUC, saranno quantificati in fase di PUA applicando alla effettiva superficie lorda di solaio (SLS) fuori terra dei manufatti da demolire i coefficienti di cui alla tabella riportata al paragrafo che segue. Tali coefficienti consentono di convertire la SLS dei fabbricati da demolire in nuova SLS, che si aggiunge al DEP, in ragione delle destinazioni d'uso. In tal caso, il suolo costituito dall'area di sedime del fabbricato da demolire non sarà computato al fine della quantificazione del DEP.

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

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

13. DETERMINAZIONE DEL DIRITTO EDIFICATORIO PROPRIO (DEP) ALL'INTERNO DEL COMPARTO EDIFICATORIO CR_4 sub 1, INCREMENTATO CON I COEFFICIENTI DI CORREZIONE DEL DEP DERIVANTI DALLA PRESENZA DI MANUFATTI EDILIZI.

La determinazione del Diritto Edificatorio proprio (DEp) nel Comparto Edificatorio CR_4 sub 1 è dato dall'applicazione dell'Indice Edificatorio proprio (IEp) del suolo alla sua Superficie Territoriale, a cui va sottratta la superficie costituita dall'area di sedime dei fabbricati da demolire, e sommato l'incremento del diritto edificatorio scaturente dall'edificato esistente legittimamente realizzato.

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

Nel caso in specie, il Diritto Edificatorio proprio (DEp), comprensivo dell'incremento scaturente dall'edificato esistente, si determina per il comparto **CR_4 sub 1** così come riportato nei prospetto che segue:

N.	PROPRIETARIO	CATASTALE		DESTINAZIONE	SLS	AS	AV	AT	INDICE CORRETTIVO	DEp
		FOL.	P.LLA							
1	AMATO Francesco nato a SALERNO il 26/09/1956	10	1235	PERTINENZA RESIDENZIALE	104,93	X			0,6x1,3	81,84
				RESIDENZIALE	104,93	X			1,3	136,41
2	BOLOGNESE Marco nato a Salerno il 04/09/1960 ALIBERTI Lucia nata a M.S. Severino il 14/12/1961	10	1339	PERTINENZA RESIDENZIALE	33,50	X			0,6x1,3	26,13
				RESIDENZIALE	66,00	X			1,3	85,80
3	NADDEO Maria Grazia nata a SALERNO il 27/05/1955 ROMANO Mario nato a SALERNO il 05/06/1952	10	1418	NON RESIDENZIALE	81,55	X			0,6	48,93
4	TESCIONE Manuela nata a SALERNO il 12/11/1966	10	887	RESIDENZIALE	64,75			X	1,3	84,17
5.1	RAGO Carlo nato a SALERNO il 25/10/1939 DEL GAIZO Anna Maria nata a SALERNO il 05/11/1940	10	58/1	RESIDENZIALE	184,02			X	1,3	239,23
5.2	MATARAZZO Renato nato a Salerno il 01/01/1949	10	58/2	RESIDENZIALE	102,65			X	1,3	133,44
				PERTINENZA RESIDENZIALE	42,00			X	0,6x1,3	32,76
TOTALE INCREMENTO DEP (mq)										868,71

La SLS prodotta dagli edifici esistenti considerati ai fini della determinazione del DEP, è stata ricavata attraverso l'esame della documentazione tecnica di cui alle pratiche di condono, definite o pendenti, previo esame della documentazione catastale degli immobili interessati (schede planimetriche);

Le aree standard del Comparto Edificatorio CR_4 sub 1 sono state dimensionate considerando anche il DEp prodotto da manufatti edilizi non rientranti nella disponibilità del Soggetto Attuatore e sui quali risultano pendenti pratiche di condono edilizio non ancora definite. Per tale motivo si sollecita il Comune di Salerno a definire in tempi rapidi le succitate pratiche di condono edilizio con i diretti interessati. Nell'ipotesi in cui all'atto della richiesta di PdC per le opere private non risultassero ancora definite le n.3 pratiche di condono edilizio riguardanti gli immobili di proprietà Tescione, Rago-Del Gaizo e Matarazzo, la richiesta di PdC riguarderà solo il DEp sviluppato dai terreni e dai fabbricati realizzati in forza di titoli abilitativi edilizi, mentre le Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria saranno comunque proporzionalmente dimensionate e realizzate sulla base della SLS massima

realizzabile prodotta, ai sensi dell'art.159 delle vigenti NTA del PUC, anche dai manufatti edilizi sui quali all'attualità risultano ancora pendenti le predette pratiche di condono (cfr. elaborato SF2.6 del PUA).

14. PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEL DIRITTO EDIFICATORIO PROPRIO (DEP) NEL COMPARTO CR_4 sub 1:

DIRITTO EDIFICATORIO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE, COMPRENSIVO DELL'INCREMENTO DERIVANTE DALLA PRESENZA DI MANUFATTI EDILIZI DA DEMOLIRE		
DEP Prodotto da aree libere da fabbricati e produttori DEP	Incremento del DEP Prodotto da fabbricati realizzati legittimamente e con condoni in itinere	DEP TOTALE Mq. di Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile
13.300,09	868,71	14.168,80

15. DATI DIMENSIONALI CONTENUTI NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CR_4 sub 1

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%":

La Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile, espressa in metri quadrati, differenziata per destinazione d'uso, come derivante dal Prospetto riepilogativo del Diritto Edificatorio proprio (DEP) nel Comparto, sopra riportato, risulta come segue:

Superficie lorda di solaio edificabile (DEP) e Destinazione d'Uso						
	Produzione e Servizi		Residenziale		Totale	
	(DEP di ST di progetto) Realizzabile	25,95% DEP di Progetto	(DEP di ST di progetto) Realizzabile	74,05% DEP di Progetto	(DEP di ST di progetto) Realizzabile	100% DEP di Progetto
AT_R4 sub 1	3.542,20 (25%) 4959,08 (35%)	3.660,40	10.626,60 (75%) 9.209,72 (65%)	10.505,02	14.168,80	14.165,42

Standard da cedere all'interno dell'Area di Trasformazione AT_R4 sub 1

Produzione e Servizi (≥ 80% SLS) - art. 5, comma 2 del D.Lgs. 1444/68 in relazione alla funzione commerciale/direzionale				
Destinazione	Quantità SLS di progetto : mq	Parcheggi (≥ 50% x 80 % SLS)	Spazi e verde pubblico (≥ 50% x 80 % SLS)	TOTALE STANDARD ≥ 80% SLS
		dovuto	dovuto	dovuto
SLS produzione e servizi	3.660,40	1.464,16 – 2.928,32	1.464,16 – 0	2.928,32
Residenziale (≥ 20 mq x n. abitanti) - abitanti: = mq. SLS / 32,60 = mq. 10.505,02 / 32,60 = n. 322,50				
Destinazione di indirizzo	Parcheggi (≥ 2,5 mq /abitante)	Spazi e verde pubblico (≥ 10 mq / abitante)	Attrezzature Collettive (≥ 7,5 mq / abitante)	TOTALE STANDARD
	dovuto	dovuto	dovuto	dovuto
SLS residenziale	806,25	3.225,00	2.418,75	6.450,00

Riepilogo Standard da cedere all'interno dell'Area di Trasformazione AT_R4 sub 1 dovuti e di progetto

Totale Standard da cedere all'interno dell'area di trasformazione AT_R4 sub 1				
Destinazione	Produzione e servizi	Residenziale	Totale	
	dovuto	dovuto	dovuto	progetto
Parcheggi	1.464,16 – 2.928,32	806,25	2.270,41 – 3.734,57	2.887,00
Spazi e verde pubblico	1.464,16 – 0	3.225,00	4.689,16 – 3.225,00	4.227,00
Attrezzature collettive		2.418,75	2.418,75	2.508,00
TOTALE	2.928,32	6.450,00	9.378,32	9.622,00

16. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

Il presente PUA prevede l'attuazione dei seguenti punti indicati in premessa e di seguito sintetizzati, sui quali si è espressa favorevolmente l'Amministrazione Comunale con Delibera di Giunta Comunale n. 243 del 16/03/2012:

- leggera variazione della perimetrazione del comparto edificatorio CR_4 sub 1 rispetto a quella prevista da PUC, ai sensi dell'art. 167.03 lett. a), a seguito di modifiche apportate al tracciato viario curvilineo lungo il Torrente Pastorano, resesi necessarie per l'esatta rispondenza alle regole tecniche di progettazione e per il migliore adeguamento allo stato dei luoghi;
- articolazione del Comparto Edificatorio CR_4 in due autonomi sub comparti denominati rispettivamente CR_4 sub 1 e CR_4 sub 2, ai sensi dell'art. 169.04 delle NTA vista la notevole estensione del comparto CR_4 e l'eccessivo frazionamento della proprietà oltre alla eccessiva onerosità delle eventuali espropriazioni degli edifici ricompresi nel sub comparto CR_4 sub 2 come definito con il presente Preliminare di PUA.
- riqualificazione igienico funzionale dell'edificato esistente con la costituzione di n. 2 lotti fondiari non preordinati all'edificazione ai sensi dell'art. 150.03 delle NTA;
- trasferimento di edificato dall'area AT all' AS_167 con individuazione di un'area destinata a superficie fondiaria denominata "AT_R4 sub 3", libera da edificazioni al fine di garantire, nell'ambito di una "migliore organizzazione urbana", il rispetto delle distanze del fabbricato esistente, censito al foglio 4 particella 966 (Proprietà Alfieri-Vinciguerra), dal confine di proprietà con l'area AS_167/a da cedere al Comune e conseguente individuazione, nella originaria AT_R4, di un'area compensativa di pari consistenza denominata "AS_1677b" da destinarsi a verde attrezzato al fine di non comportare un decremento della superficie complessiva dell'area destinata a standard (AS).

I sei edifici in progetto hanno prevalente destinazione residenziale, in quanto prevedono solo alcune unità immobiliari a destinazione terziario/produttiva (locali commerciali/uffici privati) concentrati nei piani bassi degli edifici. Gli edifici in progetto si differenziano per la tipologia del primo livello fuori terra, in quanto alcuni sono caratterizzati da un piano rialzato di ml 1,50 rispetto ai piazzali privati che contornano gli edifici, mentre l'altra tipologia è caratterizzata dalla presenza di un porticato ad uso pubblico prospettante verso la via pubblica.

Alla prima tipologia appartengono gli edifici A, B, C1 e C2, con il primo piano fuori terra (rialzato) adibito ad uffici privati, mentre la seconda tipologia, di cui agli edifici D ed E, è caratterizzata da un porticato ad uso pubblico antistante il pian terreno, destinato a locali commerciali.

In entrambe le tipologie di edifici le destinazioni dei piani in elevazione, quindi soprastanti i piani terra/rialzati, le unità immobiliari a diversa destinazione (appartamenti, uffici privati) si distribuiscono in modo tale da rispettare i parametri urbanistici previsti dal PUC. Tutte le unità immobiliare degli edifici in progetto godono di affaccio principale verso valle con vista sulla città, con esposizione prevalente sud-ovest.

Tutti gli edifici sono distribuiti verticalmente da un ascensore e da una scala aperta posta sul prospetto secondario "lato monte", sul quale peraltro si affacciano tutti i locali di servizio dei vari appartamenti in quanto trattasi di un lato meno pregiato dal punto di vista dell'esposizione e del soleggiamento.

Lo schema planimetrico che caratterizza gli edifici in progetto è stato dettato prioritariamente dalla volontà di conferire agli edifici il miglior orientamento e soleggiamento possibile, oltrechè dalla

necessità di assicurare un alto rendimento energetico degli edifici e alti coefficienti di sicurezza sismica e antincendio.

L'articolazione delle facciate è stata, invece, strutturata in modo da assicurare ampie superfici terrazzate alle unità immobiliari in progetto, in modo da caratterizzare i fronti con una sequenza alternata di vuoti e di pieni che assicurano un aspetto gradevole agli edifici, anche grazie ad un uso attento dei colori e degli elementi di rifinitura.

I materiali di finitura degli edifici sono stati scelti al fine di conseguire la migliore resa formale e funzionale, oltreché per ottimizzare l'isolamento termo-acustico e quindi il contenimento dei consumi energetici da fonti non rinnovabili.

Le tamponature esterne saranno della tipologia "a cappotto", rifinito con rivestimento murale a spessore su idonea rasatura retinata.

Le facciate esterne saranno contraddistinte dall'alternanza di due colori diversi, uno più scuro, "grigio tortora" per marcare e mettere in risalto le parti strutturali e "più esterne" di ciascun edificio, l'altro più chiaro "beige" per dare maggiore luminosità alle porzioni arretrate delle facciate.

Come già accennato le facciate principali, lato valle, saranno articolate da un contrasto di vuoti e di pieni attraverso l'alternanza di parapetti in muratura e altri in vetro stratificato: tale articolazione darà un aspetto di frammentazione e leggerezza..

- **Risparmio energetico degli edifici**

Tenuto 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 prevista la realizzazione di un sistema "a cappotto" per le pareti di tamponatura e solai di spessore cm. 40, poiché l'effetto d'inerzia termica è sicuramente fenomeno che trova la sua massima applicazione nelle stagioni intermedie pur tenendo conto del comportamento estivo dell'edificio. In merito al comportamento dell'edificio, in ordine alla limitazione del carico termico da irraggiamento estivo dalle vetrate presenti, sono stati previsti terrazzi ampi per l'effetto ombra (normalmente integrabili con tende per esterni) e vetri a bassa emissività del tipo a camera a doppio spessore e rispondenti ai requisiti di antinfortunistica. I ponti termici saranno evitati con l'isolamento previsto nei raccordi con materiale termoisolante che sarà utilizzato in particolare nelle giunzioni. Tutti gli ambienti saranno illuminati ed areati naturalmente e con l'ausilio di impianto di aria condizionata dimensionato per ogni singolo ambiente con sistema caldo freddo a fancoil e comunque nel rispetto della vigente normativa. La copertura, con solaio di spess. cm 30, sarà del tipo ventilato, con una camera d'aria, strato isolante e pavimentazione, il tutto nel rispetto della L. 10/91 e dei successivi decreti. Vani tecnici in copertura consentiranno di ospitare i componenti del circuito primario degli impianti.

- **Requisiti di comfort ambientale**

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

- **Ventilazione naturale:**

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

- **Ventilazione attivata:**

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

- **Illuminazione naturale:**

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

- **Controllo del soleggiamento:**

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

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 localizzazione di spazi ludici all'interno del verde attrezzato
- la previsione, nello schema di convenzione, del vincolo di destinazione almeno decennale delle destinazioni funzionali 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.

Strade residenziali

Le opere stradali garantiranno in generale l'adeguamento della sede stradale esistente e la progettazione di quella prevista dal PUC necessaria all'accesso alle aree AS e Standard dell'AT_R4 sub 1 nonché per servire la parte residenziale e terziaria.

Spazi di sosta o di parcheggio

Le stesse strade di cui sopra saranno servite in adiacenza all'edificio dei relativi parcheggi di standard di progetto previsti e degli adeguati spazi di manovra.

Fognatura acque nere

Per l'AT_R4 sub 1 la rete di scarico delle acque nere sarà regolarmente convogliata nel collettore consortile esistente gestito dal SIIS posto in sinistra idraulica del fiume Pastorano

Raccolta e convogliamento delle acque pluviali

Le acque pluviali, a meno di quelle di prima pioggia, provenienti dall'edificio posto nell'AT_R4 sub 1 saranno regolarmente convogliate nel Torrente Pastorano.

Rete idrica e gas

La rete idrica di adduzione avrà origine dalla tubazione della Salerno Sistemi già presente nelle adiacenze dell'area dell'AT_R4 sub 1 in maniera coordinata con gli altri enti gestori al fine di avere un unico percorso per tutti i sottoservizi di cui dotare la zona.

Rete distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonica

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

Verde Attrezzato

Il sub comparto CR_4 Sub 1 prevede la creazione di due aree standard a verde attrezzato, denominate rispettivamente "V1" con superficie di mq 2.271,00, e "V2" di mq 1.072,00. L'area a verde "V1" è posta nella zona nord dell'area di intervento, e presenta un andamento altimetrico sostanzialmente coincidente con quello che allo stato attuale caratterizza l'area. Tale area a verde, al fine di evitare alterazioni significative dell'originario assetto orografico dei luoghi, oltre che di assicurare una serie di comodi accessi ai vari livelli, è stata distribuita su tre terrazzamenti caratterizzati da un dislivello tra essi di circa m 2,50.

Il collegamento tra tali aree terrazzate è assicurato da gradonate oltre che da rampe, aventi pendenza contenuta nell'8%, in modo da garantire l'accessibilità anche da soggetti a ridotte capacità motorie. I detti terrazzamenti, seppur caratterizzati da un omogeneo utilizzo di materiali ed elementi di

arredo, si differenziano tra loro, in quanto quello costituente il terrazzamento di valle è caratterizzato da una maggiore presenza di verde, costituito prevalentemente da essenze alboree ed arbustive di tipo autoctono, quello intermedio è attrezzato con un parco giochi per bambini ed un'ampia zona "arredata" con un gazebo, sedute e fioriere, mentre il terrazzamento posto a monte è caratterizzato da una fontana contornata da ampie panche in muratura, oltre che da sedute e fioriere che accolgono per lo più piante ornamentali.

L'area a verde "V2" è stata ubicata in prossimità dell'area standard per opere di urbanizzazione secondaria, destinata ad accogliere attrezzature sportive (campo polivalente), al fine di evitare il "frazionamento" delle aree pubbliche che in tal modo vanno a formare un *continuum*, realizzando un valido e qualificato "tessuto connettivo" dei diversi ambiti urbani.

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

All'interno dell'Area di trasformazione AT_R4 sub 1, un'ampia zona sarà destinata ad opere di urbanizzazione secondaria, ovvero spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport. Tale area, di superficie complessiva di 2.508,00 mq, sarà dotata di un campo polivalente dalla dimensioni in pianta di ml 38x18 per le attività di calcetto, pallacanestro e pallavolo, recintato con rete perimetrale plastificata ad alto assorbimento d'urto, corredato da una piccola tribuna per spettatori con struttura in acciaio con sedute in doghe in legno.

Il campo polivalente sarà servito da una struttura adibita a spogliatoi e sala ristoro della superficie di circa 240 mq, sviluppata su un unico livello e dotata di doppio accesso, uno prospiciente la nuova viabilità di progetto, e l'altro direttamente collegato all'area sportiva.

21. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie Territoriale AT_R4 sub 1	mq	25.246,00
Superficie Fondiaria totale	mq	7.494,00
di cui:		
<i>Lotto fondiario FA</i>	mq	1.064,00
<i>Lotto fondiario FB</i>	mq	1.149,00
<i>Lotto fondiario FC</i>	mq	2.536,00
<i>Lotto fondiario FD</i>	mq	1.028,00
<i>Lotto fondiario FE</i>	mq	1.089,00
<i>Lotto di riqualificazione FR1</i>	mq	422,00
<i>Lotto di riqualificazione FR2</i>	mq	206,00
Superficie Lorda di Solaio (SLS)	mq	14.165,42
di cui:		
<i>SLS Residenziale</i>	mq	10.505,02
<i>SLS direzionale, terziario-commerciale</i>	mq	3.660,40
Volumetria vuoto per pieno	mc	47.576,45
di cui:		
<i>Volumetria Residenziale</i>	mc	34.666,57
<i>SLS direzionale, terziario-commerciale</i>	mq	13.008,82
Indice Urbanistico (IU)		0,56
Parcheggi pertinenti (ex art. 2 L. 122/89 – piano interrato)	mq	5.407,00
Altezza massima fabbricati (Vedi Tav. PA5)	m	31,20
Distanza minima tra fabbricati (Vedi Tav. PA4)	m	10,20
Nuovi abitanti (SLS residenziale /32,60)	n.	322,50
Standard a Verde Attrezzato	mq	4.227,00
Standard a Parcheggio	mq	2.887,00
Opere di Urbanizzazione Secondaria	mq	2.508,00

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 19 dello schema di Convenzione Tipo, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 241 del 23.02.2007, così come indicato nel cronoprogramma dei lavori (cfr. elaborato PA10).

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_Rs sub 1, come previsto nella scheda del comparto come di seguito riportato:

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

Le destinazioni funzionali che il PUA imprime agli edifici ed immobili privati, da definire nel dettaglio in sede di presentazione dei progetti finalizzati al rilascio dei titoli abilitanti, non potranno essere mutate per almeno dieci anni decorrenti dalla data di rilascio dei relativi certificati di agibilità, stabilendo espressamente che i mutamenti di destinazione funzionale non autorizzati comporteranno l'applicazione delle sanzioni di cui all'artt.31 e seguenti del D.L.vo n° 380/2001. Per quanto non diversamente specificato è da applicarsi la disciplina desunta dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC), dagli Atti di Programmazione degli Interventi, approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 16.11.2006 e dagli indirizzi per la redazione dei PUA, approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 22.01.2007.

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

Di seguito si riporta la valutazione economica degli interventi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria 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:

AT_R4 sub 1 (Opere di Urbanizzazione primaria)

• Per Allacciamenti a corpo:	€.	50.000,00
• Per Opere di Urbanizzazione Primaria:	€	2.107.000,00
- (Parcheggi e aree pavimentate)	€.	1.044.000,00
- (Verde pubblico attrezzato)	€.	428.000,00
- (Pubblica illuminazione)	€	150.000,00
- (Impianti a rete)	€	485.000,00
TOTALE		€. 2.157.000,00

AT_R4 sub 1 (Opere di Urbanizzazione secondaria)

• Campo polifunzionale e sistemazione a verde di superficie	€. 550.000,00
• Edificio spogliatoio sala ristoro	€. 310.000,00
TOTALE	€. 860.000,00

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. 17 dello schema di Convenzione Tipo, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 241 del 23.02.2007, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo:

- a cedere gratuitamente al Comune le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, all'interno dell'Area di Trasformazione AT_R4 sub 1, come indicate nell'elaborato PA3.1, ed aventi una superficie complessiva di mq. 7.114,00; così distinta:

per verde attrezzato	mq. 4.227,00
per parcheggio	mq. 2.887,00
- ad assoggettare a servitù di uso pubblico le aree facenti parte dei lotti fondiari FD e FE, come indicate negli elaborati PA6.4 e PA6.5 aventi una superficie complessiva di mq. 144,00, con le condizioni di decoro conformi alle norme di cui al titolo VII, Capo I del RUEC;
- a cedere gratuitamente al Comune le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, all'interno dell'Area di Trasformazione AT_R4 sub 1, come indicate nell'elaborato PA3.1, ed aventi una superficie complessiva di **mq. 2.508,00**;
- a cedere gratuitamente al Comune le aree della viabilità pubblica di progetto di consistenza complessiva pari a **mq. 8.130,00**;
- a cedere gratuitamente al Comune le aree AV_9, AV_10, AV_11, AV_12, AV_13, AS_166/a, AS_167/a e AS_167/b libere da manufatti nei modi e nei tempi fissati dalla convenzione per una superficie complessiva di **mq. 70.322,00**.

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

La necessità di parcheggio pertinenziale dell'intero intervento, ai sensi della legge 122/89 art. 2 (1 mq ogni 10 mc di costruzione), è soddisfatta come dalle seguenti tabelle:

LOTTO	VOLUMETRIA V.P.P. (mc)	DOTAZ. MINIMA (mq)	AUTORIMESSA INTERRATA (mq)	VERIFICA
FA	7.771,34	777,13	920,50	OK
FB	7.771,34	777,13	920,50	OK
FC	15.542,67	1554,26	1.680,00	OK
FD	8.245,55	824,55	943,00	OK
FE	8.245,55	824,55	943,00	OK

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 PA11.

A) Contributo Oneri di Urbanizzazione art. 16 D.P.R. 380/01:	€ 1.619.523,59
---	-----------------------

A.1) Edilizia residenziale - nuova costruzione	€	877.064,22
A.2) Autorimessa pertinenziale ex art. 2 L.122/89	€	413.336,22
A.3) Edilizia non residenziale, commerciale turistico ricettiva	€	329.123,15
B) Contributo Costo di Costruzione:	€	625.646,08
B.1) Edilizia residenziale	€	331.110,08
B.2) Edilizia non residenziale, commerciale turistico ricettiva	€	294.536,00
Totale Contributo da versare	€	2.245.169,67

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

TABELLA RIEPILOGATIVA ONERI DI URBANIZZAZIONE (art. 13, 14, 15 della Convenzione): <i>dovuti: € 1.619.523,59 + € 809.761,79 (50% Onere aggiuntivo) = € 2.429.285,38</i>				
Contributo dovuto	da progetto (€)	dovuti (€)	a scomputo (€)	da versare (€)
Urbanizzazione Primaria ed allacciamenti	2.157.000,00	809.761,79	809.761,79	0,00
Urbanizzazione Secondaria	860.000,00	809.761,79	809.761,79	0,00
Aggiuntivo		809.761,79	809.761,79	0,00
Totale	3.017.000,00	2.429.285,38	2.429.285,38	0,00

In sintesi:

- **Oneri di urbanizzazione dovuti (artt. 13, 14, 15 della Convenzione):** € 2.429.285,38
di cui:
Contributo oneri di urbanizzazione (art. 16 - .2. del DPR 380/2001) € 1.619.523,59
Onere aggiuntivo (art. 15 della Convenzione) € 809.761,79
- **A scomputo (art. 18 della Convenzione)** € 2.429.285,38
- **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)** € 625.646,08

IMPORTO TORTALE DA VERSARE PER RILASCIO PDC € 625.646,08

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 al Consorzio si sono individuate tre tipologie di aree presenti nel comparto CR_4 sub 1:

- **Le aree private producenti DEp** per complessivi 12.413,00 mq sono state stimate in € 94,92/mq come da Relazione di Stima di valutazione delle aree fabbricabili del Febbraio 2007 per terreni extraurbani con Indice Edificatorio Proprio pari a 0,15;

- **Le aree private non producenti DEP** poste in AS_166/a e AS_167/b e rientranti nella fascia di rispetto dei 10 m dall'asse del Torrente Pastorano per complessivi sono state stimate in € 45,00/mq, valore pari a quello che la Delibera di C.C. n. 39 del 30/07/2007 ha fissato per la monetizzazione di aree standard poste in Ambito di Equivalenza Extraurbano.
- **Le aree pubbliche producenti DEP** per complessivi 3.588,00 mq sono state stimate in € 94,92/mq come da Relazione di Stima di valutazione delle aree fabbricabili del Febbraio 2007 per terreni extraurbani con Indice Edificatorio Proprio pari a 0,15;

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 rientranti nella disponibilità del Consorzio come riportato nella tavola PA2.3:

	Valore di esproprio (€/mq)	Superficie da espropriare (mq)	Valore di esproprio (€)
Aree private producenti DEP	94,92	12.413,00	€ 1.111.608,12
Aree private non producenti DEP	45,00	1.506,00	€ 67.770,00
Aree pubbliche da acquisire producenti DEP	94,92	3.588,00	€ 340.572,96
			€ 1.519.951,08

Con riferimento al valore di esproprio dei fabbricati e manufatti non rientranti nella disponibilità del Soggetto Attuatore si rimanda agli elaborati PA12.1, PA12.2, PA12.3 e PA12.4 nei quali per singolo proprietario si è stimato il più probabile valore di esproprio. I valori di esproprio dei fabbricati vengono di seguito dettagliati:

Proprietà	Estremi catastali	Valore di esproprio (€)
Amato Francesco	Fg. 10 p.la 1235	€ 170.106,37
Tescione Manuela	Fg. 10 p.la 887	€ 94.237,04
Rago Carlo e Annamaria Del Gaizo	Fg. 10 p.la 58 sub 1	€ 183.496,40
Renato Matarazzo	Fg. 10 p.la 58 sub 2	€ 129.521,23
		€ 577.361,04

31 – Valutazione degli costi necessari per la demolizione ed il trasporto a rifiuto di fabbricati e manufatti presenti in AS_166/a e AS_167/a

Negli elaborati PA13.1, PA13.2, PA13.3, PA13.4, PA13.5 e PA13.6 si sono stimati i costi necessari per la demolizione ed il trasporto a rifiuto di fabbricati e manufatti presenti nelle aree AS_166/a e AS_167/a al fine di cedere le suddette aree al comune libere da manufatti edilizi, di seguito si riporta il riepilogo:

Proprietà	Identificazione catastale	Ubicazione	Costi di demolizione
Amato Francesco	Foglio 10 p.la 1235	AS_166/a	€ 14.807,65
Aliberti Lucia Bolognese Marco	Foglio 10 p.la 1339	AS_166/b	€ 6.619,53
Naddeo Maria Romano Mario	Foglio 10 p.la 1418	AS_166/b	€ 5.425,31
Pellegrino Giovanni	Foglio 10 p.la 1220	AS_166/a	€ 2.981,67
Pellegrino Giancarlo	Foglio 10 p.la 1406	AS_166/a	€ 12.604,03
Pellegrino Giancarlo	Foglio 10 p.la 1229-1230-1231-1232-1234	AS_166/a	€ 10.441,87
TOTALE			€ 52.880,06

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.

Il progettista