

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO ALLA SOTTOZONA B1_5 –art. 93 NTA- RELATIVO ALLA PROPRIETA' SACCO ROSA E SACCO GERARDO, AVENTE VALORE, ai sensi dell'art. 26 comma 2 della L.R. 16/2004 e s.m.i. e delle N.T.A. del P.U.C. di Salerno, di PIANO DI RECUPERO (PDR) DI CUI ALLA LEGGE N. 457 DEL 1978.

PROGETTO PRELIMINARE OPERE DI URBANIZZAZIONE

***Relazione illustrativa del progetto preliminare
Art. 18 del DPR 207/2010 e smi***

La presente Relazione illustrative del progetto preliminare è stata redatta ai sensi dell' Art. 18 del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 (Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE». -G.U. n. 288 del 10 dicembre 2010-)

Il presente progetto preliminare riguarda le **urbanizzazioni primarie** relative al Comparto Edificatorio della sottozona B1_5 sito in via San Leonardo. Il progetto proposto prevede, oltre alle **reti di sottoservizi**, la realizzazione di una **porzione di viabilità pubblica (mq 671) e di parcheggio pubblico (mq 449) nell'area adiacente alla linea ferroviaria e dell'adeguamento di Via San Leonardo in prossimità dell'ingresso del lotto (mq 120).**

Di seguito vi è l'analisi dettagliata dei fattori da considerare in fase di progettazione preliminare ai sensi del DPR 207/2010 e smi.

| |
|--|
| <u>(a) scelta delle alternative</u> |
|--|

Relativamente alla realizzazione delle **reti di sottoservizi** si è giunti alla determinazione della soluzione progettuale migliore (soluzione selezionata) sulla base del seguente criterio: *condensare tutte le reti in corrispondenza delle strade*. Visto che la presenza della strada pubblica di progetto è diametralmente opposta a Via San Leonardo (strada di accesso al Lotto) alcune reti dovranno per forza attraversare le zone private. Più precisamente ci si servirà della strada del LOTTO B che costeggia il LOTTO A e costituisce servitù di passaggio per quest'ultimo.

Tale scelta è apparsa quella più opportuna sia in termini di esecuzione dei lavori che in fase di manutenzione delle opere durante l'esercizio delle stesse, malgrado sia opportuno, in sede di redazione del progetto definitivo/esecutivo, approfondire la possibilità di realizzare un unico cavedio per tutti i sottoservizi. Il lotto di progetto però, non presentando strade di penetrazione significative, non si presta alla realizzazione di un cavedio.

Nell'ambito della soluzione progettuale adottata non vi sono stati condizionamenti sotto il profilo funzionale, tecnico (aspetti geologici, geotecnici, idrologici, idrogeologici, di traffico, strutturali, impiantistici, ecc.) e sotto il profilo dell'inserimento ambientale (aspetti urbanistici, archeologici,

vincolistici, ecc.) in quanto l'area di trasformazione non è soggetta ad alcun vincolo se non quello Ferroviario per la parte del lotto prossima alla linea metropolitana del Comune di Salerno.

Come detto, quindi, la scelta, soprattutto in termini di percorsi e di localizzazione delle opere pubbliche, è stata dettata prettamente da motivazioni di carattere urbanistico.

I collegamenti delle reti di progetto ai sottoservizi esistenti sarà concordato con i diversi enti gestori e **dovranno essere ottenuti i necessari** pareri preliminari di rito, in particolare:

- **Assenso preventivo** sul soddisfacimento del fabbisogno idrico che dovrà rilasciare la **Società Salerno Sistemi S.p.A**;
- **Assenso preventivo** sulla ricezione delle acque reflue rilasciato che dovrà rilasciare la **S.I.I.S. s.p.a.**
- **Assenso preventivo** sulla ricezione delle acque bianche che dovrà rilasciare il **Comune di Salerno – Ufficio Autorizzazioni Allacciamenti Fognari**

| |
|---|
| <u>(b) descrizione puntuale del progetto della soluzione selezionata e indicazioni per la prosecuzione dell'iter progettuale</u> |
|---|

| |
|---|
| <i>- descrizione dettagliata della soluzione selezionata</i> |
|---|

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 dei soggetti attuatori ovvero SACCO Rosa e SACCO Gerardo, 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.

b.1) Strade residenziali

Esse verranno realizzate ai sensi dell'art. 24 delle N.T.A. nell'ambito delle opere di urbanizzazione primarie. Esse sono state dimensionate in funzione delle prescrizioni tipologiche e dimensionali dettate dalle vigenti norme in materia di viabilità pubblica, e servono, tra l'altro, le aree destinate alle urbanizzazioni secondarie e le aree di parcheggio.

La viabilità interna al lotto può essere classificata ai sensi del Nuovo Codice della Strada e in base al D.M. 05.11.2001 art. 3.5 –norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade- come una strada urbana di quartiere tra cui, precisa il decreto, in ambito urbano ricadono le strade residenziali.

Per questa tipologia di strade la definizione della sede stradale avvenire attraverso il parametro “velocità di progetto”.

In particolare per velocità comprese tra i 60 ed i 40 Km/h il decreto suddetto (tabella 3.4.a) prevede la larghezza di 3.00 oltre i 50cm di banchina e nel caso di senso unico tale dimensione viene portata a (3.50+0.50)m per facilitare il passaggio degli autobus.

Inoltre per le strade locali, ai sensi dell'art. 28 comma 2 del D.M. 495/92 e s.m.i. e dell'articolo 18 del codice della strada, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fine della sicurezza della circolazione per le nuove costruzioni all'interno dei centri abitati

b.2) Spazi di sosta o di parcheggio

I parcheggi pubblici avranno gli stalli in autobloccanti percolanti in cls con interposizione di terriccio seminato in modo da favorire il drenaggio delle acque meteoriche, le aree di manovra degli autoveicoli saranno in conglomerato bituminoso. I marciapiedi saranno realizzati in materiale antisdrucchiabile compatto ed omogeneo ai sensi dell'art. 128 del RUEC ed ai sensi del comma 6 del medesimo articolo avranno larghezza di 2.00m e dislivello pari a 15 cm. Tutte le aree destinate alla sosta ed al parcheggio saranno realizzate prevedendo una soletta di sottofondo in c.a. di 15 cm e saranno dotate di canalizzazione in

pvc libera con pozzetto carrabile 50x50 cm disposto ogni 20-25m. Al fine di migliorare l'utilizzo dei percorsi pedonali, sarà prevista continuità di quota e di materiale in corrispondenza degli accessi carrabili, qualora tale evenienza non fosse realizzabile i suddetti percorsi saranno semirialzati rispetto alla carreggiata (da 5 a 7 cm).

b.3) Fognatura acque nere

La fognatura che attualmente serve le aree ove sorgeranno i manufatti di progetto è ubicata lungo l'esistente strada comunale che lambisce l'intero lotto sul Lato Nord ovvero Via San Leonardo. Pertanto, il progetto prevede la realizzazione di condotte distinte per la raccolta dei reflui domestici e per il convogliamento delle acque di pioggia con pozzetti di recapito ubicati lungo la strada suddetta. Il dimensionamento degli spechi è stato eseguito ipotizzando la corrente in moto uniforme e il grado di riempimento non superiore al 70% per consentire la ventilazione degli scarichi, le tubazioni a servizio dei singoli lotti verranno realizzate in PVC (Dint = 192,2 mm) con una pendenza non minore dello 0.5. La fognatura sarà stata posata al di sotto delle tubazioni della rete idrica ad una distanza in raggio non inferiore al metro.

Relativamente alla rete fognaria delle acque nere lo schema planimetrico si trova nella **tavola URB1**

b.4) Raccolta e convogliamento delle acque pluviali

Le acque di pioggia verranno riutilizzate al fine di irrigare la aree verdi di progetto (acque provenienti dagli ambiti pubblici) e per i Wc, le lavatrici ed i box verranno utilizzate le acque meteoriche raccolte nei lotti fondiari. Solo in caso di eventi di eccezionale intensità le acque meteoriche in eccesso verranno recapitate nell'esistente fognatura bianca. Le modalità di esecuzione per rendere operativa tale funzionalità dovrà essere approfondita in sede di redazione del progetto definitivo/esecutivo.

Relativamente alle aree scoperte (parcheggi pubblici, viabilità, etc.), esse saranno dotate di un sistema di raccolta delle acque piovane indipendente attraverso l'utilizzo di griglie del tipo "antitacco" con fessure di larghezza o diametro non superiore a cm 1,50. I grigliati, ad elementi paralleli, ove previsti saranno comunque posti con gli elementi ortogonali al senso di marcia prevalente. In particolare sono previsti diversi collettore di raccolta da realizzare in PEad corrugato, con pendenza non minore dello 0.5% e dal diametro interno di 198,2 mm.

Il dimensionamento delle vasche di raccolta delle acque di pioggia e l'impianto duale di riutilizzo delle acque meteoriche dovrà essere oggetto di approfondimento in sede di redazione del progetto definitivo/esecutivo: la sola acqua in fuoriuscita dal troppo pieno delle vasche andrà comunque a scaricare nella fogna bianca comunale.

Relativamente alla rete di raccolta delle acque pluviali lo schema planimetrico si trova nella **tavola URB2**

b.5) Rete idrica e gas

Il calcolo della rete di distribuzione del gas metano è stato eseguito con riferimento al consumo specifico medio orario per utente pari a 1.0 mc/h, per una portata complessiva pari a 90 mc/h per le residenze. Qualora la pressione disponibile non fosse sufficiente per la corretta alimentazione delle utenze si prevedranno opportune centrali di pressurizzazione. Le utenze utilizzeranno gas metano per riscaldamento e cottura cibi e saranno alimentate da una rete in bassa pressione derivata da una cabina di riduzione della pressione Media/Bassa pressione attraverso una tubazione in Pead DN110 presente sulla strada comunale adiacente. Relativamente alla rete gas i risultati lo schema planimetrico si trova nella **tavola URB4**.

Il calcolo invece della rete idrica è stato eseguito con riferimento alla dotazione idrica procapite assumendo 350 l/abg. Relativamente alla rete idrica lo schema planimetrico si trova nella **tavola URB3**.

b.6) Rete distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonica

Tutte le utenze saranno alimentate in bassa tensione 400/230V mediante gruppi di misura centralizzati; l'energia ai gruppi di misura verrà fornita da n.1 locale cabina di trasformazione MT/Bt 20.000/400-230V.

La nuova cabina di trasformazione verrà ubicata in prossimità dell'ingresso del Comparto su Via San Leonardo; all'uscita della cabina lato bassa tensione si dirameranno le linee dedicate ai due lotti costituenti il PUA ed al quadro di pubblica illuminazione ed irrigazione delle aree e delle strade comunali pubbliche previste nel comparto.

Il cavo della rete telefonica si diramerà da un pozzetto di intercettazioni previsto a ridosso delle linee telefoniche esistenti. Da esso si dirameranno i cavidotti interrati (prof. Min 60cm) e raggiungeranno gli armadi di attestazione flussi posizionati alla base degli edifici e dei locali commerciali.

La rete di illuminazione pubblica è costituita da un'unica caratterizzata da 8 punti luce (4 pali da 2 luci cadauno). I centri luminosi sono alimentati in derivazione, con sistema di alimentazione trifase e neutro.

La disposizione degli impianti di illuminazione è stata calcolata in funzione delle norme CEI 64-7 (impianti elettrici di pubblica illuminazione), UNI 10819 (impianti di illuminazione esterna) ed UNI 10439 (requisiti illuminotecnici delle strade a traffico motorizzato): il rapporto tra l'altezza del centro luminoso e la larghezza della strada deve essere circa pari ad uno ed il rapporto tra interasse e l'altezza del centro luminoso deve essere compreso tra 3 e 2.

Per i dettagli si rimanda alle **tavole URB6 –impianto di fonia dati-, URB7 –impianto di distribuzione rete enel-, URB5-impianto di illuminazione pubblica-**.

b.7) Verde Attrezzato

Il progetto proposto non prevede la realizzazione di verde attrezzato.

b.8) Spazi destinati alla raccolta differenziata

Ai sensi dell'art. 205 comma 1 del RUEC le nuove costruzioni dovranno essere dotate di spazi esterni per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante.

Ai sensi dell'art. 205 comma 2 del RUEC tale luogo di deposito sarà individuato per ciascun lotto fondiario, su superficie destinata ad uso pubblico, in modo che sia facilmente accessibile da tutti i soggetti anche con mobilità ridotta ed avere dimensioni idonee sufficienti per tutte le unità abitative. I luoghi destinati alla raccolta, ubicati nell'ambito della superficie fondiaria di uso pubblico, saranno tali da garantire una agevole movimentazione dei cassoni raccoglitori di rifiuti. Detti cassoni saranno sempre facilmente accessibili dai mezzi di raccolta del servizio pubblico.

- esito delle indagini geologiche, idrologiche e idrauliche, di traffico, geotecniche ed archeologiche di prima approssimazione delle aree interessate

L'area di trasformazione non è soggetta ad alcun vincolo se non quello Ferroviario per la parte del lotto prossima alla linea metropolitana del Comune di Salerno; in particolare per le opere, pubbliche e/o private, che verranno realizzate nella fascia dei 30,00 dal confine ferroviario è necessario acquisire il parere favorevole delle Ferrovie dello Stato ai sensi dell'art. 60 del DPR 753/1980 e smi.

In particolare è al di fuori della perimetrazione del vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.

E' al di fuori delle aree classificate a Pericolo o Rischio idrogeologico dall'aggiornamento al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Destra Sele adottato con Delibera del Comitato Istituzionale numero 10 del 28.03.2011, pubblicato sul BURC 26 del 26.04.2011, attestazione del Consiglio Regionale numero 203/5 del 24.11.2011 di approvazione della DGR numero 563 del 29.10.2011 e pubblicato sul BURC 74 del 05.12.2011.

L'area non è sottoposta a nessun vincolo di carattere paesaggistico in quanto non vi è nessun decreto che interessa le aree, non vi sono parti classificate come territori coperti da boschi, ed, inoltre, dista oltre i 300 metri dalla linea di costa ed il corso d'acqua più vicino è ubicato al di là della fascia dei 150 metri.

Le indagini geologiche ed idrogeologiche sono state eseguite sotto la direzione del dott. Geologo Giovanni Turco

Le indagini hanno dato esito positivo così come confermato dalla dichiarazione asseverata di compatibilità idrogeologica delle aree con l'intervento di progetto sottoscritta dai tecnici progettisti e dal geologo incaricato

Inoltre la compatibilità dell'intervento di progetto con le aree **interessate sarà confermata dall'acquisizione dei pareri propedeutici all'approvazione del PUA, in particolare:**

- **Parere Favorevole del Settore Provinciale del Genio Civile di Salerno;**
- **Parere Favorevole del Unità Operativa Prevenzione Collettiva Distretto Sanitario 66**
- **Parere favorevole delle Ferrovie dello Stato ai sensi dell'art. 60 del DPR 753/1980 e smi.**

- esito degli accertamenti in ordine agli eventuali vincoli di natura storica, artistica, archeologica, paesaggistica o di qualsiasi altra natura interferenti sulle aree o sugli immobili interessati

L'area interessata dagli interventi di progetto è scevra da vincoli di natura storica, paesaggistica o archeologica, in ogni caso ai sensi della vigente normativa di settore sarà condotta la Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico di cui all'art. 95 del Dlgs 163/2006 e smi ai fini dell'ottenimento del necessario parere favorevole della Soprintendenza ai Beni Archeologici.

- aspetti funzionali ed interrelazionali dei diversi elementi del progetto anche in riferimento al quadro delle esigenze e dei bisogni da soddisfare di cui all'articolo 15, comma 6, lettera c); nel caso di opere puntuali, la relazione ne illustra le caratteristiche architettoniche

Le reti di sottoservizi e gli standard pubblici (parcheggi pubblici e strade pubbliche) di progetto che fanno parte delle opere di **urbanizzazione primaria** dovranno soddisfare il carico insediativo del Comparto, nell'ambito del quale si prevede la realizzazione di due edifici a destinazione terziario/commerciale le cui caratteristiche in termini di superfici e volumi sono di seguito descritte.

In progetto si prevede, come detto, la realizzazione di due lotti fondiari distinti:

- *il lotto “A” con una SLS di progetto pari 1.392mq con destinazione prettamente commerciale ed una estensione di 5.356mq;*
- *il lotto “B” con una SLS di progetto pari 1.603mq con destinazione terziaria (commerciale e turistica) ed una estensione di 1.682mq.*

LOTTO “A”

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio monopiano destinato al commercio di prodotti alimentari e non alimentari, con una superficie di vendita superiore ai 250mq ed inferiore ai 2500 metri quadrati

Dovrà essere insediata una **Media Struttura di Vendita (“MA/M.”- fino a 2.500mq di superficie di vendita)** ai sensi della Legge Regionale n°01 del 09.01.2014 così come modificata dalla Legge Regionale n° 10 del 25.02.2014 con superficie di vendita pari a 1.018mq.

In particolare ai fini della richiesta di autorizzazione dovrà essere prodotta tutta la documentazione di cui all'allegato “B” delle succitate disposizioni normative (cfr. B.U.R.C. 03 del 10.01.2014) ed i parametri previsti **per le medie strutture MA/M contenute nell'allegato “A”:**

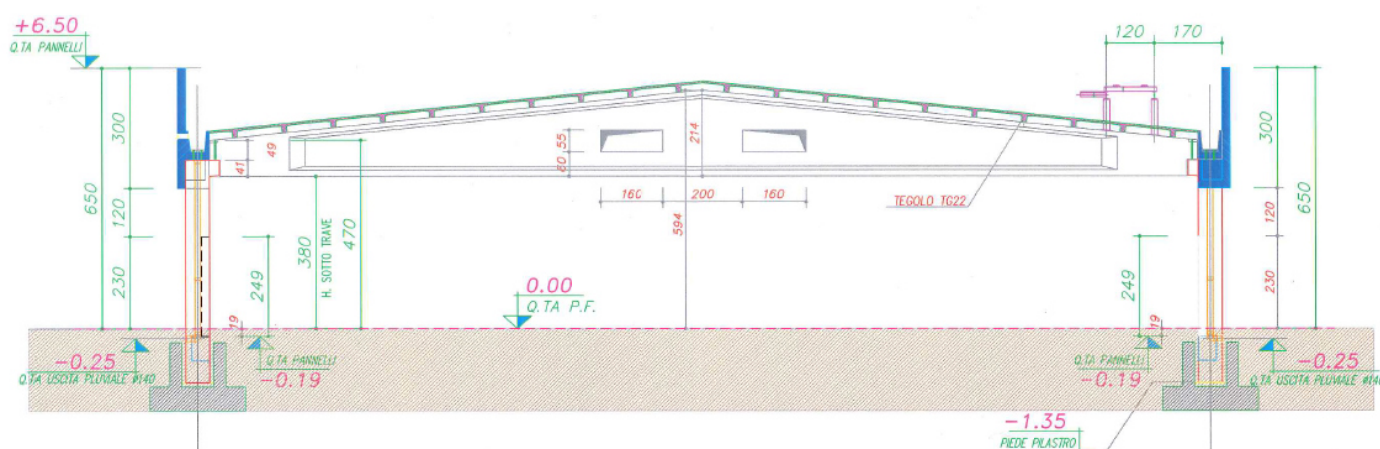
- superficie minima delle **aree destinate a parcheggio**: 1,5 X Superficie di Vendita = **1.527mq** (Allegato A1);
- superficie minima delle **aree ad uso pubblico**: 0,03 X Superficie di Vendita = **31mq** (Allegato A2);

- superficie minima delle **aree per la movimentazione delle merci**: $0,03 \times \text{Superficie di Vendita} = \mathbf{31mq}$ (Allegato A2).

In particolare, la proposta progettuale consta nella realizzazione delle seguenti superfici e volumetrie:

| DESTINAZIONE | SLS (mq) | Volume (mc) |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lotto (A) – Commerciale (MA/M) | 1.392,0 | 6.960,0 |
| TOTALE | 1.392,0 mq | 6.960,0 mc |

L'edificio in questione verrà realizzato con struttura prefabbricata ed altezza **sotto trave pari a 3,80m** come si evince dalla sezione che segue:



Un'altezza utile ai fini urbanistici di 5,00m, a tal proposito va chiarito che per come è pensato il complesso edilizio proposto, esso rientra chiaramente nella fattispecie degli **edifici specialistici** così come definiti dall'**art. 45 del RUEC** -*si definisce edificio specialistico qualsiasi edificio la cui configurazione fisica, intesa come l'insieme delle caratteristiche strutturali e distributive, realizza un complesso di spazi costruiti rispondente alle esigenze di un efficiente esercizio di specifiche utilizzazioni non abitative-* e, pertanto, per esso non si applicano le disposizioni sul calcolo della SLS in funzione delle altezze interne così come stabilito dall'art. 194.07 del RUEC -*le disposizioni di cui al precedente comma 5 non si applicano agli edifici specialistici di cui all'art. 45, fermo restando che per tali edifici sarà inclusa nel calcolo della Sls la superficie lorda dei solai intermedi che non sia indispensabile per motivi funzionali e/o a servizio di particolari impianti-*. In virtù di quanto stabilito da detti articoli il suddetto locale commerciale con altezza lorda utile ai fini urbanistici di 5,00m e senza solai intermedi saranno calcolati in termini SLS esclusivamente della loro area in pianta senza incrementi pari a 1.392mq.

Per il lotto "A" è, prevista, quindi una volumetria di **6.960,0mc** ed una **Superficie di Vendita di 1.018,0mq**, pertanto, ai sensi della ex L. 122/89 dovrebbero essere realizzati 696mq tale valore viene, chiaramente, inglobato da quanto, invece, previsto dalla L.R. 01.2014 e smi che per una struttura tipo quella di progetto prevede la realizzazione di **1.527mq di parcheggio**.

Ai sensi e nel rispetto dell'art. 141.05 del RUEC (“per i nuovi insediamenti commerciali da realizzarsi, anche all'interno delle Aree di Trasformazione Residenziali o per Produzione/Servizi, laddove i parcheggi previsti dalla Legge Regione Campania n. 1/2000 connessi alle strutture di vendita vengano realizzati in superficie, dovranno essere adottate idonee soluzioni architettoniche per queste aree, attraverso l'obbligatoria presenza di alberature, pensiline dotate di pannellature solari e/o fotovoltaiche, la naturale permeabilità dei suoli destinati a parcheggio con recupero, depurazione e riuso delle acque di prima pioggia”) **e dell'art. 167.06 delle NTA** (“i parcheggi obbligatori da realizzarsi ai sensi della Legge Reg.le Campania n.1/2000 possono essere realizzati in superficie, a condizione che dette aree per parcheggio siano mantenute o rese naturalmente permeabili almeno per il 50% della superficie con l'ulteriore possibilità di adottare accorgimenti per il trattamento e recupero delle acque di prima pioggia e per il loro riuso ai fini irrigui”) **i parcheggi pertinenziali verranno realizzati a raso (2.970mq).**

Il progetto sia per gli spazi pubblici che per quelli privati garantirà il rispetto delle vigenti normative relative al superamento delle barriere architettoniche.

Nessuno spazio destinato ad uso pubblico è stato collocato al di sopra di locali privati.

LOTTO “B”

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio pluripiano con un piano terra commerciale –SLS 229mq- (Hnetta=4,00m) e sei piani in elevazione con destinazione turistica o commerciale –SLS 229mq- (Hnetta=3,00m), con le volumetrie di progetto che seguono:

| LOTTO | SLS (mq) | Volume (mc) |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lotto (B) – Terziario/Turistico | 1.603,0 | 5.518,9 |
| TOTALE | 1.603,0 mq | 5.518,9 Mc |

Per il lotto “B” è, prevista, quindi una volumetria di **5.518,9mc**, ai sensi della ex L. 122/89 dovrebbero essere realizzati almeno **552mq di parcheggio che**, in ossequio alla normativa di piano i locali destinati a parcheggio pertinenziale delle autovetture sono stati ricavati esclusivamente nel sottosuolo del lotto fondiario.

Il progetto sia per gli spazi pubblici che per quelli privati garantirà il rispetto delle vigenti normative relative al superamento delle barriere architettoniche.

Nessuno spazio destinato ad uso pubblico è stato collocato al di sopra di locali privati.

STANDARDS DEL PIANO DI ATTUAZIONE

(così come dai grafici allegati)

| | | |
|---|-----------------------|----------------------|
| • Superficie Territoriale del sub ambito in zona BI_5 (proprietà Sacco) (ST) | mq. | 8.282,0 |
| • Superficie Fondiaria (n° 2 lotti fondiari) (tav. 13 del PUA) | mq. | 7.038 |
| di cui: <i>Lotto A (lato via San Leonardo)</i> | <i>mq.</i> | <i>5.356</i> |
| <i>Lotto B (lato metropolitana)</i> | <i>mq.</i> | <i>1.682</i> |
| • Superficie Lorda di Solaio (SLS) (tav. 13 del PUA) | mq. | 2.995,0 |
| di cui: <i>SLS commerciale lotto A</i> | <i>mq.</i> | <i>1.392,0</i> |
| <i>SLS commerciale-turistico-ricettiva lotto B</i> | <i>mq.</i> | <i>1.603,0</i> |
| • Volume vuoto per pieno fuori terra (tav. 13 del PUA) | mc. | 12.478,9 |
| di cui: <i>Volume commerciale lotto A</i> | <i>mc.</i> | <i>6.960,0</i> |
| <i>Volume commerciale-turistico-ricettiva lotto B</i> | <i>mc.</i> | <i>5.518,9</i> |
| • Superficie parcheggi pertinenziali interrati (lotto A) | mq | 615,0 |
| • Volume vuoto per pieno pertinenze interrati ($h=2,60+0,40$) | mc. | 1.845,0 |
| • Volume vuoto per pieno Totale | mc. | 14.323,9 |
| • Indice Urbanistico (IU) (tav. 10 del PUA) | (mq SLS/mq ST) | 0,36 |
| • Indice delle Alberature (IA) (tav. 10 del PUA) | (n./ha S.T.) | 50/0,8282= 60 |
| • Altezza fisica massima (tav 13 del PUA) $[4,00+0,45+(3,00+0,45)\times 6]$ | mt. | 25,15 |
| • Altezza fisica edificio più alto (tav. 13 del PUA) | mt. | 25,15 |
| • Altezza massima urbanistica (tav. 13 del PUA) $[4,00+0,30+(3,00+0,30)\times 6]$ | mt. | 24,10 |
| • Distanza urbanistica minima tra fabbricati (tav. 14 del PUA) | mt. | 10,00 |
| • Nuovi abitanti (SLS res.le/32,6 mq) (tav. 11 del PUA) | n. | 0 |
| • Standard a verde attrezzato (da cedere al Comune nella AT - tav. 10 e 11) | mq. | 0,0 |
| • Standard a parcheggio (da cedere al Comune nella AT - tav. 10 e 11) | mq. | 449,0 |
| • Standard da monetizzare | mq. | 1.636,0 |
| • Standard urb.ne secondaria (da cedere al Comune nella AT - tav. 10 e 11) | mq. | 0,0 |
| • Aree standard esterne alla AT (AS da cedere al Comune al di fuori della AT) | mq. | 0,0 |
| • Aree standard esterne alla AT (AV da cedere al Comune al di fuori della AT) | mq. | 0,0 |
| • Viabilità di PUC (da cedere al Comune nella AT) | mq. | 672,0 |
| • Allargamento via San Leonardo (da cedere al Comune nella AT) | mq. | 123,0 |

AREE DA CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il soggetto attuatore, oltre alla realizzazione e cessione, senza corrispettivo, delle opere di urbanizzazione ed allacciamenti previsti nel progetto, si impegnerà:

- A cedere gratuitamente al Comune le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, all'interno del lotto di proprietà dei germani Sacco ricadente in zona omogenea B1_5, aventi una superficie complessiva di **mq 1.244,0**; così distinta:

| | | |
|--|-----|-------|
| - per Standard a parcheggio | mq. | 449,0 |
| - per viabilità pubblica di progetto di PUC | mq. | 672,0 |
| - per viabilità pubblica –allargamento via San Leonardo- | mq. | 123,0 |
- Ad assoggettare a servitù di uso pubblico le aree facenti parte dei lotti fondiari, destinate a verde di collegamento tra via San Leonardo e il lotto “A” con le condizioni di decoro conformi alle norme di cui al titolo VII, Capo I del RUEC, aventi una superficie complessiva di **206,0 mq.**
- a monetizzare, in conformità a quanto previsto dall'art. 49 delle NTA, le aree in parte necessarie per le opere di urbanizzazione primarie derivanti dall'incremento di carico urbanistico indotto dall'intervento nella zona B1_5 di proprietà Sacco Rosa e Gerardo, pari a mq. 1.636,0 (milleseicentotrentasei).

- accertamento in ordine alla disponibilità delle aree ed immobili da utilizzare, alle relative modalità di acquisizione, ai prevedibili oneri

Le aree interessate dagli interventi fanno parte dell'area di intervento del PUA relativo alla Zona Omogenea B1_5 di Via San Leonardo e sono nella disponibilità e proprietà dei soggetti proponenti l'attuazione del Comparto ovvero i Sig.ri SACCO Rosa e Gerardo

- accertamento della disponibilità dei pubblici servizi e delle modalità dei relativi allacciamenti

La disponibilità dei pubblici servizi esistenti e la bontà delle proposte progettuali adottate dovrà essere confermata dagli assenti preventivi e dai pareri favorevoli da acquisire prima dell'adozione del PUA (Salerno Sistemi spa, SIIS spa, Servizio Fogne Comune di Salerno, Autorità di Bacino Destra Sele, UOPC ASL Salerno, CTR Genio Civile, Soprintendenza Archeologica)

- accertamento in ordine alle interferenze con pubblici servizi presenti lungo il tracciato, la proposta di soluzione ed i prevedibili oneri

Nell'ambito della presente fase di progettazione preliminare non è stata accertata nessuna interferenza con pubblici servizi.

- indirizzi per la redazione del progetto definitivo

In sede di redazione del progetto definitivo sarà opportuno:

- per le opere di **urbanizzazione primaria** valutare le modalità di realizzazione delle reti di recupero delle acque di pioggia ed eventualmente la realizzazione di un cavedio per i sottoservizi.

- cronoprogramma delle fasi attuative, con l'indicazione dei tempi massimi di svolgimento delle varie attività di progettazione, approvazione, affidamento, esecuzione e collaudo

Validazione Progetto preliminare_____tempo = 0

Redazione del Progetto definitivo ed esecutivo_____tempo = 3 mesi

Approvazione del Progetto definitivo ed esecutivo_____tempo = 2 mesi

Affidamento dei lavori_____tempo = 4 mesi

Inizio lavori_____tempo = 1 mese

Tempo stimato per l'inizio dei lavori a partire dalla validazione del progetto preliminare: 10 mesi

Esecuzione opere di urbanizzazione: 30 mesi

Collaudi: 3 mesi

- indicazioni su accessibilità, utilizzo e manutenzione delle opere, degli impianti e dei servizi esistenti

Sulle aree di progetto non vi sono impianti o servizi esistenti da conservare o mantenere

(c) riepilogo degli aspetti economici e finanziari del progetto

- calcoli estimativi giustificativi della spesa

E' stato redatto un computo metrico estimativo preliminare per le opere di **urbanizzazione primaria** sulla base del Prezzario Lavori Pubblici Regione Campania 2013, così come è possibile evincere dall'elaborato Cmp_I del PUA, per tali opere è stato stimato un costo complessivo pari ad € **195.441,33** (Euro centonovantacinquemilaquattrocentoquarantuno/33).

I costi per la sicurezza non contenuti direttamente nei prezzi di appalto sono stati computati per un importo pari ad € **38.844,95** (Euro trentottomilaottocentoquarataquattro/95).

- eventuale articolazione dell'intervento in stralci funzionali e fruibili, ovvero in tratte funzionali e fruibili per le opere a rete

La conformazione del PUA relativo alla Zona Omogenea B1_5 e la contiguità tra il Lotto A e il Lotto B sconsigliano l'articolazione in stralci funzionali delle opere di urbanizzazione in generale ed anche dei sottoservizi a rete.

- quadro economico

I quadri economici sono stati redatti ai sensi dell'art. 16 del DPR 207/2010 e smi (Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE». -G.U. n. 288 del 10 dicembre 2010-) e separatamente per le urbanizzazioni primarie e per quelle secondarie.

QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO – URBANIZZAZIONI PRIMARIE -

| A - Lavori | | importo |
|---|---|---------------------|
| A.1 | Lavori a misura, a corpo, in economia | 156.596,38 € |
| A.2 | Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso | 38.844,95 € |
| TOTALE A | | 195.441,33 € |
| | | |
| B - Somme a disposizione della stazione appaltante | | importo |
| B.1 | Imprevisti 5% di A | 9.772,07 € |
| B.2 | Spese tecniche 10% di A | 19.544,13 € |
| B.3 | Acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi | - |
| B.4 | Spese tecnico-amministrative per attività di supporto 2 % | 3.908,83 € |
| B.5 | I.V.A. su A (10%) | 19.544,13 € |
| B.6 | I.V.A. su B1.B2.B3.B4. (22%) | 42.997,09 € |
| TOTALE B | | 95.766,25 € |
| | | |
| TOTALE A+B | | 291.207,58 € |

- sintesi delle forme e fonti di finanziamento per la copertura della spesa

La copertura delle spese di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione è a carico dei soggetti proponenti l'attuazione del PUA relativo alla Zona Omogenea B1_5.

Salerno; ottobre 2014

I professionisti incaricati

“RUNA SRL” dott. Ing. Michele Lubritto _____

Il soggetto attuatore

Rosa SACCO _____

Gerardo SACCO _____