



## COMUNE DI SALERNO

## P.U.A. - CR\_26

## SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visti / Approvazioni

Protocollo

Comune di Salerno  
Prot E N.0240230 26/10/2023 16:45  
Cla: 10.1



20230240230000

## COMMITTENTE

Intesa Immobiliare S.r.l.

## PROGETTAZIONE URBANISTICA

Ing. Gerardo Cancellario

Via G.Centola 6 - 84127 Salerno

Tel 089 754858 - email: cancellariog@tiscali.it

Arch. Giuseppe Giordano

Via G.Centola 6 - 84127 Salerno

Tel.089 9432126 - email: arch.g.giordano@gmail.com



## PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

Arch. Annarita Aversa

Via Venini, 68 - Milano

Tel. 0236601256 - email: studio@architettiartigianianonimi.com

## PROGETTAZIONE PAESAGGISTICA

Arch. Vera Scaccabarozzi

Via A. Fava, 25 - Missaglia (LC)

Tel. 3313174215 - email: vera.scaccabarozzi@gmail.com

## Tavola

RG

REV3

## Elaborato

RELAZIONE GENERALE

## Scala

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
1	Aprile 2021	Revisione per parere negativo RFI
2	Febbraio 2023	Revisione per agglomeramento SLS
3	Ottobre 2023	Revisione per verifica lp

**PROGETTO PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**  
**DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO AL COMPARTO EDIFICATORIO CR\_26**  
AVENTE VALORE DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE (PDL) DI CUI ALLA LEGGE 17 AGOSTO 1942, N. 1150, ARTICOLI 13 E 28;

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA URBANISTICA – OTT 2023**

**1. PREMESSA**

I sottoscritti :

1. **Ing. Gerardo CANCELLARIO**, nato a Casacalenda (CB) il 16.07.1958, domiciliato a Salerno in Largo San Petrillo n. 3, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 1919, con studio tecnico in Salerno alla Via Centola n. 6, telefono-fax 089/75.48.58, cod. fisc. CNC GRD 58L16 B858V – P.IVA 01919200657 – email: cancellario58@gmail.com;
2. **Arch. Giuseppe GIORDANO**, nato a Salerno il 14.12.1973, cod.fisc. GRD GPP73T14H703I, con studio in Salerno alla Via Giuseppe Centola, 6, P.IVA 03978800658, iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Salerno, al n°1832, email: arch.g.giordano@gmail.com.

**in qualità di progettisti** del presente Progetto PUA in epigrafe, su incarico della società:

“Intesa Immobiliare s.r.l.” con sede in Salerno alla via S.Leonardo, P.IVA : 05553060657 costituito con atto Notaio Baldari Leonardi in Montella Rep. 50.103, Racc. 21.915 del 15.12.2016;

Premesso che:

- con Decreto di Trasferimento di Bene Immobiliare del Tribunale di Salerno, Sezione Fallimentare, n° Fall. 1/2012, N° Cron. 204/17, n.Rep. 85/17, la società si è aggiudicata la piena proprietà dei beni immobiliari della “Amato Re S.r.l.” ricadenti nel Comparto CR\_26;
- la predetta consistenza immobiliare è oggetto del Piano Urbanistico Attuativo del Comparto CR\_26 approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 783 del 19/06/2009;
- in data 15/03/2018 con prot. 48885 la nuova proprietà ha proposto all’esame dell’Amministrazione un preliminare di Piano Urbanistico Attuativo, ai sensi dell’art. 86 del RUEC;
- in data 29/11/2018, con prot. 212980 il Settore Trasformazioni Urbanistiche esprimeva valutazione istruttoria positiva in merito all’istanza di Preliminare di PUA su citata;
- in data 18/06/2019, con prot. 11792 e successive integrazioni, la proprietà presentava proposta di PUA che prevedeva il recupero del fabbricato “Molino-Silos”, corredata da fascicolo RFI per il propedeutico parere di competenza;
- con nota RFI-DPR-DTP\_NA\A0011\P\2021\0000621, a valle di un lungo iter di valutazione e nonostante le alternative proposte dalla proprietà, RFI esprimeva definitivo parere negativo sull’ipotesi di conservazione e riuso del Molino e del Silos nel PUA reso noto anche in sede di tavolo tecnico presso la Prefettura alla presenza del Direttore del Settore Trasformazioni Urbanistiche e dell’Assessore al ramo;
- in data 17/12/2020, con prot.n. 221636 Intesa Immobiliare sottoponeva alla Amministrazione ulteriore proposta preliminare di PUA con l’articolazione in due subcomparti al fine di superare le criticità sollevate da RFI in sede di valutazione delle numerose proposte alternative sopra citate;
- in data 29/03/2021, si provvedeva, su richiesta dell’Ufficio, ad approfondire, rielaborare e trasmettere elaborati di perizia di consistenza dello stato di fatto degli immobili ricadenti in comparto, al fine di provvedere alla rideterminazione del DEp ai sensi dell’art. 20 del vigente RUEC;

- in data 12/04/2021, prot.n. 68701, a seguito di archiviazione del secondo PREPUA, Intesa Immobiliare trasmetteva ulteriori elaborati integrativi all'istanza PUA 2019 con l'articolazione in due lotti funzionali ciascuno dei quali in equilibrio urbanistico, salvo il ricorso alla monetizzazione di una modesta superficie di standard a verde pubblico;
- in occasione di più incontri e interlocuzioni avuti durante il tavolo tecnico della Prefettura, RFI, pur accettando la citata proposta di zonizzazione ed articolazione del comparto, peraltro valutata favorevolmente anche dagli uffici del Comune, ha formulato ulteriori prescrizioni in merito alla sistemazione di dettaglio ed alla recinzione delle aree pubbliche ricadenti nella fascia di rispetto ferroviaria dei 30m, destinata di fatto a standard pubblico;
- Intesa Immobiliare ha ritenuto opportuno e necessario, pertanto, aggiornare la documentazione tecnica in possesso degli Uffici comunali a tali prescrizioni di RFI, trasmettendo nuovi elaborati architettonici (REV – Maggio e Giugno 2022);
- in data 19/01/2023 Intesa Immobiliare ed RFI hanno sottoscritto verbale di accordo presso la Prefettura per la demolizione del fabbricato Molino Silos;
- successivamente alla sottoscrizione del predetto accordo, l'Ufficio Trasformazioni Urbanistiche, nell'ambito dell'iter di valutazione della nuova proposta, ha espresso una serie di osservazioni di carattere urbanistico e tecnico tra le quali la necessità di provvedere nuovamente alla revisione della consistenza dei manufatti oggetto di demolizione ai sensi dell'art.20 del vigente RUEC (revisione agosto 2022) e di rivalutare la SLS di progetto ai sensi del medesimo articolo.

Tanto premesso

## **REDIGONO**

la presente revisione della relazione tecnica del PUA da sottoporre all'esame della Giunta Comunale al fine di superare i motivi ostativi che, di fatto, hanno impedito a RFI di esprimere positivamente il proprio parere di competenza. La presente proposta conferma, quindi, la demolizione integrale del fabbricato "Molino-Silos" e l'articolazione del comparto in due autonomi lotti funzionali ciascuno dei quali in equilibrio urbanistico, salvo il ricorso alla monetizzazione di una modesta superficie di standard a verde pubblico al fine di poter procedere in tempi diversi nell'attuazione degli stessi in considerazione che uno dei due lotti potrà essere attuato solo al termine delle demolizioni del Molino e del Silos, attività eseguibili solo in coordinamento con RFI.

La proposta, così modificata, è relativa al Comparto Edificatorio CR\_26 del PUC, prevalentemente residenziale costituito dalla seguente area di perequazione secondo lo stralcio di scheda di PUC qui riportato:

- AT\_R26

## **2. TITOLARITA' ALL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO**

Il soggetto proponente, ovvero la società INTESA IMMOBILIARE S.r.l. risulta proprietaria della maggioranza dei diritti edificatori di cui al comparto in esame e precisamente di **907,24/1000** della totalità dei suddetti diritti, risultando i residuali diritti edificatori di proprietà del Comune di Salerno.

### 3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELLO STATO DI FATTO

L'area oggetto di trasformazione (AT\_R26) è posizionata immediatamente a ridosso della viabilità esistente lungo via Pienza e via Parmenide, nel quartiere "Mercatello" del Comune di Salerno.

Le caratteristiche dell'area sono quelle di un ambito extraurbano di prossimità:

- sia al centro cittadino;
- ma anche verso importanti snodi infrastrutturali (Tangenziale di Salerno e Autostrada Salerno-Reggio Calabria con svincoli per Bari e Roma).

Il Comparto è stato già oggetto di proposta di Piano Urbanistico Attuativo approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 783 del 19/06/2009.

Successivamente, con Decreto di Trasferimento di beni immobili da parte del Tribunale di Salerno, Sezione Fallimentare, Rep. 85/17, cron. 204/17, fall. 1/2012 del 24.07.2017 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno in data 27/07/2017 n.6241 ed integrato con nuova registrazione in data 31.01.2018, al n. 1264, veniva disposta l'aggiudicazione dell'immobile alla società Intesa Immobiliare S.r.l. con sede in Salerno alla via S. Leonardo n. 52, P.I. 055553060657 in persona del Legale Rappresentante Avv. Roberto Aversa nato a Salerno il 06/06/1952.

La consistenza immobiliare trasferita rappresenta, come detto i **907,24/1000** della totalità dei diritti edificatori del Comparto CR\_26, corrispondenti ad un DEp di **mq. 13.155,18**, così come rideterminati partendo dalla Relazione Istruttoria a firma del RUP Arch. Nicola Massimo Gentile e del Dirigente del Servizio Trasformazione Urbanistica Arch. Davide Pelosio prot. 74063 del 29.04.2009, riaggiornata ai sensi dell'art. 20 del vigente RUEC (2022); la restante consistenza, pari a **92,76/1000** corrispondenti ad un DEp di **mq. 1.345**, risulta essere di proprietà Comunale (foglio 39, part.lle 1273, 1274 e 961).

### 4. Vincoli Operanti

Come desumibile dalla tavola SF1, l'area oggetto d'intervento per la quasi totalità della sua estensione, ricade nella fascia di rispetto dei 300 metri dalla linea di battigia oltre che, minimamente, anche in quella ferroviaria come per legge.

Pertanto è prevista una valutazione paesaggistica per il rilascio della relativa Autorizzazione ai sensi del DLGS n. 42/04 nonché il nulla osta da parte di RFI per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ricadenti nella fascia di rispetto prevista dalla Rete Ferroviaria esistente (30m). Nonostante il precedente nulla osta già rilasciato con riferimento al PUA 2009 sul rispetto del rapporto altezza/distanza dai binari e sulle destinazioni di riuso del Molino, la presente revisione

progettuale prevede la sua demolizione ed esclude la realizzazione di qualsiasi nuovo manufatto nella fascia di rispetto.

**5. Recapito acque nere e meteoriche**

Attualmente l'area di trasformazione AT\_R26 è servita totalmente lungo via Pienza dai collettori fognari per le acque meteoriche e per le acque nere attualmente con servizio di raccolta misto.

**6. Allacciamento Rete Gas**

L'area ATR\_26 è servita per l'allacciamento alla rete gas di Salerno Energia sia da via Parmenide che da via Pienza.

**7. Allacciamento Rete Idrica**

Data la forte urbanizzazione delle aree limitrofe e la natura della preesistenza immobiliare, l'area risulta già adeguatamente servita ed allacciata alla rete idrica. Verrà richiesto parere di merito alla Salerno Sistemi per quanto concerne la disponibilità e la pressione di rete.

## 8. Consistenza catastale degli immobili (comprensiva del terreno libero e sedime dei manufatti edilizi)

In questa sede di proposta di PUA si assume il valore come superficie territoriale quella derivante dagli immobili ricadenti nella perimetrazione del Comparto CR\_26 calcolata sulla base delle superfici effettive delle aree libere e delle unità immobiliari presenti nel comparto, verificate con rilievo asseverato già allegato al preliminare di PUA e qui confermato (Cfr. TAV.SF2 e SF4).

SUPERFICIE TERRITORIALE "ST"			
<p>Analizzando il perimetro del comparto CR_26, riportato nelle tavole del PUC in scala 1: 4.000, nella rappresentazione di scala più dettagliata, si sono evidenziati spostamenti tra i confini delle particelle catastali interessate ed i limiti del distretto dell'ATR_26, anche in considerazione del rilievo strumentale dello stato dei luoghi.</p> <p>Pertanto, al fine di regolarizzare il tracciato rispetto ai confini catastali evitando altresì la formazione di residui o reliquati di terreno, si è ritenuto procedere secondo quanto previsto:</p> <p><i>_dall'art. 167.03 delle NTA del PUC: "Non costituiscono varianti al PUC: a) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e conseguenti variazioni dei parametri ST e QST";</i></p> <p><i>_dall'art. 56.05 delle NTA del PUC: "La perimetrazione degli ambiti in fase di PUC è da intendersi di larga massima, rinviando al PUA la perimetrazione definitiva."</i></p>			
Perimetrazione di PUC		Perimetrazione di PRE-PUA 2018	
ATR_26	17.544	ATR_26	17.418
<b>ST</b>	<b>17.544</b>	<b>ST</b>	<b>17.418</b>

Come evidenziato nell'elaborato 3, il perimetro del Comparto, da rilievo strumentale adeguato alle indicazioni contenute negli elaborati P1\_9 e P2\_9 del PUC 2013, risulta pari a **mq 18.053**.

Per la determinazione della S.T., ai sensi dell'art18 del RUEC, a tale superficie va detratta la viabilità esistente e confermata che, nel caso in esame, è costituita dai tratti di viabilità esistente su via Pidenza (445mq) e via Parmenide (190mq).

**Pertanto la Superficie Territoriale di comparto è valutabile in mq.  $18.053 - 445 - 190 = 17.418$  mq**

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

Si rimanda all'istruttoria urbanistica prot. 74063 del 29/04/2009 per quanto concerne gli approfondimenti relativi ai titoli edilizi dei manufatti oggetto di riuso o demolizione.

## 8.2 Superficie Territoriale (ST) su cui determinare il Diritto Edificatorio proprio (DEP), al netto dei diritti edificatori scaturenti dall'edificato esistente (da demolire o riutilizzare).

La Superficie Territoriale (ST) su cui determinare il Diritto Edificatorio proprio (DEP), al netto dei diritti edificatori scaturenti dall'edificato esistente e delle aree non produttive di DEP, nel comparto, risulta così distinta, alla luce dei più recenti aggiornamenti catastali:

Superficie territoriale totale	mq	17.418	(A)
Di cui			
Foglio 39, par.IIa 38	mq	14.216	
Foglio 39, par.IIa 1277	mq	512	
Foglio 39, par.IIa 1273	mq	2.000	
Foglio 39, par.IIa 1274	mq	60	
Foglio 39, par.IIa 961	mq	630	

A detrarre sedime fabbricati oggetto di demolizione o riuso (**cfr. Istruttoria Urbanistica prot.74063 del 29/04/2009**)

Fabbricato A : Uffici	mq	233,70	(B1)
Fabbricato B : Pastificio	mq	7.951,36	(B2)
Fabbricato C : Mulino-Silos	mq	969,21	(B3)

Superficie territoriale produttiva di DEP al netto dei fabbricati oggetto di demolizione o riuso

(A) - (B1+B2+B3)	mq	8.263,73
lep		0.5
DEP della ST libera da fabbricati		<b>4.131,87</b>

## 8.3 Superficie Lorda di Solaio (SLS) fuori terra, del manufatto edilizio da demolire, ai fini della determinazione dell'incremento del DEP, derivante dall'edificato esistente, in ragione della destinazione d'uso alla luce dell'art. 20 del vigente RUEC.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE LORDA DI SOLAIO (SLS) FUORI TERRA, DEI MANUFATTI EDILIZI DA DEMOLIRE, AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL'INCREMENTO DEL DEP, DERIVANTE DALL'EDIFICATO ESISTENTE, IN RAGIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO (cfr. tavv. C1-C2-C3-C4 del feb 2023)				
Manufatto	SLS	Destinazione	Coefficiente di correzione	Premialità complessiva
Fabbricato A : Uffici	964,77	Direzionale	0.80	<b>771,82 mq</b>
Fabbricato B :Pastificio	10.186,61	Industriale	0.60	<b>6.111,97 mq</b>
Fabbricato C :Mulino Silos	5.807,53	Industriale	0.60	<b>3.484,52 mq</b>
				<b>10.368,31 mq</b>

#### 8.4 Diritto edificatorio della superficie territoriale, comprensivo dell'incremento derivante dalla presenza nella AT di manufatti edilizi da riutilizzare o demolire rideterminato ai sensi dell'art. 20 del vigente RUEC.

Area della perequazione	DEp (mq) Superficie Lorda di Solaio SLS totale edificabile	Incremento del DEp Superficie Lorda di Solaio SLS totale edificabile	DEp TOTALE (mq) Superficie Lorda di Solaio SLS totale edificabile
ATR_26	4.131,87	10.368,31	<b>14.500,18 mq</b>

### 9. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto dell'intervento rientra nel perimetro del comparto CR\_26 individuato e disciplinato 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.

L'Area di trasformazione AT\_R26, con destinazione prevalentemente residenziale, ricadente all'interno del Comparto Edificatorio CR\_26, 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.

Tali aree vengono sottoposte a normativa e gestione unitaria, da attuare con un PUA tale da consentire il rispetto delle prescrizioni contenute nella originaria scheda di piano:

Opere pubbliche e cessioni a carico del proponente		
AT_R_26	Standard da cedere nell'AT	n° abitanti x 20mq = standard residenziale 80% della SLS PS = standard produzione e servizi
	URB1	- I servizi a rete, la pubblica illuminazione e la viabilità sono da realizzare a cura e spese dei privati e devono essere funzionalmente collegati a quelli comunali esistenti. - Altre opere d'urbanizzazione primaria che cedono a carico dei privati sono i parcheggi ed il verde attrezzato a sport e piazza.
	URB2	Le opere di urbanizzazione secondaria da realizzare a cura e spese dei privati sono: - scuola elementare
AS	Standard esterno all'AT	
AV	Viabilità esterna all'AT	
Prescrizioni		
per l'AT		- I parcheggi pertinenziali vanno ubicati nel sottosuolo del lotto fondiario. - Il soprassuolo fondiario, libero da edificazione, è destinato ad uso pubblico.
per il comparto		



## 10. PARAMETRI URBANISTICI E DI PEREQUAZIONE DI COMPARTO

I Parametri delle Aree di Trasformazione e di quelle Standard dell'intero Comparto CR\_26 sono desumibili dalla tabella allegata alla normativa di Attuazione del PUC e riportata nella Scheda del suddetto Comparto Edificatorio come segue:

Parametri urbanistici e di perequazione								
Usi Consentiti		70% DA	30%					URB/1 – URB/2
aree della perequazione	ST mq	Località		IU mq/mq	QST mq	QSP mq	QSR mq	Ambito di Equivalenza
<b>AT_R26</b>	<b>17.544</b>	v.la Plenza		0,9	<b>15.790</b>	4.737	11.053	3
	17,544							

AT Aree di Trasformazione;

IU Indice Urbanistico;

QSR Quantità di Solaio lordo Residenziale;

AS Aree Standard;

QST Quantità di Solaio lordo realizzabile;

AE Ambito di Equivalenza;

ST Superficie Territoriale;

QSP Quantità di Solaio lordo Produttivo;

IEp Indice di Edificabilità propria.

## 11. 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.

La SLS di fabbricati non legittimamente realizzati né oggetto di condono edilizio, ovvero diruti nonché di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc, non sarà computata in fase attuativa ai fini dell’incremento 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

## 12. DETERMINAZIONE DEL DIRITTO EDIFICATORIO PROPRIO (DEP) ALL'INTERNO DEL COMPARTO EDIFICATORIO CR\_26, INCREMENTATO CON I COEFFICIENTI DI CORREZIONE DEL DEP DERIVANTI DALLA PRESENZA DI MANUFATTI EDILIZI OGGETTO DI DEMOLIZIONE

La determinazione del Diritto Edificatorio proprio (DEp) nel Comparto Edificatorio CR\_26 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 il sedime e le aree di pertinenza del fabbricato in AT per il quale si prevede la conservazione, 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 così come riportato nel paragrafo successivo.

## 13. PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEL DEP NEL COMPARTO CR\_26

PROPRIETA'	N.C.T. foglio 39	S.T. • produttiva di DEp (MQ)	Sedime fabbricati (MQ)	S.T. libera da fabbricati (MQ)	IEp	DEp della S.T. libera da fabbricati (MQ)	Incremento del DEp per il riuso o demolizione dei manufatti in AT (MQ)	DEp TOTALE (MQ)
Intesa Immobiliare S.r.l.	Part.IIa 38	14.216		5.061,73	0,5	2.530,87		13.155,18
	Part.IIa 1277	512		512	0,5	256		
	A : uffici (demoliti)		233,70				(964,77 x 0.8) 771,82	
	B : pastificio (demolito)		7.951,36				(10.186,61 x 0.6) 6.111,97	
	C : mulino-silos (da demolire)		969,21				(5.807,53 x 0.6) 3.484,52	
Comune di Salerno	Part.IIa 1273	2.000		2.000	0,5	1.000		1.345
	Part.IIa 1274	60		60	0,5	30		
	Part.IIa 961	630		630	0,5	315		
	TOTALE	17.418	9.154,27	8.263,73		4.131,87	10.368,31	14.500,18

**14. DATI DIMENSIONALI CONTENUTI NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE: LOTTI FUNZIONALI**

QSR TOTALE DI PROGETTO PUA: ..... 10.875,00 mq ..... 75,00%

QSP TOTALE DI PROGETTO : ..... 3.625,00 mq ..... 25,00%

QST TOTALE DI PROGETTO PUA: 14.500,00 mq &lt; 14.500,18mq

Dopo aver determinato il DEP complessivo si è proceduto alla identificazione di due aliquote di diritti edificatori propri: il primo dei due lotti funzionali esprimerà il 76,12% dei diritti edificatori del comparto; il residuo 23,88% sarà espresso nel secondo lotto.

La successione temporale dei due lotti funzionali vede il primo coprire il proprio fabbisogno di standard primari a parcheggio mentre per il verde pubblico è previsto il ricorso alla monetizzazione di 343mq funzionale alla propria agibilità parziale.

Il secondo lotto oltre ad esprimere il proprio fabbisogno primario di verde e parcheggi prevede la realizzazione di tutta l'urbanizzazione secondaria del comparto: un parco urbano di 2.106mq.

Come detto e verificabile dalle tabelle che seguono, al fine di consentire l'autonomia e l'agibilità dei fabbricati del primo lotto funzionale, si rende necessario il ricorso alla monetizzazione di 343mq di standard a verde pubblico, benché il deficit complessivo di tale standard, per l'intero comparto, sia di soli 60mq, sussistendo un esubero di verde pubblico dalla differenza sul secondo lotto.

Tale deficit, peraltro, è dovuto alla mancata valutazione nel computo degli standard, della striscia di terreno attualmente ricompresa tra il Molino e la linea ferroviaria, (Area F2c pari a mq. 512). Tale area, infatti, si ritiene debba essere riservata con uso limitato per le indicazioni di RFI ai fini della sicurezza del transito ferroviario metropolitano. Sostanzialmente, come ipotizzato nel tavolo tecnico avuto con RFI ed il Comune presso la Prefettura, tale area dovrebbe risultare, pertanto, interdetta all'uso e, per tale motivo, non può essere utilizzata come standard, sebbene la sua estensione, unita all'esubero delle aree standard del secondo lotto funzionale, garantirebbe l'equilibrio globale degli standard per l'intero PUA ed eviterebbe la richiesta di monetizzazione che, di fatto, rappresenta una necessità imposta da RFI ed un onere evitabile da parte della proprietà.

A seguire le tabelle di verifica.

LOTTO FUNZIONALE	QSR	QSP		TOTALE QST	ABITANTI
		QSP COMMERCIALE	QSP UFFICI		
LOTTO 1	8.278,41	1.416,57	1.342,90	11.037,88	254
LOTTO 2	2.596,59	550,83	314,70	3.456,12	80
TOT	10.875,00	1.967,40	1.657,60	14.500,00	334

### **VERIFICA LOTTO FUNZIONALE N°1 - NUOVO EDIFICIO SCALE "C-D-E-F"**

QSR DI PROGETTO: .....	8.278,41mq
QSP DI PROGETTO: .....	2.759,47mq
Abitanti equivalenti insediati: .....	254
A1m) Totale parcheggi standard minimi di legge: .....	2.009,00 mq
B1m) Totale verde standard minimi di legge:.....	3.373,58 mq
C1m) Totale urbanizzazione secondaria minimi di legge:.....	1.905,00 mq
A1p) Totale parcheggi standard di progetto primo stralcio funzionale .....	2.010mq > 2.009mq
B1p) Totale verde standard di progetto primo stralcio funzionale.....	3.383mq < 3.373,58mq
C1p) Totale URB2 di progetto primo stralcio funzionale .....	0mq < 1.905,00mq
A1e) Bilancio esubero standard parcheggio per secondo stralcio (A1p-A1m).....	+1 mq
B1e) Bilancio esubero standard verde pubblico per secondo stralcio (B1p-B1m).....	+9,42 mq
C1e) Bilancio deficit standard URB2 per secondo stralcio (C1m-C1p) .....	- 1.905mq

### **VERIFICA LOTTO FUNZIONALE N°2 – EX MULINO – NUOVO EDIFICIO SCALE "A-B"**

QSR DI PROGETTO: .....	2.596,59mq
QSP DI PROGETTO: .....	865,53mq
Abitanti equivalenti insediati: .....	80
A2m) Totale parcheggi standard minimi di legge: .....	546,21 mq
B2m) Totale verde standard minimi di legge:.....	1.146,21 mq
C2m) Totale URB2 minimi di legge: .....	600,00 mq
A2p) Totale parcheggi standard di progetto secondo stralcio funzionale .....	550mq > 546,21mq
B2p) Totale verde standard di progetto secondo stralcio funzionale.....	1.077mq < 1.146,21mq
C2p) Totale URB2 di progetto secondo stralcio funzionale .....	2.506mq > (1.905 + 600 = 2.505mq)
A2e) Bilancio finale esubero standard parcheggio (2.560mq – 2.555,21mq) .....	+4,79 mq
B1e) Bilancio finale deficit standard verde pubblico (4.460mq – 4.519,79mq) .....	- 59,79 mq
C1e) Bilancio finale esubero standard URB2 (2.506mq – 2.505mq) .....	+ 1 mq

### **Proposta di monetizzazione verde pubblico a bilancio complessivo di PUA**

$$(4.519,79mq - 4.460mq) = - mq 60$$

Tabella 14.3 – DATI DIMENSIONALI DEL PUA – VERIFICA STANDARD INTERNI ALL’ATR

LOTTO FUNZIONALE	Dep 2023 (mq)	QST PUA (mq)	QST	%	QSR RESIDENZIALE DI PROGETTO (MQ)	%	QSP PRODUTTIVO DI PROGETTO (MQ)	%	ATR (MQ)	I.U.	ABITANTI EQUIVALENTI (QSR / 32,60MQ)	STANDARD MINIMI PRODUZIONE E SERVIZI		STANDARD MINIMI RESIDENZE			RIEPILOGO STANDARD MINIMI DOVUTI			STANDARD DI PROGETTO				FONDIARIO (MQ)
												PARCHEGGIO 80% QSP DI CUI ALMENO IL 50 A PARCHEGGIO (MQ)	VERDE ATTREZZATO 80% QSP RESIDUO (MQ)	PARCHEGGIO (2,5MQ/AB)	URBANIZZAZIONE SECONDARIA (7,5MQ/MQ)	VERDE PUBBLICO (10MQ/AB)	TOT. MIN. PARCHEGGIO (MQ)	TOT. MIN. URB2 (MQ)	TOT. MIN. VERDE (MQ)	PARCHEGGIO (MQ)	URB2 (MQ)	VERDE PUBBLICO (MQ)	MONETIZZAZIONE (MQ)	
LOTTO 1 - NUOVO FABBRICATO	14.500,18	14.500,00	11.037,88	76,12%	8.278,41	75,00%	2.759,47	25,00%	11.183	0,82	254	1.374,0C	833,58	635	1905	2540	2.009,00	1.905,00	3.373,58	2.010	0	3.383	0	5837
LOTTO 2 - EX MULINO			3.462,12	23,88%	2.596,59	75,00%	865,53	25,00%	6.425		80	346,21	346,21	200	600	800	546,21	600,00	1.146,21	550	2.506	1.077	60	2800
			14.500,00		10.875,00		3.625,00		17.608		334	1.720,21	1.179,79	835,00	2.505,00	3.340,00	2.555,21	2.505,00	4.519,79	2.560	2.506	4.460	60	8637
												2.900,00		6.680,00			9.580,00			9.526				
														9.580,00										

Standard minimi richiesti:

Totale Parcheggi = 2.555,21 mq
Totale Verde Pubblico = 4.519,79 mq
Totale Urbanizzazione Secondaria = 2.505,00 mq
Totale standard primari e secondari = 9.580,00 mq
Standard primari minimi su più livelli = (2.555,21 + 4.519,79) = 7.075,00 mq
Standard primari minimi in superficie = (7.075 / 2) = 3.537,50 mq
Standard secondari minimi in superficie = 2.505,00 mq

Standard di progetto:

Totale parcheggi URB 1 = (550 + 1005 + 1005) = 2.560 mq > 2.555,21mq
Totale verde pubblico= (995+1005+1031+1429) = 4.460mq < 4.519,79mq deficit di mq. 60*
Totale Urbanizzazione secondaria = 2.506,00 mq > 2.505,00 mq
Totale standard primari e secondari di progetto = 9.526,00* mq < 9.580 mq
* Al netto della copertura della viabilità di progetto di 652mq, in esubero rispetto al minimo richiesto.
Standard primari di progetto su più livelli = (4.460 + 2.560) = 7.020 < 7.075 mq deficit di mq. 55*
Standard primari di progetto in superficie = 4.460 mq > 3.537,50 mq
Standard secondari di progetto in superficie = 2.506,00 mq > 2.505,00 mq

\* Deficit risolti con la proposta di monetizzazione di 60mq di verde pubblico

LOTTO 1 + LOTTO2

ID	LIVELLO	VIABILITA' (MQ)	VERDE A LIVELLO (MQ)	URB II A LIVELLO (MQ)	AREE FONDIARIE (MQ)	PARCHEGGI A LIVELLO (MQ)	PARCHEGGI INTERRATI (MQ)	VIABILITA' INTERRATA (MQ)
V1	PT		995					
V2	PT		1.005					
V3	PT		1.031					
V4	PT		352					
V5	PT		1.077					
CSP*	PT		652					652
P1	-1						1.005	
P2	-2						1.005	
UII2	PT			2.506			550	
F1a	PT				3.684			
F1b	PT				2.108			
F1c	PT				45			
F2a	PT				2.251			
F2b	PT				37			
F2c	PT				512			
(a)+(b1)+(b2)	di progetto in ATR	1.163						
(c)	esistente su via Parmenide	190						
		1.353	5.112	2.506	8.637		2.560	652
totale ATR				17.608				
viabilità Via Pienza (d1+d2)				445				
totale Comparto				18.053				

\* Non riportato nel bilancio degli standard a verde pubblico

## 15. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

La proposta di PUA, così come indicato nei paragrafi precedenti, prevede:

- una lieve modifica della viabilità interna all'ATR sottoposta a via Parmenide e collegata alla Viabilità dell'ATR\_29 Sub1 che collega la suddetta area di trasformazione con via Pidenza ed il quartiere Mariconda;
- la demolizione completa del complesso immobiliare definito "mulino" utilizzato nella produzione dell'ex pastificio Antonio Amato;
- la conferma della demolizione della palazzina uffici;
- l'utilizzo, in superficie, di tutto lo standard destinato a verde, rimandando ai piani interrati e/o complanari a via Pidenza per le aree destinate a parcheggio pertinenziale e di standard;
- resta confermato l'uso pubblico del sovrassuolo fondiario non edificato nel rispetto della scheda per l'intero comparto con inibizione d'uso dell'area F2c a ridosso della linea ferroviaria;
- l'accesso all'intera area di trasformazione sia da Via Parmenide, solo nella direzione nord da Arbostella verso Piazza Mons. Grasso, (definita in modo speculare a quella assentita all'ATR\_29 sub1), che da via Pidenza.

Sotto il profilo urbanistico la proposta di PUA richiama quella già approvata in precedenza a firma dell'arch. Jean Nouvel confermando una continuità visiva che rievoca il vecchio mulino integrandosi nella nuova edificazione e privilegiando un'ampia zona centrale di verde attrezzato verso via Pidenza.

La scelta progettuale intende ricordare il manufatto "Molino" demolito, non potendosi superare i motivi ostativi di RFI che, contrariamente al nulla osta rilasciato nel 2009 su analoga soluzione progettuale, ho ritenuto impossibile qualsiasi cambio di destinazione d'uso e, quindi, utilizzo del Molino.

E' stata approfondita la progettazione volumetrica relativa all'intero lotto proponendosi una organizzazione del fondiario e una continuità architettonica e di forme con la struttura preesistente, richiamandone anche i caratteri tipologici e i rapporti tra pieni e vuoti, fatta eccezione per una torre che rappresenta l'unico accento di attualità che consente e compensa il diritto edificatorio contratto dalla scelta architettonica imposta nel rispetto delle forme dell'edificio esistente oggetto di riuso.

La tavola **PA2** studia anche il rapporto del costruito con il lotto confinante sul fronte sud est, risolto con collegamenti pedonali tra via Pidenza e Via Parmenide, atti a superare il dislivello in modo dolce e progressivo. E' stata approfondita anche la differenza di quota tra il fondiario di nuova costruzione e via Pidenza, proponendosi verde degradante attrezzato che, di fatto, attutisce e riammaglia le inevitabili differenze di quota imposte sostanzialmente dalla viabilità principale costituita dalla Nazionale via Parmenide.

- **Risparmio energetico degli edifici**

Tenendo conto della tipologia adottata e della presenza di ampie vetrate, sono stati previsti requisiti prestazionali complessivi al fine di ottenere la temperatura ambiente media annua di 20°. A tale scopo sarà prevista la valorizzazione della massa delle pareti con rivestimento a camera d'aria 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 50, 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 tetti e i solai isolanti, gli impianti di climatizzazione, i rapporti illuminazione ed areazione naturale ed artificiale.

- **Ventilazione naturale:**

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

- **Ventilazione attivata:**

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

- **Illuminazione naturale:**

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

- **Controllo del soleggiamento:**

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

**Dotazioni di parcheggio su area fondiaria**

La verifica del soddisfacimento delle dotazioni minime previste dalla L.n. 122/89 in ragione di 1mq / 10mc di costruito (residenze ed uffici) e dalla L.R. 7/2020 in ragione di 1,56mq/mq di superficie di vendita (commercio di media distribuzione ipotizzato, in questa fase cautelativamente, per tutte le superfici commerciali), è stata condotta per ciascuno dei lotti funzionali e nella previsione più cautelativa dell'impiego a galleria commerciale di tutte le superfici poste a piano terra del complesso.

**SUBLOTTO 1 – NUOVO EDIFICIO SCALE “C-D-E-F”**

	Min L.122/89 (1mq/10mc)	Min L.R. 7/20 (1.56 x S.N.V.)
Volume residenziale lordo di progetto .....	26.490,91mc	
Volume uffici lordo di progetto .....	4.297,28mc	
Volume commerciale lorda di progetto .....	6.374,57mc	
Superficie netta di vendita di progetto.....	1.400mq	2.184mq

Tot. Minimi (2.649,10 + 429,73 + 2.184) = 5.262,83mq

**Dotazione di progetto L.122/89 e L.R. 1/2014 .... (2.420mq + 3.990mq) = 6.410mq > 5.262,83mq**

**CALCOLO ECCEDENZIA VOLUMETRICA PARCHEGGI INTERRATI LOTTO 1 EXTRA 122**

Volume complessivo di progetto ..... 26.490,91 + 4.297,28 + 6.374,57 = 37.162,76mc  
 Volume minimo interrato 122/89 (1mq/10mc)..... 3716,28mq x 2,70m = 10.033,95mq  
 Volume interrato parcheggi progetto..... 6.410mq x 2,70m = 17.307mq  
 Volume interrato eccedente la L.n.122/89..... 17.307mq – 10.033,95 = 7.273,05mc

**SUBLOTTO 2 – EX MULINO SCALE “A-B”**

	Min L.122/89 (1mq/10mc)	Min L.R. 7/20 (1.56 x S.N.V.)
Volume residenziale lordo di progetto .....	8.309,09mc	
Volume uffici lordo di progetto .....	1.007,04mc	
Volume commerciale lorda di progetto .....	2.478,74mc	
Superficie netta di vendita di progetto.....	550mq	858mq

Tot. Minimi (830,91 + 100,71 + 247,85 + 858) = 2.037,47mq

**Dotazione di progetto L.122/89 e L.R. 1/2014 .... (1.295mq + 1.195mq) = 2.390mq > 2.037,47mq**

**CALCOLO ECCEDENZIA VOLUMETRICA PARCHEGGI INTERRATI LOTTO 1 EXTRA 122**

Volume complessivo di progetto ..... 8.309,09 + 1.007,04 + 2.478,74 = 11.794,87mc  
 Volume minimo interrato 122/89 (1mq/10mc)..... 1.179,49mq x 2,70m = 3.184,61mq  
 Volume interrato parcheggi progetto..... 2.390mq x 2,70m = 6.453mq  
 Volume interrato eccedente la L.n.122/89..... 6.453mq – 3.184,61 = 3.268,39mc



**16. RECEPIMENTO DEGLI INDIRIZZI APPROVATI CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N°5 DEL 22/01/2007**

L'intervento proposto in via preliminare, in ossequio a quanto previsto dalla delibera di Consiglio comunale n°5 del 22/01/07, garantirà:

- il riequilibrio della rete distributiva commerciale individuando una serie di esercizi commerciali di quartiere
- la realizzazione di una consistente quantità di strutture adibite ad uffici
- la individuazione di spazi da destinare a strutture ricettive
- la localizzazione di spazi ludici all'interno del verde attrezzato
- la previsione, nello schema di convenzione, del vincolo di destinazione almeno decennale delle destinazioni 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.

**17. EDILIZIA CONVENZIONATA**

Non è prevista la realizzazione di edilizia convenzionata.

**18. 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 e spazi di sosta e parcheggi**

Oltre alla nuova viabilità interna all'ATR prevista dalla scheda di PUC, sottoposta a via Parmenide, di collegamento tra via Pienza e l'ATR29 Sub1, si prevede la realizzazione delle seguenti ulteriori porzioni di viabilità indicate con le lettere a), b), c) e d) nella tavola di zonizzazione PA1:

- 1) (a)+ (b1) + (b2) = mq.1163: ingresso da via Pienza della viabilità di collegamento sottoposta a Via Parmenide e la viabilità interna al comparto per l'accesso ai parcheggi interrati. La viabilità indicata con la lettera b1) rappresenta anche un disimpegno per via Parmenide eventualmente utile per i fruitori dei parcheggi per raggiungere via Pienza. La porzione di area indicata con la lettera (b2) rappresenta, di fatto, un ampliamento del marciapiede esistente posto all'esterno della superficie fondiaria F1b;
- 2) (c1+c2) viabilità esistente su via Parmenide: si prevede l'adeguamento e ridimensionamento dei circa 190mq attualmente esistenti e confermati;
- 3) (d1+d2) viabilità su via Pienza: si prevede, in ottemperanza alle indicazioni fornite dalla tavola P1\_9 di PUC, l'allargamento del marciapiede sino ad una larghezza di m 2,00 rispetto a quello esistente per complessivi mq 445 ricadenti in comparto.

Il fabbisogno di complessivo dei parcheggi a standard pubblici è soddisfatto mediante la realizzazione del parcheggio interrato P1 su due livelli per mq 2010 e del parcheggio interrato P2 su unico livello di

mq. 550 per complessivi mq. 2560.

#### **Fognatura acque nere**

Per le AT\_R26 la rete di scarico delle acque nere sarà regolarmente convogliata nell'impianto comunale esistente su via R. Mauri.

#### **Raccolta e convogliamento delle acque pluviali**

Le acque pluviali provenienti dall'AT\_R26 saranno regolarmente convogliate nell'apposito impianto comunale lungo via Pienza che sottopassa la linea ferrata in corrispondenza della chiesa di S.Maria a Mare e si dirige verso Piazza M. Grasso.

#### **Rete idrica e gas**

La rete idrica e gas di adduzione avrà origine dalla tubazione della Salerno Sistemi e Salerno Energia già presente nelle adiacenze 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 del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione. Allo stato sull'area è già presente una cabina che probabilmente alimentava l'azienda. Il progetto preliminare ne conferma l'uso.

#### **Verde Attrezzato**

Il verde attrezzato così come previsto dagli standard di progetto sarà realizzato con essenze endemiche secondo disposizioni e geometrie che dipenderanno dalla forma degli spazi pubblici (strade, piazze e parchi) e armonicamente alla presenza di edificio in relazione alla generale composizione architettonica del progetto. Sono previste anche aiuole e spazi verdi a prato con relative orlature.

Il verde attrezzato sarà realizzato interamente in superficie per complessivi 4201mq oltre 652mq relativi alla copertura della viabilità pubblica sottoposta ed interna al lotto che di fatto completerà il verde esistente non interrompendosi la sistemazione superficiale, il tutto come da progettazione preliminare allegata. Per il dettaglio del verde attrezzato si rimanda allo specifico studio paesaggistico del verde allegato al progetto.

Si allega scheda di verifica dell'indice di permeabilità dei suoli in ATR sia per le sole aree a verde vegetale che tenendo conto dell'utilizzo delle pavimentazioni drenanti naturali previste in progetto.

### **19. MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:**

Le opere di urbanizzazione secondaria previste dalla originaria scheda di PUC per il Comparto CR\_26 riguardano la realizzazione di una scuola elementare. La prima ipotesi progettuale di collocare in parte del fabbricato "mulino" esistente un edificio scolastico dimensionato nel rispetto del DM. 18 dicembre 1975 e ss.mm.ii. prevedendosi cinque classi per 125 alunni complete degli spazi per attività libere, risulta superata in virtù della demolizione del Molino stesso, per i motivi illustrati nei paragrafi precedenti (mancato rilascio del N.O. di RFI).

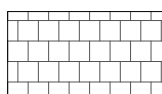
La presente proposta di PUA prevede di ubicare nella fascia di rispetto ferroviaria tutta l'urbanizzazione del comparto ovvero un parco attrezzato con verde naturale di 2.506mq, classificabile nei "parchi attrezzati e giardini" ai sensi dell'art. 29 del RUEC.

Salerno, OTT2023

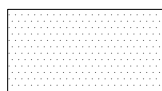
 I Tecnici

# MASTERPLAN

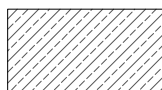
Scala 1:750



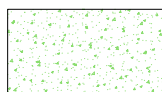
Rivestimento in piastrelle ceramiche



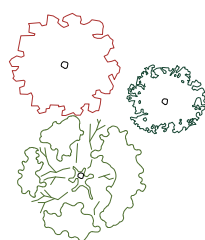
Pavimentazione in granulato naturale  
colore grigio chiaro (tipo Levocell)



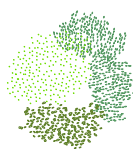
Pavimentazione in pietra lavica  
colore grigio chiaro



Area verde - prato



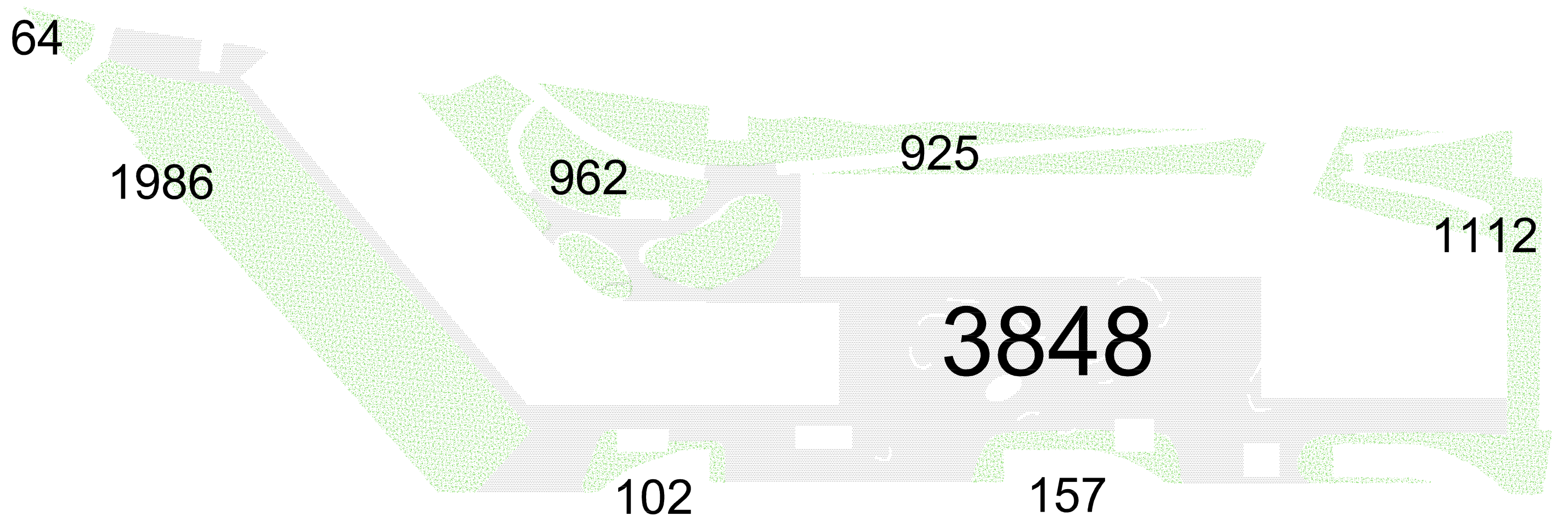
Alberature



Macchie arbustive







VERDE PERMEABILE	PAVIMENTAZIONE DRENANTE
5308mq	3848mq
9156mq	

Ip = INDICE PERMEABILITA' SOLO VERDE  
5308MQ/17608MQ

$$I_p = 0,301 > 0,30$$

Ip = INDICE PERMEABILITA' COMPLESSIVO  
PER SUPERFICI DRENANTI

$$9156MQ/17608MQ$$

$$I_p = 0,520 > 0,30$$