



COMUNE DI SALERNO



STRUTTURA SPECIALE UFFICIO DI PIANO

SETTORE URBANISTICA

PEEP

**EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE
IN LOCALITA' MONTICELLI - AT_ERP3**
adeguato al parziale accoglimento delle osservazioni

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

gruppo di lavoro

*Arch. Giovanni Ciotta
Arch. Filomena Daraio
Geom. Achille Adinolfi*

IL DIRETTORE DEL SETTORE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

Arch. Davide Pelosio



R1_v

**RELAZIONE E NORME
TECNICHE D'ATTUAZIONE**

gruppo di lavoro

COORDINATORE DELLA PROGETTAZIONE
Arch. Bianca De Roberto

PROGETTAZIONE URBANISTICA

*Arch. Giovanni Ciotta
Arch. Filomena Daraio*

PROCEDURE TECNICO-AMMINISTRATIVE

*Arch. Francesco Savino
Arch. Marialuisa Ferro
Geom. Vincenzo de Sio*

COLLABORATORI

*Geom. Marcello Sansone
Geom. Corrado Marino
Geom. Gaetana Pinto*

PROGETTAZIONE IMPIANTI

*Ing. Vito Galderisi
Ing. Nicola Grimaldi
Ing. Benedetto Troisi*

STUDIO GEOLOGICO

Geol. Rosario Lambiase

STUDIO FONOMETRICO

*Dott. Anna Lisa Spatola
Arch. Daniela De Martino*

IL DIRETTORE DI SETTORE
Arch. Bianca De Roberto

AT_ERP_3

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

Con l'occasione si è ritenuto opportuno anche operare un lieve ampliamento di alcune strade di PEEP, in sintonia con le norme di cui al D.M. 05/11/2001, per migliorare l'accessibilità veicolare all'interno degli ambiti consentendo, laddove possibile, il transito dei mezzi pubblici.

Inoltre, a seguito di richiesta da parte del privato proprietario di aree comprese nell'AT_ERP3, avanzata con nota prot. 190802 del 25/11/2016, constatato, da un lato, il problema tecnico di accesso al parcheggio privato creato con il PEEP, dall'altro la fattibilità della modifica richiesta in quanto non comportante particolari problemi alla circolazione interna del PEEP, si è operata la sterilizzazione di una piccola porzione di area prima destinata a viabilità di accesso ai lotti fondiari.

L'area di PEEP si sviluppa lungo il margine Ovest della Via Monticelli e prevede una viabilità interna che, perimetrando ed attraversando l'area d'intervento, si collega alla predetta Via Monticelli con n. 4 punti di incrocio. La revisione ha riguardato l'allargamento del tratto della rete stradale di PEEP compreso tra il secondo ed il terzo innesto sulla citata Via Monticelli, laddove è stata prevista una larghezza della carreggiata pari a m 6,50 oltre le banchine laterali, atta a consentire la circolazione di un mezzo pubblico in un solo senso di marcia.

Anche per questo ambito, laddove necessario, negli elaborati planimetrici è stata riportata la individuazione dei percorsi di accesso veicolare ai parcheggi pertinenziali nonché dei relativi varchi di accesso carraio .

La conseguente riduzione delle aree di Standard è stata compensata ricorrendo alla previsione di un'area di Parcheggio pubblico sottostante l'area terrazzata compresa tra i lotti "4" e "6" con una superficie di parcheggio interrato, agevolmente ricavabile nel previsto dislivello.

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

AT_ERP3		
	PEEP	Variazione
superficie territoriale	76.180	76.180
superficie fondiaria	32.225	32.225
viabilità	14.401	14.778
viabilità di accesso ai parcheggi pertinenziali	0	747
Aree private da sterilizzare	0	389
verde attrezzato e sport	21.966	20.933
parcheggio	6.648	6.168
parcheggio interrato	0	1.513
attrezzatura scolastica	940	940
tot standard	29.554	29.554

MODIFICHE ALLE NTA

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

Disciplina di intervento

.....

- **Fermo restando l'obbligo di dotazione minima di legge in rapporto al volume**, è consentita la realizzazione di **parcheggi pertinenziali privati (box o posti auto) in misura superiore ai minimi di legge**, da asservire alle unità immobiliari dei costruendi fabbricati al di sotto delle superfici fondiarie. Compatibilmente con le indicazioni grafiche del PUA, il rimanente soprassuolo fondiario non interessato dai parcheggi interrati dovrà essere sistemato con pavimentazione di tipo permeabile (giardini e/o masselli autobloccanti di tipo drenante, ecc.).
- E' consentito l'incremento dell'altezza massima dei fabbricati per tener conto dell'eventuale maggiore spessore dei solai per agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico (art. 50.03 del RUEC), nonché per comprovate esigenze tecniche, accertate in sede esecutiva, derivanti da eventuali differenze di quota d'imposta dei fronti dei fabbricati.
- Nel rispetto della quantità massima di solaio fissata dal PUC **per la AT_ERP**, sono consentiti incrementi del QST sia residenziale che terziario/comm./direz.; **l'incremento non può essere superiore al 20% della differenza di QST tra quella del PUC e quella del PEEP. La QST aggiuntiva, nel predetto limite, deve essere distribuita in maniera proporzionale nei vari lotti della AT_ERP e assegnata solo a chi ne fa richiesta. L'assegnazione della**

implementazione è onerosa ed è agli stessi costi della assegnazione originaria (€/mq di QSR – parametro incidenza suolo). L'incremento deve esser approvato dalla Giunta Comunale ai sensi della Legge Regione Campania n.6/2016 art. 9 comma 5, e comporta la proporzionale implementazione degli standard, che sono oggetto di procedura di monetizzazione.

- Nell'ambito dei lotti fondiari definiti dal Piano sono consentite variazioni prospettiche e di sagoma del fabbricato, nonché lievi spostamenti del fabbricato, fermi restando i parametri dimensionali fissati, per ciascun lotto, e l'altezza max del fabbricato. Detti lievi spostamenti, se riguardanti fabbricati ricompresi in una schiera o cortina, dovranno essere progettati secondo un insieme armonico, che non alteri l'equilibrio architettonico del Pua.
- Tutte le superfici porticate sono di uso pubblico; sono, altresì, gravate da servitù di uso pubblico le aree scoperte, ancorché comprese nel lotto fondiario, indicate nella TAV. 2 – Zonizzazione.
- È consentito realizzare a cura del Comune al livello porticato dei fabbricati, locali da destinare a **funzioni** di interesse comune.
- Sono consentite variazioni della pezzatura degli alloggi, degli schemi tipologici di aggregazione, delle altezze di piano, delle quote altimetriche, etc. che dovessero derivare da approfondimenti progettuali in sede esecutiva, ovvero da prescrizioni da parte di Enti ed Uffici interessati al procedimento o da specifiche normative, fermi restando i limiti massimi di superficie e altezza dei fabbricati. Dette variazioni, se riguardanti fabbricati ricompresi in una schiera o cortina, dovranno essere progettate secondo un insieme armonico, che non alteri l'equilibrio architettonico del Pua.
- **È consentita la variazione totale della sagoma planoaltimetrica del fabbricato nel lotto, a parità di SLS e ferme restando le oscillazioni prima indicate, previa approvazione della variazione da parte della Giunta Comunale ai sensi della Legge Regione Campania n. 6/2016 art.9 comma 5.**
- Gli immobili ancorché esclusi dal PEEP, in quanto fabbricati legittimamente realizzati, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni avanzate dai proprietari, comunque restano compresi nel comparto CR_43 e per essi il presente PEEP detta la specifica disciplina, consistente nella possibilità, per i predetti immobili, di essere assoggettati ad interventi edilizi fino alla Ristrutturazione Edilizia.