

COMUNE DI SALERNO

oggetto

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)

Comparto CR 22. PUA approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 720 del 22/8/2011.
Decreto Sindacale n. 12 del 26/8/2011, pubblicato sul BURC n. 59 del 12/9/2011. Entrato in
vigore il 13/9/2011

localita'

Sant' Eustachio

committente

CONSORZIO COMPARTO CR 22 PUC SALERNO
con sede in Salerno alla via S. Leonardo, 52 (Galleria Mediterraneo)

data

agosto 2016

elaborati

AT_ R22

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

numero elaborato

P1

aggiornamento

ottobre 2016
novembre 2016
gennaio 2017

scala

timbro e firma

progettista

dott. ing. CARMINE PAPA BALDO

Ordine degli Ingegneri di Salerno n° 1472 - p.iva 0105856055 -

c.so Garibaldi n 12 - 84060 - Perito (SA)

COMUNE DI SALERNO
Piano Urbanistico Attuativo
COMPARTO CR22

Committente:
Consorzio Comparto CR 22 PUC Salerno
sede Via S. Leonardo, 52 P. IVA 04.54.54.30.656

PROGETTO
P.U.A. Comparto CR22

P1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Progettista:
dott. ing. CARMINE PAPA BALDO
Ordine degli Ingegneri di Salerno n° 1472 - p.iva 0105856055 –
c.so Garibaldi n 12 - 84060 - Perito (SA)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO AL COMPARTO EDIFICATORIO CR_22, AVENTE VALORE DI PIANO DI:

Piano di Lottizzazione (PdL) di cui alla legge 17 Agosto 1942, n. 1150 di iniziativa privata.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA

PREMESSA

Il PUC del Comune di Salerno individua il Comparto Edificatorio prevalentemente Residenziale denominato CR_22 in località Sant' Eustachio

Il Comparto è costituito da un' area destinata a pubblica viabilità, AV_32, localizzata a ridosso della tangenziale, e da un' area destinata all' edificazione denominata AT_R22.

In data 13/5/2010, prot. 98694, il Consorzio presentò il PUA relativo al comparto CR 22. Detto comparto fu adottato con verbale di deliberazione della Giunta Comunale n. 501 del 23/5/2011 e successivamente approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 720 in data 22/8/2011,

Nella fase preparatoria alla stipula della convenzione, il notaio rogante accertò che una fascia di terreno all'interno dell' AT, interessata da una condotta idrica, in gestione alla Salerno Sistemi, era stata espropriata dalla CASMEZ per i lavori di costruzione dell'Acquedotto Basso Sele.

Il PUA approvato era stato invece redatto nella errata convinzione che l'area impegnata dalla condotta, estesa mq 756, fosse gravata solo da servitù di acquedotto a favore CASMEZ, tant'è che i vecchi proprietari ne detenevano e ne detengono il possesso e ne coltivano il soprassuolo.

Pertanto nel PUA approvato se ne era utilizzato il DEP e su detta area era stata prevista la realizzazione di parte degli standard urbanistici del comparto.

Non fu quindi possibile stipulare la convenzione perché si rendeva necessaria una modifica del PUA.

Dal momento che CASMEZ era cessata da molti anni sono state fatte molte ricerche per individuare a chi fosse passata la proprietà dell'area. Sono stati interpellati i vari enti interessati (Regione, Comune, società Salerno Sistemi, Prefettura), senza riuscire a trovare risposta.

Solo da qualche tempo si è appurato (*relazione notaio Luca Restaino allegata alla presente*), che le aree all'epoca espropriate da CASMEZ sono passate in proprietà alla Regione Campania per effetto della legge n. 183, del 2/5/1976, art. 6.

Tanto premesso

si è pertanto rielaborato il PUA tenendo conto:

- che le aree interessate dalla condotta idrica di proprietà della Regione Campania costituendo aree sottoposte a speciali servitù pubbliche comportanti inedificabilità ai sensi dell' articolo n°158.04 delle NTA, non partecipano alla trasformazione urbanistica e quindi non sono produttive di Dep e la loro superficie non viene computata negli standards urbanistici;
- che la variante di PUA approvata con delibera di C. C. n.40 del 17 dicembre 2015 apporta modifiche alla strada di PUC prevista all' interno del comparto con particolare riferimento alla tav. P1.09 del PUC che rielabora il tracciato in congruenza allo stato dei luoghi (edifici esistenti, scarpata, della tangenziale)

DEP

Non è stato conteggiato il DEP della fascia espropriata. E pertanto il DEP del comparto passa da mq 6.447 a mq 6.014. Gli standards urbanistici strettamente necessari per soddisfare questo DEP ammontano a mq 3.983. Ne sono stati previsti mq 4.092 con un esubero di standard rispetto a quelli strettamente necessari di mq 109.

NUOVO PROGETTO DI PUA

Il nuovo progetto modifica solo leggermente il disegno complessivo del comparto rispetto al progetto approvato, prevedendo l'aumento delle superfici a verde pubblico, infatti per urbanizzazione secondaria si è optato per un parco di quartiere che accorpato all'altro verde pubblico, dà vita ad una superficie destinata a verde pubblico pari a mq 2.518.

Dal momento che sarà fruibile anche la fascia dell'acquedotto (mq 756) su cui è prevista la semina di un prato, il parco pubblico avrà in pratica un'estensione di mq 3.274.

A questo si aggiunge un parcheggio alberato di mq 1.574 a servizio del parco pubblico e delle nuove residenze.

Nel complesso una realizzazione decorosa con un grande parco pubblico.

Per i dettagli si rimanda al progetto e al riepilogo.

DESCRIZIONE ED ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Il comparto CR_22 è costituito da due aree contigue: la AT_R22 e la AV_32. site in località sant' Eustachio.

Vincoli Operanti

Il quadro dei "vincoli" gravanti sulle aree è così sintetizzabile:

- A. per quanto attiene la AT_R_22, l'area è parzialmente sottoposta a vincolo relativo alle fasce di rispetto autostrade e tangenziali (L.R. 14/82);
- B. la AV_32 è gravata in una parte dallo stesso vincolo per la vicinanza alla tangenziale.

Per quanto concerne l' Autorità di bacino destra Sele relativamente al" Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Territorio", le sue prescrizioni attengono all' intera area denominata CR22, individuando sotto il profilo del:

- Rischio Frane: area a rischio R1
- Pericolosità da Frane: area a rischio P1

Allacciamento Rete Gas

Si confrontino le tavole P5.4.

Allacciamento Rete Idrica

Si confrontino le tavole P5.5.

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

L'intero comparto è costituito dalle superfici catastalmente individuate all' interno dell' elaborato A1, piano particellare grafico e descrittivo (vedi inoltre fascicolo allegato con estratti di mappa e visure catastali).

Area di sedime dei manufatti edilizi da demolire.

Proprietà	Superficie (mq.)
OLMA srl	70
Baldi	87
Rinaldi	118
Totale mq.	275

Superficie Territoriale (ST) su cui determinare il Diritto Edificatorio Proprio (DEP), al netto dei diritti edificatori scaturenti dall'edificato esistente.

Calcolo della Superficie Territoriale (ST) su cui determinare il Diritto Edificatorio proprio (DEP), al netto dei diritti edificatori scaturenti dall'edificato esistente, nel comparto, così distinta:

Superficie territoriale totale: mq. 13.603

a detrarre

- Superfici ANAS ricadenti nella recinzione della tangenziale non utilizzate per la strada di PUC e non produttive di DEp mq. 668
- Superfici ANAS utilizzate per la strada di PUC e non produttive di DEp mq. 334
- Area di sedime dei manufatti edilizi da demolire mq. 275
- AT_R immutate non partecipano alla trasformazione ed al calcolo del DEp mq. 232
- Aree di proprietà della Regione Campania impegnate dalla condotta idrica e dalla relativa fascia di rispetto, non produttive di DEp mq. 756

Superficie territoriale libera da fabbricati, superfici ANAS, AT_R immutate, superfici della Regione Campania e relativa fascia di rispetto: **mq. 11.338**

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.

(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)

Proprietà	Fg e part. su cui insiste	Edificio	Piano terra mq. SLS	Piano 1°e seguenti mq. SLS	Totale
<i>Baldi</i>	<i>Fg. 36, part. 1200</i>	<i>Pertinenza</i>	<i>4,12</i>		<i>4,12</i>
Totale SLS					4,12

Proprietà	Fg e part. su cui insiste	Edificio	Piano terra mq. SLS	Piano 1°e seguenti mq. SLS	Totale
<i>Rinaldi</i>	<i>Fg. 36, part. 1040</i>	<i>Deposito</i>	<i>29</i>		<i>29</i>
Totale SLS					29

Proprietà	Fg e part. su cui insiste	Edificio	Piano terra mq. SLS	Piano 1°e seguenti mq. SLS	Totale
<i>Olma srl</i>	<i>Fg. 36, part. 1246</i>	<i>Residenza</i>	<i>70</i>	<i>63</i>	<i>133</i>
<i>Baldi</i>	<i>Fg. 36, part. 1200</i>	<i>Residenza</i>	<i>82,88</i>		<i>82,88</i>
<i>Rinaldi</i>	<i>Fg. 36, part. 1040</i>	<i>Residenza</i>	<i>89</i>		<i>89</i>
			Aree di sedime		
Totale SLS			275		338

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto dell'intervento ricade in Zona Omogenea B e rientra nella Area di Trasformazione ATR_22, individuata e disciplinata dal presente PUA.

La suddetta Area di trasformazione ATR_22, con destinazione residenziale, ricadente all'interno del Comparto Edificatorio CR_22, rappresenta uno degli ambiti del territorio comunale per i quali è prevista, su base perequativa, la trasformazione edilizia attraverso un insieme sistematico di opere, definite nel presente PUA che determinano l'esecuzione:

- di fabbricati privati con destinazione coerente a quella prevista dal PUC;
- di opere di urbanizzazione inerenti il nuovo insediamento;
- di standard conseguenti al carico urbanistico indotto dalla nuova edificazione in misura maggiore ai minimi di legge

Il Comparto Edificatorio CR_22, avente superficie complessiva pari a mq. 13.603; le aree vengono sottoposte a normativa e gestione unitaria, da attuare con un PUA tale da consentire:

- la corretta trasformazione urbana del territorio;
- la conservazione di alcuni manufatti in coerenza con la vigente normativa di PUC;
- l'equilibrio tra i Diritti Edificatori (DEp) prodotti dai suoli compresi nel Comparto che partecipano alla trasformazione 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) e delle aree destinate a viabilità (AV) dal PUC ad eccezione delle aree di proprietà ANAS per le quali il Comune di Salerno e l'ANAS stipuleranno apposita convenzione ai fini della realizzazione dell'intervento;
allegati alla presente:
parere ANAS prot. CNA- 0050189-P del 18/12/2009;
bozza di convenzione Comune di Salerno – Servizio trasformazioni urbanistiche – prot. 121634 del 26/06/2011
- la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nelle AT, secondo le previsioni del PUA.

Parametri Urbanistici e di Perequazione

I Parametri delle Aree di Trasformazione e di quelle Standard (comprensive della viabilità esterna all'AT - se esistente - dell'intero Comparto CR_22 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, con la superficie territoriale ST rideterminata alla luce dei rilievi topografici e dei tipi di frazionamento prodotti, come segue:

Parametri Urbanistici e di Perequazione come da PUC								
Usi Consentiti	70%: residenziale		30%: produttivo					
Aree della perequazione	ST mq.	Località	IU mq/mq	QST mq.	QSP * mq.	QSR mq.	Ambito di Equivalenza	IEp mq/mq
AT_R22	12.660	Via S. Eustachio	0,60	7.596	2.279	5.317	3	0,5
AV_32	1.505	Sant' Eustachio	0,00	/	/	/	3	0,5
TOTALE	14.165							

Parametri Urbanistici e di Perequazione come da PROGETTO								
Usi Consentiti	75%: residenziale		25%: produttivo					
Aree della perequazione	ST mq.	Località	IU mq/mq	QST mq.	QSP * mq.	QSR mq.	Ambito di Equivalenza	IEp mq/mq
AT_R22	10.626	Via S. Eustachio	0,56	6.035	1.508,75	4526,25	3	0,5
AT_R immutate	232	Via S. Eustachio	0,00	/	/	/	3	0,00
AV_32	987	Sant' Eustachio	0,00	/	/	/	3	0,5
TOTALE	11.613							

AT Aree di Trasformazione;

AS Aree Standard;

ST Superficie Territoriale;

IU Indice Urbanistico;

QST Quantità di Solaio lordo realizzabile;

QSP Quantità di Solaio lordo Produttivo;

QSR Quantità di Solaio lordo Residenziale;

AE Ambito di Equivalenza;

IEp Indice di Edificabilità propria.

Opere pubbliche e cessioni a carico del proponente come da scheda di PUC		
ATR_	Standard da cedere dell'AT	n. abitanti da insediare x 20 mq. = mq 80 % della SLS Ps = 80% di = mq)
	URB 1	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 di urbanizzazione primaria che cedono a carico dei privati sono i parcheggi ed il verde attrezzato.
	URB 2	Le opere di urbanizzazione secondaria, da realizzare a cura e spese dei privati sono da definirsi in fase di PUA.
AS	Standard esterno all'AT	
AV	Viabilità esterna all'AT	Viabilità da cedere gratuitamente, esterna all'area di trasformazione, per un totale di mq.1.505 circa da realizzare a cura e spese dei lottizzanti.

Prescrizioni	
per l' AT	I parcheggi pertinenziali vanno ubicati nel sottosuolo del lotto fondiario. Il soprassuolo fondiario libero da edificazione, in corrispondenza di strade pubbliche, è destinato ad uso pubblico.
Per il Comparto	

Opere pubbliche e cessioni a carico del proponente come da PROGETTO		
AT_R22	Standard da cedere dell'AT	n. 139 abitanti da insediare x 20 mq. = 2.780; 80 % della SLS Ps = 80% di 1.508,75 = 1.207 mq; totale standards minimi di legge = 3.987 mq; totale standards di progetto = 4.092 mq > 3.987 mq
	URB 1	I servizi a rete, la pubblica illuminazione e la viabilità sono da imputarsi al soggetto attuatore e devono essere funzionalmente collegati a quelli comunali esistenti. Altre opere di urbanizzazione primaria a carico del soggetto attuatore sono i parcheggi ed il verde attrezzato.
	URB 2	Le opere di urbanizzazione secondaria, da realizzare a cura e spese dei privati sono da definirsi in fase di PUA.
AV_32	Viabilità esterna all'AT	Viabilità da cedere gratuitamente, esterna all'area di trasformazione. (da realizzare a carico del soggetto proponente).

Prescrizioni ottemperate	
per l' AT	I parcheggi pertinenziali sono ubicati nel sottosuolo del lotto fondiario. Il soprassuolo fondiario libero da edificazione, in corrispondenza di strade pubbliche, individuato nelle tavole di PUA, è di uso pubblico.
Per il Comparto	

Definizione del Diritto Edificatorio Proprio - DEp

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.

Definizione dell' Incremento del DEp

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

Determinazione del Diritto Edificatorio proprio (DEp) all'interno del Comparto Edificatorio CR22, 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_22 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.

Nel caso in specie, il Diritto Edificatorio proprio (DEp), comprensivo dell'incremento scaturente dall'edificato esistente, si determina così come riportato nei prospetti che seguono:

DIRITTO EDIFICATORIO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE, AL NETTO DELL'AREA DI SEDIME DEI FABBRICATI DA DEMOLIRE, DELLE PROPRIETA' ANAS, DELLE AT_R IMMUTATE E DELLE AREE IN PROPRIETA' DELLA REGIONE CAMPANIA (CONDOTTA IDRICA E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO)				
Aree della perequazione	ST libera da fabbricati	Ambito di Equivalenza	IEp mq/mq	DEp Mq. di Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile
AT_R22	10.351	3	0,5	5.175,5
AV	987	3	0,5	493,5
TOTALE	11.338		0,5	5.669

INCREMENTO DEL DIRITTO EDIFICATORIO "DEp", DERIVANTE DALLA PRESENZA NELLA "AT" DI MANUFATTI EDILIZI DA DEMOLIRE				
Manufatti Edilizi	SLS mq.	Destinazione d'uso	Coefficienti di correzione del DEp	Incremento del DEp Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile
Rinaldi	29	deposito	60% della SLS	17,10
Baldi	4,12	pertinenza residenza	0,60 x 1,30	3,21
OLMASrl	61 72	residenza pertinenza rurale	1,30 60% della SLS	79,3 43,2
Baldi	82,88	residenza	1,30	107,74
Rinaldi	89	residenza	1,30	115,70
TOTALE				366,55 mq

Prospetto riepilogativo del Diritto Edificatorio proprio (DEp) nel comparto CR_22:

DIRITTO EDIFICATORIO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE, COMPRESIVO DELL'INCREMENTO DERIVANTE DALLA PRESENZA - NELLE "AT" "AS" E "AV" - DI MANUFATTI EDILIZI DA DEMOLIRE			
Aree della perequazione	DEp Mq. di Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile	Incremento del DEp Mq. di Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile	DEp TOTALE Mq. di Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile
AT_R22	5.175,5		
AV	493,5		
TOTALE	5.669	366,55 mq	6.035,55 mq

DATI DIMENSIONALI CONTENUTI NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

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, è la seguente:

Superficie lorda di solaio edificabile (DEp) e Destinazione d'Uso					
OGGETTO	Produzione e Servizi		Residenziale		Totale
	realizzabile		realizzabile		realizzabile
75% residenza			4.526,25		4.526,25
25 % produzione e servizi	1.508,75				1.508,75
TOTALE					6.035,00

Standard da cedere all'interno dell'Area di Trasformazione da NORMA:

Produzione e Servizi (≥ 80% SLS) - art. 5, comma 2 del D.L. 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	1.508,75	≥ 601,4	≤ 601,4	≥ 1.207

Residenziale (≥ 20 mq. x n. abitanti) 139 abitanti: = mq. SLSr / 32,60 = mq. 4.510,5 / 32,60 = n. 139
--

D.M. 1444/68

Destinazione di indirizzo	a) Aree per istruzione: (≥ 5 mq / abitante)	b) Aree per attrezzature di interesse comune: (≥ 2,5 mq / abitante)	c) Aree per spazi pubblici attrezzati: (≥ 10 mq / abitante)	d) Aree per parcheggi: (≥ 2,5 mq / abitante)	TOTALE STANDARD
	dovuto	dovuto	dovuto	dovuto	dovuto
Residenziale	≥ 695 mq	≥ 347,5 mq	≥ 1.390mq	≥ 347,5 mq	≥ 2.780 mq

Totale Standard da cedere all'interno dell'Area di Trasformazione da PROGETTO

destinazione	Produzione e Servizi	Residenziale	Totale	
	progetto	progetto		progetto
Aree per istruzione ed attrezzature di interesse comune		1.043		1.043
Aree per spazi pubblici attrezzati		1.475		1.475
Aree per parcheggi	1.207 x 100%=1.207	367		1.574
TOTALE				4.092

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

All'interno dell'area di trasformazione residenziale AT_R22 situata in località Sant' Eustachio è stata prevista la costruzione di:

-n. 2 fabbricati all'interno del lotto A1:

- 1) edificio avente destinazione residenziale e produzione e servizi costituito da piano terra ed otto piani
 - 2) edificio avente destinazione residenziale e produzione e servizi costituito da piano terra ed due piani
- è inoltre previsto per entrambi gli edifici la costruzione di un piano interrato per il parcheggio

-n.1 edificio all' interno del lotto A2 avente destinazione residenziale e produzione e servizi costituito da piano terra ed otto piani, è inoltre prevista la costruzione di un piano interrato per il parcheggio

-n. 4 residenze a schiera all' interno del lotto B aventi destinazione residenziale e costituite da piano terra e piano primo, oltre ad una autorimessa interrata

Al fine di garantire un ottimale confort abitativo, i corpi di fabbrica residenziali sono stati distribuiti all'interno di un lotto fondiario di pertinenza esclusiva.

Nella parte bassa dell'ATR è stato previsto un fabbricato destinato alla funzione commerciale/ servizi e uffici.

Inoltre, ai sensi del D.M. 1444/68, all'interno della AT_R22 sono stati previsti, in rapporto al numero dei futuri abitanti da insediare, le aree per spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi da cedere gratuitamente al Comune di Salerno.

Il nuovo edificio, localizzato nell'area sant' Eustachio, disegna un piccolo centro urbano, ed integra l'edificio

preesistente, con il nuovo complesso edilizio (EDIFICI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI) al fine di conseguire una dimensione di "quartiere urbano" che oggi nell'area manca.

- **Risparmio energetico degli edifici:**

I fabbricati previsti dal PUA in questione saranno costruiti con materiali finalizzati a garantire i requisiti di contenimento energetico contemplati dalle vigenti norme. Inoltre, ai sensi dell'art. 221 del vigente Regolamento Urbanistico edilizio comunale (RUEC), nella costruzione dei suddetti fabbricati si provvederà a quanto segue:

Gli impianti saranno facilmente ispezionabili al fine di garantire bassi costi di manutenzione;

Le murature perimetrali nonché i solai confinanti con l'esterno saranno realizzati con materiali in grado di assicurare un adeguato isolamento termico. Si precisa che, per agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico le sagome di massimo ingombro dei fabbricati prevedono la possibilità di un eventuale allungamento dei fabbricati senza che questo comporti una modifica planovolumetrica.

Sarà curata la riduzione delle dispersioni degli impianti di distribuzione dell'acqua calda sanitaria e degli impianti di riscaldamento;

Saranno impiegate lampade ad alta efficienza energetica;

Sarà valutata la possibilità dell'impiego di collettori solari termici e/o di sistemi fotovoltaici.

- **Requisiti di comfort ambientale**

Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in oggetto contempla, in particolare, che:

I locali delle unità immobiliari residenziali (ad eccezione di alcuni servizi igienici, dei corridoi, ecc.) saranno aerati ed illuminati direttamente dall'esterno;

I locali per servizi igienici privi di finestre saranno dotati d'impianti d'aspirazione meccanica;

Il posto di cottura annesso al locale soggiorno sarà munito d'impianto d'aspirazione forzata;

Per ciascun locale residenziale la superficie finestrata apribile non sarà inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

- **Controllo del soleggiamento**

Al fine di garantire un ottimale confort ambientale, il controllo del soleggiamento delle facciate, in relazione all'orientamento, sarà ottenuto:

Con aggetti sovrastanti le superfici finestate;

Con un arretramento delle superfici finestate rispetto al filo di facciata.

EDILIZIA CONVENZIONATA

Non è prevista la realizzazione di edilizia convenzionata

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', 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.

Spazi di sosta e parcheggi

Sono previste aree adibite a parcheggi pubblici lungo la strada di ingresso al lotto per tutta la sua lunghezza, in modo da distribuire in modo funzionale gli stalli in prossimità delle aree pubbliche attrezzate e dei lotti fondiari.

Gli stalli sono di dimensione m 5 x 2,5 e la corsia di m 5.

L'accesso alle aree di parcheggio avviene perpendicolarmente a via S. Eustachio

I parcheggi e le corsie di accesso sono pavimentati con uno strato di conglomerato bituminoso di base su di uno strato di misto granulometrico stabilizzato.

Fognatura acque nere

Per quanto concerne i fabbricati previsti nella AT_R22, le acque nere provenienti dai bagni e dalle cucine saranno convogliate nell'esistente fognatura comunale ubicata in corrispondenza di via S. Eustachio.

Raccolta e convogliamento delle acque pluviali

Le acque meteoriche provenienti sia dalle coperture dei fabbricati previsti sia dalle aree scoperte relative alla AT_R22 saranno convogliate nell'esistente canale di scolo interrato posto a sud dell' AT_R22, al di sotto della tangenziale di Salerno

Rete idrica e gas

Per quanto riguarda sia la fornitura idrica sia la fornitura gas, i fabbricati progettati nella AT_R22 saranno allacciati alle suddette forniture in corrispondenza di via S. Eustachio.

Rete distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonica

L'allacciamento dei fabbricati alla rete dell'energia elettrica e telefonica e l'illuminazione pubblica sono stati previsti in corrispondenza di via S. Eustachio.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO – STANDARD DEL PIANO DI ATTUAZIONE

Superficie territoriale totale: mq. 13.603

- Superfici ANAS ricadenti nella recinzione della tangenziale non utilizzate per la strada di PUC e non produttive di DEp mq. 668
- Superfici ANAS utilizzate per la strada di PUC e non produttive di DEp mq. 334
- Aree di proprietà della Regione Campania impegnate dalla condotta idrica e dalla relativa fascia di rispetto, non produttive di DEp mq. 756
- Superficie AT_R22 mq. 10.626
- Superficie AV_32 mq. 987
- Aree immutate mq. 232

• **Superficie Fondiaria** mq. 5.006

• **Superficie Lorda di Solaio (SLS)** mq. 6.035

di cui: SLS residenziale mq. 4.526,25
SLS produttivo e servizi mq. 1.508,75

- **Indice Urbanistico (IU)** (mq SLS/mq ST) 0,56
- **Altezza massima lotti A1, A2** mt. 38,50
- **Altezza massima lotto B** mt. 25,00
- **Distanza minima tra fabbricati** mt. 10,00
- **Nuovi abitanti (SLS res .le/32,6 mq)** n. 139

Standard da cedere al comune:

a) aree per istruzione ed attrezzature di interesse comune mq. 1.043

b) aree per spazi pubblici attrezzati mq. 1.475

c) aree per parcheggi mq. 1.574

Viabilità di PUC AV da cedere al Comune mq. 1.116

Viabilità di progetto interna all' AT_R mq. 1.733

** le opere di urbanizzazione (strada) ricadenti nelle aree di proprietà ANAS (mq 334 - vedi elaborato A1: piano particellare) saranno realizzate a cura e spese del soggetto attuatore al momento in cui il Comune, previa convenzione con l' ANAS, avrà avuto la disponibilità delle dette aree. Si precisa che con l' attuale disponibilità delle aree da parte del soggetto attuatore è comunque possibile realizzare la strada che potrà funzionare a senso unico alternato.*

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 allegato alla Relazione illustrativa di progetto (cfr. elaborato).

Destinazioni Funzionali Consentite e di Progetto

Le destinazioni funzionali di progetto sono quelle indicate nelle relazioni illustrative di progetto, in conformità a quelle consentite nell' Area di trasformazione, come previsto nella scheda del comparto, riportata nell'elaborato N3, allegato alle NTA del PUC, come di seguito riportato:

Destinazione Funzionali	Consentite	Progetto
<i>Abitative</i>	DA	DA
<i>Produttive e di servizio</i>	DT1,DT2, DT3, DT4, DT5, DT6, DT9, DT10, DP1, DTR1, DTR2, DTR3	DT1,DT2, DT3, DT4, DT5, DT6, DT9, DT10, DP1, DTR1, DTR2, DTR3
<i>Infrastrutture e Servizi</i>	URB 1 E URB 2	URB 1 E URB 2

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'art.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.

INQUINAMENTO ACUSTICO

La Relazione acustica, di cui alle "Linee guida regionali" approvate con D.P.G.R.C. n. 2436/2003, già allegata al PUA approvato, è stata 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.

STIMA DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA ED ALLACCIAMENTI, DA CEDERE AL COMUNE SENZA CORRISPETTIVO

La valutazione economica degli interventi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, comprensive degli allacciamenti, 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 P9 di progetto, sulla scorta del Progetto preliminare delle Opere di Urbanizzazioni, è la seguente:

Per Opere di Urbanizzazione Primaria:	€. 638.029,61
Per Opere di Urbanizzazione Secondaria:	€. 289.364,15
TOTALE	€. 927.393,76

Precisiamo che a nostro avviso le barriere antirumore sono opere di urbanizzazione primaria (RUEC art. 28.01) e pertanto sono deducibili anche se installate fuori dal comparto.

Ci riserviamo di approfondire l'argomento prima della stipula della convenzione con l'auspicio di arrivare ad una soluzione condivisa.

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 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 ed aventi una superficie complessiva di **mq. 3.049**, così distinta;*

- per standard a verde attrezzato	mq. 1.475
- per standard a parcheggio	mq. 1.574

- *Le aree necessarie per la strada previste dal PUC nel Comparto (AV+ viabilità pubblica in AT_R)*
mq 2.849

** le opere di urbanizzazione (strada) ricadenti nelle aree di proprietà ANAS (mq 334 - vedi elaborato A1: piano particellare) saranno realizzate a cura e spese del soggetto attuatore al momento in cui il Comune, previa convenzione con l'ANAS, avrà avuto la disponibilità delle aree. Si precisa che con l'attuale disponibilità delle aree da parte del soggetto attuatore è comunque possibile realizzare la strada che potrà funzionare a senso unico alternato.*

*a cedere gratuitamente al Comune, contestualmente alla stipula della Convenzione, le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria reperite all'interno dell'Area di Trasformazione, per un totale di **mq. 1.043***

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

La necessità di parcheggio del complesso edilizio, previsto dalla legge 122/89 art. 2 (1 mq ogni 10 mc di costruzione) sarà soddisfatta dai parcheggi interrati, costituiti da uno o più livelli interrati ubicati all'interno dei lotti fondiari.

STRALCI P.S.A.I.

SEZIONE: GEOLOGIA

ELABORATO: CARTA DEL RISCHIO DA FRANA

CODICE: F_RIS_467102

SCALA: 1:5.000

MARZO 2011

STUDI RILIEVI E ELABORAZIONI

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO DI PROFESSIONISTI



GEORES Studio associato di geologia (Mandatario)
geol. Antonio Carbone, geol. Antonio Gallo



arch. Emilio Buonomo

ing. Maria Nicolina Papa

UFFICIO DIREZIONE DELL'ESECUZIONE

geol. Crescenzo Minotta - Direttore dell'Esecuzione - Rischio da frana

geol. Gerardo Lombardi - Direttore dell'Esecuzione - Rischio idraulico

ing. Gianluca D'Onofrio - Assistente alla direzione dell'Esecuzione

geol. Filomena Moretta - Assistente alla direzione dell'Esecuzione

COORDINATORE PER LA SICUREZZA

ing. Sergio Iannella

UFFICIO DEL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

avv. Maria Affinità - Coordinatore amministrativo

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

arch. Giuseppe Grimaldi

IL SEGRETARIO GENERALE

avv. prof. Luigi Stefano Sorvino



SEZIONE: **GEOLOGIA**

ELABORATO: **CARTA DELLA PERICOLOSITA' DA FRANA**

CODICE: **F_PRCL_467102**

SCALA: **1:5.000**

MARZO 2011

STUDI RILIEVI E ELABORAZIONI

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO DI PROFESSIONISTI



GEORES Studio associato di geologia (Mandatario)
geol. Antonio Carbone, geol. Antonio Gallo



arch. Emilio Buonomo

ing. Maria Nicolina Papa

UFFICIO DIREZIONE DELL'ESECUZIONE

geol. Crescenzo Minotta - Direttore dell'Esecuzione - Rischio da frana

geol. Gerardo Lombardi - Direttore dell'Esecuzione - Rischio idraulico

ing. Gianluca D'Onofrio - Assistente alla direzione dell'Esecuzione

geol. Filomena Moretta - Assistente alla direzione dell'Esecuzione

COORDINATORE PER LA SICUREZZA

ing. Sergio Iannella

UFFICIO DEL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

avv. Maria Affinita - Coordinatore amministrativo

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

arch. Giuseppe Grimaldi

IL SEGRETARIO GENERALE

avv. prof. Luigi Stefano Sorvino



SEZIONE: IDRAULICA

ELABORATO: CARTA DELLE AREE INONDABILI

CODICE: 1_AI_467102

SCALA: 1:5.000

MARZO 2011

STUDI RILIEVI E ELABORAZIONI

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO DI PROFESSIONISTI



GEORES Studio associato di geologia (Mandatario)
geol. Antonio Carbone, geol. Antonio Gallo



arch. Emilio Buonomo

ing. Maria Nicolina Papa

UFFICIO DIREZIONE DELL'ESECUZIONE

geol. Crescenzo Minotta - Direttore dell'Esecuzione - Rischio da frana

geol. Gerardo Lombardi - Direttore dell'Esecuzione - Rischio idraulico

ing. Gianluca D'Onofrio - Assistente alla direzione dell'Esecuzione

geol. Filomena Moretta - Assistente alla direzione dell'Esecuzione

COORDINATORE PER LA SICUREZZA

ing. Sergio Iannella

UFFICIO DEL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

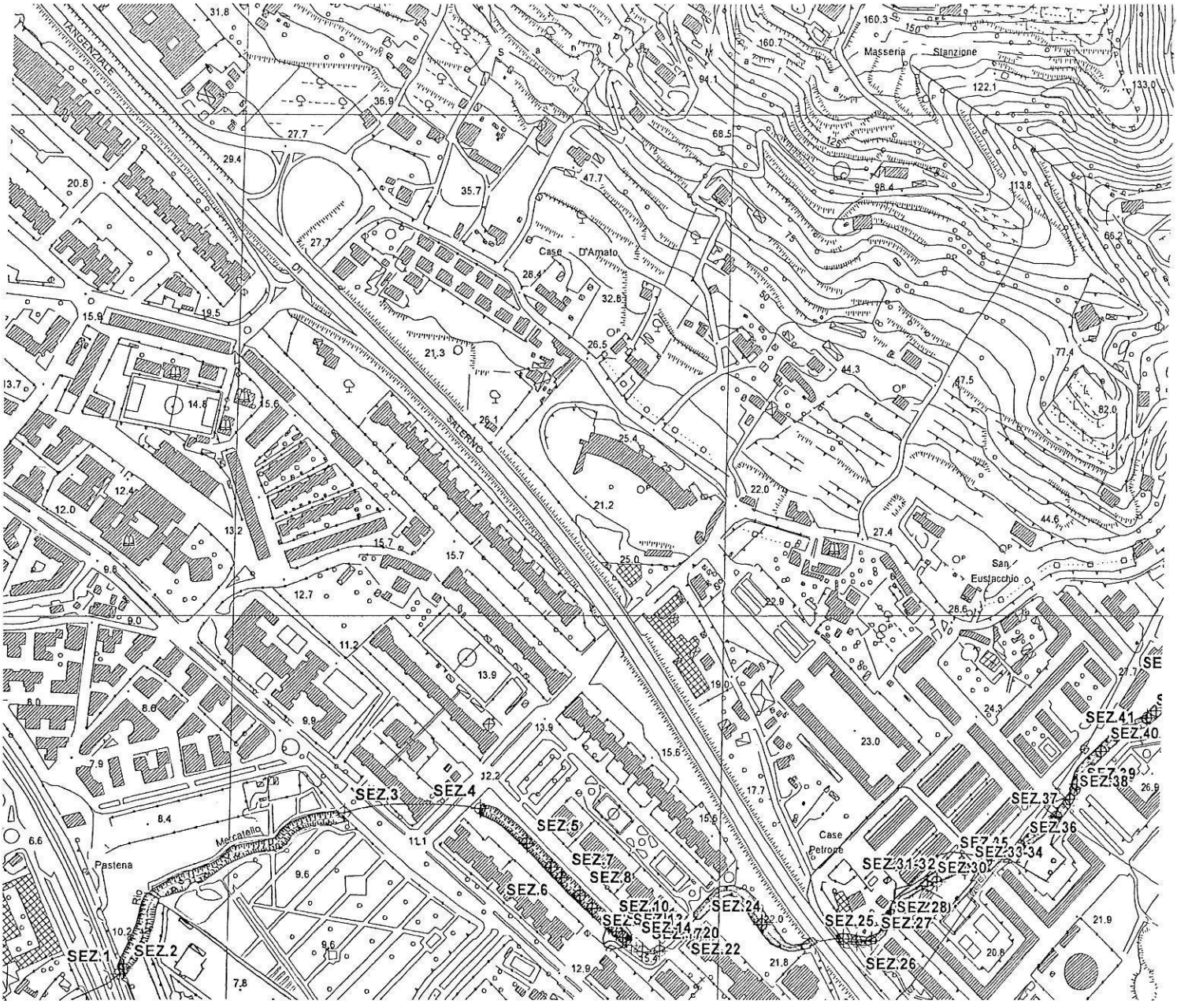
avv. Maria Affinita - Coordinatore amministrativo

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

arch. Giuseppe Grimaldi

IL SEGRETARIO GENERALE

avv. prof. Luigi Stefano Sorvino



SEZIONE: IDRAULICA

ELABORATO: CARTA DEL RISCHIO IDRAULICO


CODICE: I_RIS_467102

SCALA: 1:5.000

MARZO 2011

STUDI RILIEVI E ELABORAZIONI

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO DI PROFESSIONISTI

 GEORES Studio associato di geologia (Mandatario)
geol. Antonio Carbone, geol. Antonio Gallo

 arch. Emilio Buonomo

ing. Maria Nicolina Papa

UFFICIO DIREZIONE DELL'ESECUZIONE

geol. Crescenzo Minotta - Direttore dell'Esecuzione - Rischio da frana

geol. Gerardo Lombardi - Direttore dell'Esecuzione - Rischio idraulico

ing. Gianluca D'Onofrio - Assistente alla direzione dell'Esecuzione

geol. Filomena Moretta - Assistente alla direzione dell'Esecuzione

COORDINATORE PER LA SICUREZZA

ing. Sergio Iannella

UFFICIO DEL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

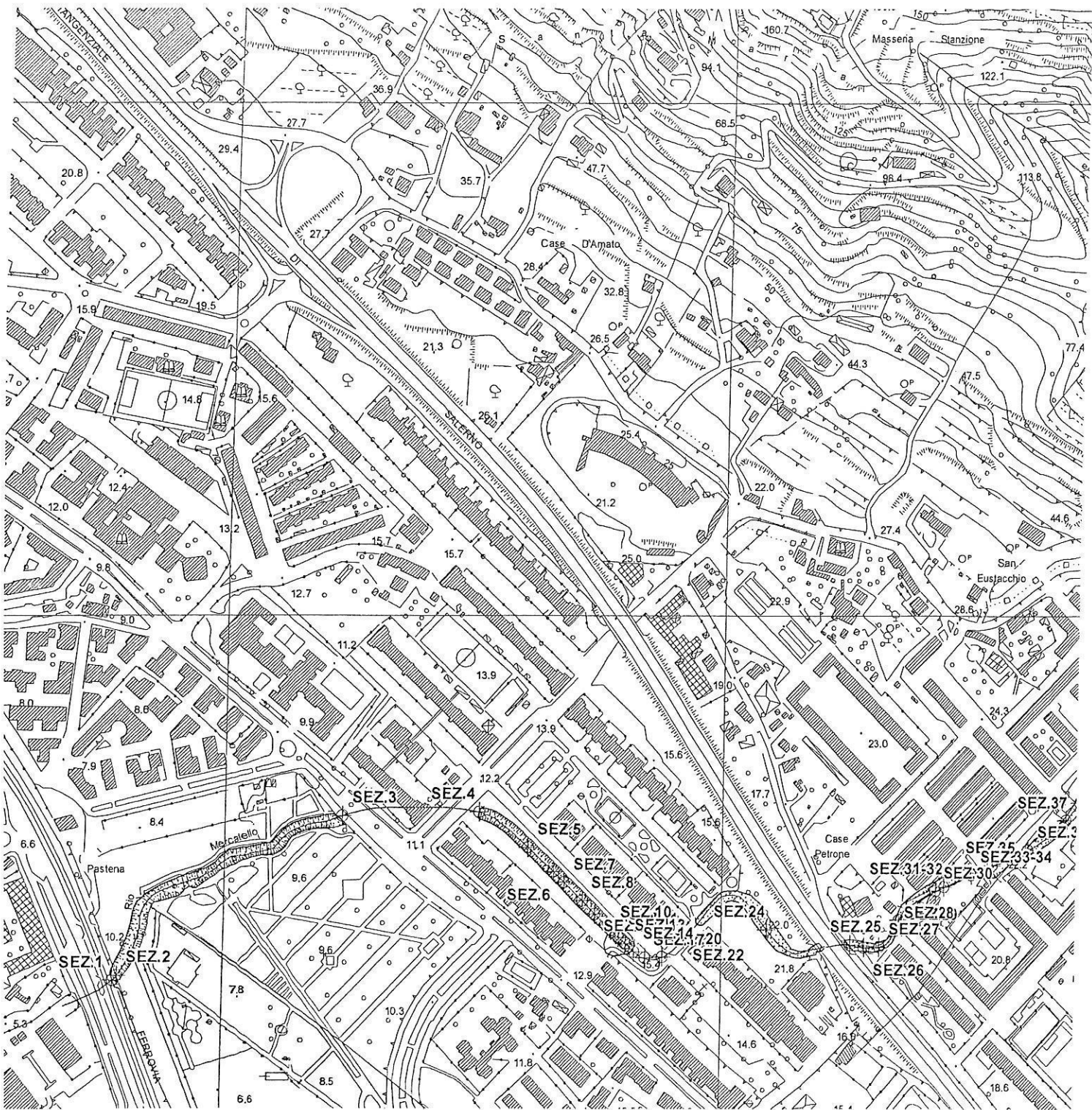
avv. Maria Affinita - Coordinatore amministrativo

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

arch. Giuseppe Grimaldi

IL SEGRETARIO GENERALE

avv. prof. Luigi Stefano Sorvino



SEZIONE: GEOLOGIA

ELABORATO: CARTA GEOLITOLOGICO-STRUTTURALE CON INDICAZIONI IDROGEOLOGICHE

CODICE: F_GLT_467102

SCALA: 1:5.000

MARZO 2011

STUDI RILIEVI E ELABORAZIONI

RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO DI PROFESSIONISTI



GEORES Studio associato di geologia (Mandatario)
geol. Antonio Carbone, geol. Antonio Gallo



arch. Emilio Buonomo

ing. Maria Nicolina Papa

UFFICIO DIREZIONE DELL'ESECUZIONE

geol. Crescenzo Minotta - Direttore dell'Esecuzione - Rischio da frana

geol. Gerardo Lombardi - Direttore dell'Esecuzione - Rischio idraulico

ing. Gianluca D'Onofrio - Assistente alla direzione dell'Esecuzione

geol. Filomena Moretta - Assistente alla direzione dell'Esecuzione

COORDINATORE PER LA SICUREZZA

ing. Sergio Iannella

UFFICIO DEL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

avv. Maria Affinita - Coordinatore amministrativo
















RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

arch. Giuseppe Grimaldi

IL SEGRETARIO GENERALE

avv. prof. Luigi Stefano Sorvino

Sequenza clastica poligenica

-  LSLP, Sabbie e limi vulcanoclastici con clasti calcarei; sottili intercalazioni di sabbie e ghiaie alluvionali
-  LDT, Depositi clastici eterometrici addensati o parzialmente cementati, talora in corpi stratoidi, a elementi grossolani, angolari o subangolari, calcarei o arenacei, a matrice sabbioso limosa
-  LGSP, Ghiaie e sabbie con intercalazioni pelliche
-  LCGP, Conglomerati poligenici eterometrici con matrice piroclastica, talora prevalente; discontinui e rari intervalli pellici
-  LCBS, Conglomerati e brecce a elementi carbonatici in matrice sabbioso limosa piroclastica
-  LCGS, Conglomerati a elementi carbonatici in matrice sabbioso limosa piroclastica
-  LCGT, Conglomerati a elementi carbonatici e matrice sabbiosa, con cemento travertinoso; a luoghi travertini prevalenti
-  LCGV, Conglomerati e brecce a matrice piroclastica, spesso ben cementati e tettonizzati
-  LTRP, Travertini fitoermali, fitoclastici e sabbie travertinose con livelli colluviali e piroclastici pedogenizzati; intercalazioni di depositi fluvio lacustri
-  LTRV, Travertini fitoermali, microermali, fitoclastici e sabbie travertinose piu' o meno cementate; intercalazioni di livelli colluviali e piroclastici pedogenizzati
-  LSGS, Sabbie, ghiaie sabbiose e ghiaie in alternanza, con rare lenti siltose e limoso sabbiose
-  LSLA, Sabbie limi e mame con lenti di argille
-  LGC, Ghiaie e sabbie, cementate, con alternanze di limi e argille
-  LGSL, Ghiaie a clasti eterometrici subarrotondati, con intercalazioni di sabbie, sabbie limose e livelli piroclastici
-  LLAS, Limi e argille stratificati, con intercalazioni di sabbie fini



RELAZIONE

Il sottoscritto Dr. Luca Restaino, Notaio in Giffoni Valle Piana, iscritto al ruolo del Collegio notarile di Salerno, incaricato dell'atto di cui alla presente relazione, espone quanto segue:

- ai sensi dell'art. 6 (sei) della Legge 2 maggio 1976, n. 183, tutte le opere realizzate e collaudate dall'ex Cassa per il Mezzogiorno furono trasferite alle Regioni competenti per il territorio;

- con Decreto del Ministro per il Mezzogiorno n. 13.293 del 4 agosto 1983 ai sensi degli artt. 139, 147 e 148 del D.P.R. 6 marzo 1978, n. 218, ed in attuazione dei criteri indicati dal Comitato dei rappresentanti delle Regioni Meridionali, le reti e gli impianti acquedottistici sono stati di fatto trasferiti alla Regione Campania;

- dalla stessa data la Regione ha assunto la gestione degli acquedotti che esercita sia direttamente che indirettamente;

- tra i beni trasferiti sono compresi:

-- il suolo di mq. 235 (duecentotrentacinque) riportato nel Catasto Terreni del Comune di Salerno al Foglio 36, Part.lla 1542, occorso per la realizzazione del progetto 8298 relativo ai lavori di costruzione dell'Acquedotto Basso Sele

- V lotto del Comune di Salerno;

-- il suolo di mq. 62 (sessantadue) riportato nel Catasto Terreni del Comune di Salerno al Foglio 36, Part.lla 1539,

occorso per la realizzazione del progetto 8298 relativo ai
lavori di costruzione dell'Acquedotto Basso Sele - V lotto
del Comune di Salerno;

-- il suolo di mq. 80 (ottanta) riportato nel Catasto
Terreni del Comune di Salerno al Foglio 36, Part.lla 1549,

occorso per la realizzazione del progetto 8298 relativo ai
lavori di costruzione dell'Acquedotto Basso Sele - V lotto
del Comune di Salerno;

-- il suolo di mq. 247 (duecentoquarantasette) riportato nel
Catasto Terreni del Comune di Salerno al Foglio 36, Part.lla

1547, occorso per la realizzazione del progetto 8298
relativo ai lavori di costruzione dell'Acquedotto Basso Sele
- V lotto del Comune di Salerno;

-- il suolo di mq. 14 (quattordici) riportato nel Catasto
Terreni del Comune di Salerno al Foglio 36, Part.lla 1545,

occorso per la realizzazione del progetto 8298 relativo ai
lavori di costruzione dell'Acquedotto Basso Sele - V lotto
del Comune di Salerno;

-- il suolo di mq. 118 (centodiciotto) riportato nel Catasto
Terreni del Comune di Salerno al Foglio 36, Part.lla 1536,

occorso per la realizzazione del progetto 8298 relativo ai
lavori di costruzione dell'Acquedotto Basso Sele - V lotto
del Comune di Salerno;

- i predetti suoli, per effetto di:

-- Decreto di esproprio emesso dal Prefetto di Salerno in

data 23 marzo 1981, n. 345 Div. IV, reg. a Salerno in data 6

maggio 1981 al n. 234, trascritto a Salerno in data 6 maggio

1981 ai nn. 10.236/8.898;

-- Decreto di esproprio emesso del Prefetto di Salerno in

data 29 ottobre 1977, n. 2.828 Div. IV, reg. a Salerno in

data 16 novembre 1977 al n. 1.181, trascritto a Salerno in

data 23 novembre 1978 ai nn. 25.443/22.320;

-- Decreto di esproprio emesso dal Prefetto di Salerno in

data 2 ottobre 1978, n. 1.357 Div. IV, reg. a Salerno in

data 23 ottobre 1978 al n. 1.768, trascritto a Salerno in

data 30 ottobre 1978 ai nn. 24.254/21.277;

-- Decreto di esproprio emesso dal Prefetto di Salerno in

data 2 ottobre 1978, n. 1.357 Div. IV, debitamente

registrato a Salerno, trascritto a Salerno in data 30

ottobre 1978 ai nn. 24.255/21.278;

-- Decreto di esproprio emesso dal Prefetto di Salerno in

data 28 ottobre 1978, n. 1.517 Div. IV, reg. a Salerno in

data 14 novembre 1978 al n. 1.890, trascritto a Salerno in

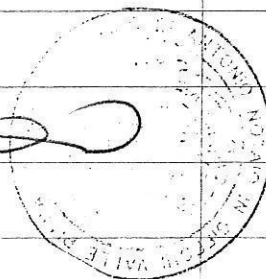
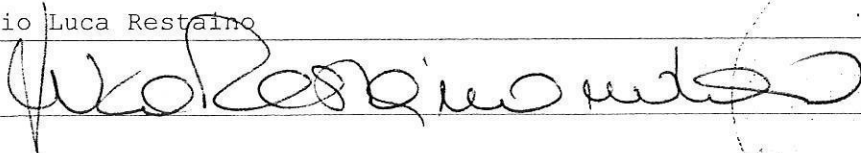
data 27 novembre 1978 ai nn. 26.677/23.403;

sono stati acquisiti dall'allora "CASSA PER IL MEZZOGIORNO"

e, conseguenzialmente, "ope legis" dalla Regione Campania.

Salerno, quattro agosto duemilasedici

Notaio Luca Restaino





Anas SpA Società con Socio Unico
Cap. Soc. € 2.269.892.000,00 - Iscr. R.E.A. 1024951 - P. IVA 02133681003 - C.F. 80208450587
Sede Legale: Via Monzambano, 10 - 00185 Roma - Tel. 06 44461 - Fax 06 4456224
Sede Compartimentale: Viale Kennedy, 25 - 80125 Napoli - Tel. 081 7356111 - Fax 081 621411

Compartimento della Viabilità per la Campania

Area Amm.va-U.O.SERVICE E PATRIMONIO

ANAS S.p.A.

FAX 089-5226484



Prot. **CNA-0050189-P** del **18/12/2009**
4365707



Al Consorzio Comparto CR 22 PUC – Salerno

Via S.Leonardo 52 - **84131 Salerno**

c.a. Presidente **Avv.V.Lavita**

Al Comune di **Salerno**

Serv.Trasf.Urbanistico

c.a.Davide Pelosio

Oggetto: S.S. 18 Tangenziale di Salerno- Suoli Anas compresi nel
comparto edificatorio CR"" del PUC di Salerno

In riferimento alla nota di codesto Consorzio del 18-11-09 acquisita al prot.Anas in data 19-11-09 n.45816, relativa ai suoli Demaniali in gestione a questa Società, compresi nel comparto edificatorio CR22 del PUC (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Salerno, questo Compartimento:

VISTA la documentazione prodotta ed il Piano Urbanistico Attuativo -PUA- previsto da codesto Consorzio per le aree in parola;

VISTE le norme tecniche d'attuazione -PUC 2005-art.158 in cui gli immobili di pubblica utilità, inseriti in comparti edificatori, non partecipano alla trasformazione urbana in ragione del loro specifico regime giuridico-Strade Pubbliche e relative pertinenze in regolare esercizio-nè hanno capacità di generare diritti edificatori giusta fattispecie ma attengono comunque a verifica con lo scrivente Ente Proprietario, attesa la loro trasformazione a cura del soggetto attuatore ovvero da codesto Consorzio;

CONSIDERATO che il P.U.C. 2005 prevede la realizzazione di una Strada Pubblica su aree demaniali in gestione alla scrivente Società, si rende necessaria la sottoscrizione di idonea Convenzione con il soggetto concedente-Comune di Salerno- e con il soggetto attuatore-Consorzio Comparto CR22-limitando al minimo l'occupazione di superfici del demanio imponendo altresì tutti gli oneri che la scrivente Società riterrà opportuni o necessari a salvaguardia della circolazione sulla tangenziale di Salerno;

CONSIDERATO che le opere da realizzare dovranno rispettare i vincoli previsti dalla fascia di rispetto della S.S.18 "tangenziale di Salerno" viabilità assimilabile ad una strada extraurbana principale tipo B - art.2 c.2 del N.C. della Strada, D.L.vo n.285 del 30/4/1992 e s.m.i.giusta D.M.1-4-68 N.1404 ovvero la distanza prevista dal vigente piano urbanistico per l'edificazione in fregio al limite delle proprietà Demaniali-Ramo Strade;

esprime preliminare parere favorevole condizionato alle suesposte prescrizioni al fine della trasformazione delle superfici demaniali comprese nel Comparto di cui in oggetto.

La presente comunicazione vale anche ai fini dell'interruzione dei termini prescrizionali di cui alla Legge Regione Campania n.16/2004 e della delibera Consiglio Comunale di Salerno n.07 del 07-04-2008.

Nel restare a disposizione per ogni eventuale necessità si inviano distinti saluti.

Il Dirigente Amministrativo
Dott.Franco Castaldo

SEMPRE

SEMPRE



COMUNE DI SALERNO
SERVIZIO TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

Comune di Salerno
Prot P 121634 27-06-2011 10:11:28
Class: 10.9



RACCOMANDATA ANTICIPATA VIA FAX

Alla ANAS SpA
Sede Compartimentale di Napoli
Viale Kennedy n.25 - 80125 Napoli

c.a. dr Franco Castaldo
FAX 081/6107283

→ Al legale Rappresentante del Consorzio "Comparto CR_22 PUC Salerno"
Avv. Vincenzo Lavita
Via S. Leonardo n.52 - 84131 Salerno

FAX 089/522428

Oggetto: Attuazione Piano Urbanistico Attuativo del Comparto Edificatorio CR_22 del PUC di Salerno - Parere ANAS prot. CNA/0050189-P del 18/12/2009.

In riferimento al Piano Urbanistico Attuativo del Comparto Edificatorio CR_22 del PUC di Salerno, adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 501 del 13/05/2011, e considerato quanto contenuto nel "parere" reso da codesto Ente con nota prot. CNA/0050189-P del 18/12/2009 (allegato in copia alla presente), **si trasmette in allegato alla presente bozza di Convenzione da stipularsi tra le parti ai fini della realizzazione dell'intervento di cui al citato "parere".**

In merito alla predetta bozza di Convenzione, la stessa potrà essere modificata e dovrà essere integrata (soprattutto in relazione al Disciplinare di cui all'Allegato n.2 previsto dall'art.5) secondo le indicazioni fornite da codesto Ente.

Lo scrivente Ufficio rimane a disposizione per ogni eventuale utile chiarimento e/o collaborazione di merito, per le quali si potrà contattare lo scrivente ai seguenti indirizzi:

- tel 089/662494
- e_mail: d.pelosio@comune.salerno.it

Si rappresenta l'urgenza di un riscontro di merito, atteso che il PUA è di prossima approvazione, cui dovrà seguire la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione nelle quali è compreso l'intervento di cui al citato "parere" di codesto Ente.

L'occasione è gradita per porgere distinti saluti.

Il Dirigente del Servizio Trasformazioni Urbanistiche
Architetto Davide Pelosio



COMUNE DI SALERNO

SERVIZIO TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

**REALIZZAZIONE DI UN TRATTO DI STRADA
NELL'AMBITO DEL COMPARTO EDIFICATORIO CR_22
DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SALERNO**

CONVENZIONE

L'anno 2010, il mese di _____, il giorno _____ (___), presso _____, sono presenti i signori:

a) _____
che interviene in rappresentanza della ANAS spa – Compartimento della viabilità per la Campania, _____

b) Architetto Davide PELOSIO nato a Salerno il 19/02/1956, che interviene in rappresentanza del Comune di Salerno, in conformità all'art. 107 del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" approvato con D.Lgs n. 267/2000, in qualità di Dirigente del Servizio Trasformazioni Urbanistiche;

c) _____
presente in qualità di Legale Rappresentante del Consorzio Comparto CR_22 PUC Salerno, soggetto proponente il Piano Urbanistico Attuativo del Comparto Edificatorio CR_22 così come individuato dal vigente PUC del Comune di Salerno

PREMESSO

- a) che il Piano Urbanistico Comunale ha individuato in località _____, le aree perimetrate nel Comparto Edificatorio CR_22, nelle quali sono comprese delle aree la cui destinazione urbanistica è "viabilità pubblica" in quanto sede per la realizzazione di una nuova strada prevista dal PUC;
- b) che nei Comparti Edificatori ad iniziativa privata le previsioni programmatiche del PUC sono attuate attraverso la redazione ed approvazione di Piano Urbanistico Attuativo, redatto secondo le prescrizioni di legge ed il rispetto delle previsioni di PUC;
- c) che per il Comparto Edificatorio CR_22 si è costituito il Soggetto proponente il PUA che diverrà Soggetto Attuatore del Comparto citato, secondo le forme previste dal vigente PUC;
- d) che le previsioni e prescrizioni del PUC fanno onere ai Soggetti Attuatori dei Comparti di cedere le aree pubbliche inserite nei Comparti e ulteriormente previste quali standard dal PUA della Area di Trasformazione del Comparto;

- e) che nello specifico del Comparto CR_22 è onere del Soggetto Attuatore anche la realizzazione della viabilità indicata dal PUC come Area di Viabilità AV_32;
- f) che nella proposta di PUA, secondo quanto previsto dalla normativa di PUC, è stata precisamente definita l'area destinata alla realizzazione di tale viabilità;
- g) che parte della suddetta area risulta essere area demaniale in gestione all'ANAS, con la quale è stata già avviata interlocuzione di merito inerente la realizzazione della predetta viabilità in relazione ai suoli demaniali gestiti dall'ANAS;
- h) che l'identificazione catastale e l'esatta qualificazione proprietaria è stata oggetto di _____ da parte di _____, per cui vi è precisa identificazione delle aree e della loro proprietà oggetto della presente Convenzione;

ai fini della realizzazione della viabilità in oggetto, che costituisce opera di urbanizzazione a carico del Soggetto Attuatore privato del Comparto CR_22, per quanto attiene i suoli demaniali gestiti dall'ANAS, identificati come sopra

tutto quanto premesso, tra i presenti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 : VALORE GIURIDICO DELLE PREMESSE

La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale della presente Convenzione. Le parti convengono che, per quanto non contenuto e previsto nella presente Convenzione, si fa riferimento alla legge 7 agosto 1990 n. 241 ed alle norme del codice civile, ove applicabili, nonché al Decreto Legislativo n.163/2006;

ART. 2 : OGGETTO DELLA CONVENZIONE

L'oggetto della Convenzione è la realizzazione del tratto di strada pubblica prevista dal vigente Piano Urbanistico Comunale all'interno del Comparto Edificatorio CR_22, e attiene le aree demaniali gestite dall'ANAS, come meglio specificato nella planimetria allegata come "Allegato 1".

ART. 3 : FINALITÀ DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione è finalizzata alla definizione dei reciproci obblighi inerenti la realizzazione del tratto di strada indicato all'articolo precedente, che avverrà a cura e spese del Soggetto Attuatore del Comparto Edificatorio CR_22, e che interessa anche suoli demaniali gestiti dall'ANAS come identificati dallo "Allegato 1", secondo quanto di seguito precisato.

ART. 4 : DURATA DELLA CONVENZIONE

Gli effetti della sottoscrizione della presente Convenzione sono validi a tempo indeterminato, salvo diverso assetto dei luoghi derivante da ulteriori previsioni urbanistiche.

ART. 5 : OCCUPAZIONE DELLE AREE E REALIZZAZIONE DELL'OPERA

Ai fini della realizzazione della viabilità in argomento, per ciò che attiene i suoli demaniali gestiti dall'ANAS:

- l'ANAS concede, senza onere economico, oggi al Soggetto Attuatore del Comparto CR_22 e successivamente alla realizzazione e positivo collaudo della viabilità al Comune di Salerno, i suoli demaniali da essa gestiti e interessati dalla realizzazione della strada pubblica, come

indicati nello "Allegato 1"; per la realizzazione della strada in oggetto, l'ANAS fornisce le indicazioni tecniche inerenti la viabilità e le eventuali opere accessorie (consolidamento della scarpata, recinzione delle aree, ecc.) di cui al disciplinare allegato alla presente Convenzione e indicato come "Allegato 2";

- il Soggetto Attuatore del Comparto CR_22 si obbliga alla presa in consegna delle suddette aree e a far realizzare, secondo quanto previsto nella Convenzione Urbanistica del Comparto Edificatorio CR_22, la strada in oggetto, ricorrendo a quanto attualmente previsto in tema di realizzazione di opere pubbliche da parte di soggetti privati, in considerazione che la suddetta strada ricade comunque negli obblighi del Soggetto Attuatore quale opera di urbanizzazione, nonché secondo quanto indicato nell'Allegato 2 alla presente Convenzione;
- il Comune di Salerno, a seguito di positivo collaudo dell'intero tratto di strada da realizzarsi a cura del Soggetto Attuatore del Comparto CR_22, subentrerà al predetto Soggetto Attuatore nella concessione dei suoli demaniali gestiti dall'ANAS e oggetto della presente Convenzione.

ART. 6 : CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Ogni controversia relativa alla presente convenzione sarà rimessa ad un collegio di tre arbitri nominati: uno dal Comune, uno dai proprietari ed uno concordemente tra le parti o, in caso di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Salerno.

Il collegio deciderà secondo diritto ed equità ed il risultato del lodo sarà inappellabile.

Al Comune sarà riconosciuta la facoltà di adire, in alternativa, al giudice ordinario.

ART. 7 : ALLEGATI

Sono allegati al presente accordo:

- a) "Allegato 1": planimetria con identificazione anche catastale delle aree interessate dalla viabilità da realizzare e delle aree oggetto della presente Convenzione; fanno parte integrante dell'Allegato 1 le documentazioni catastali inerenti i suoli demaniali gestiti dall'ANAS;
- b) "Allegato 2": disciplinare tecnico redatto dall'ANAS inerente le modalità realizzative della strada e delle eventuali opere accessorie.

ART. 8 : SPESE

Tutte le eventuali spese inerenti e conseguenti la presente Convenzione si convengono a carico del Soggetto Attuatore del Comparto Edificatorio CR_22.

ANAS

Comune di Salerno

Soggetto Attuatore del CR_22

Le parti dichiarano di accettare espressamente gli articoli dall'art.1 all'art.10 ai sensi dell'art. 1341 C.C.

ANAS

Comune di Salerno

Soggetto Attuatore del CR_22