



Comune di Salerno

Prot E N.0173553 20/09/2021 11:27

Cla: 10.1



20210173553000

COMPARTO EDIFICATORIO CR_31

COMUNE DI SALERNO

P.U.A. - CR_31



Oggetto: Norme Tecniche di Attuazione

Scala *****

Elaborato: TAV. **NTA** REV1

Data: SET 2021

Il Committente:

REAL ESTATE GROUP ITALIA S.R.L.

L'Amministratore Unico
Immacolata Ritonnaro

I Progettisti

ING. Luigi Nocera

ING. Umberto Nocera

Consulenza urbanistica

ING. Gerardo Cancellario

ARCH. Giuseppe Giordano



Handwritten signature in blue ink.



COMUNE DI SALERNO

P.U.A. DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO AL COMPARTO EDIFICATORIO CR_31

AVENTE VALORE DI:

Piano di Lottizzazione (PdL) di cui alla legge 17 Agosto 1942, n.1150 articoli 13 e 28

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)

PREMESSA

Le presenti NTA sono relative al PUA di cui al Comparto edificatorio CR_31 compreso nel nuovo PUC del Comune di Salerno, adottato con delibera di C.C. n°56 del 16-11-2006 ed entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul BURC n°2 in data 08-02-2007 del Decreto di approvazione della Provincia di Salerno n.147 del 28-12-2006.

TITOLO I

CONTENUTI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

ART. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto dell'intervento ricade in Zona Omogenea "B" e rientra nell' Area di Trasformazione AT_R31, individuata e disciplinata dal Piano Urbanistico Comunale, approvato con Decreto della Provincia di Salerno n. 147 del 28.12.2006, pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 del 08.01.2007 ed entrato in vigore il 24.01.2007.

Le aree di perequazione relative al comparto CR_31, è composta dalla ST di seguito riportata:

COMPARTO CR 31

Area di trasformazione di edilizia residenziale libera (ATR_31).....	mq 8.023
AV_58.....	mq 2.906

TOTALE MQ 10.929

ART. 2 PRINCIPI E SCOPI DEL PUA

Nel pieno rispetto dei principi e degli obiettivi del PUC, le presenti norme sottopongono l'area ATR_31, oggetto del presente PUA, a gestione unitaria tale da consentire:

- la corretta trasformazione urbana del territorio;
- l'equilibrio tra i Diritti Edificatori (DEp) prodotti da tutti i suoli compresi nel Comparto e le quantità di edificato previsto dal PUC nelle AT attraverso gli indici urbanistici (QST);
- la cessione gratuita al Comune delle aree interne all'area di trasformazione di edilizia libera in proprietà dei proponenti da destinare agli standard indotti dalla nuova edificazione;
- la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste all'interno dell'area di trasformazione di edilizia privata, secondo le previsioni del PUA. (cfr. art. 155 delle NTA del PUC).
- la cessione gratuita al Comune delle aree di proprietà dei proponenti destinate a viabilità (AV) dal PUC;
- fatte salve le superfici fondiari di progetto, la realizzazione e la cessione gratuita al Comune della viabilità interna all'area di trasformazione privata;
- La realizzazione, nel rispetto delle indicazioni della scheda di PUC, della viabilità esterna all'AT (AV_44).

La suddetta Aree di trasformazione di edilizia libera 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.

Art. 3 LA DISCIPLINA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Le presenti Norme costituiscono parte integrante degli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo del Comparto Edificatorio CR_31, avente valore di Piano di Lottizzazione di cui alla legge 17 Agosto 1942 n.1150, articoli 13 e 28. Esse trovano applicazione all'interno dell'Area di Trasformazione di edilizia libera, meglio individuata negli elaborati grafici e si riferiscono al regime di utilizzazione dei suoli, agli aspetti urbanistici ed edilizi, alle modalità di attuazione del programma edificatorio così come illustrati nella "Scheda di Comparto" vigente di cui agli Allegati Analitici del PUC.

Il loro scopo è quello di individuare un quadro normativo relativo alla esecuzione del Piano attuativo, per ottenere un risultato coordinato ed unitario anche in presenza di interventi attuativi per stralci funzionali realizzati da parte del soggetto attuatore, con riferimento agli indirizzi per la redazione e l'esame dei PUA (Piani Urbanistici Attuativi), approvati con delibera di Consiglio Comunale n.5 del 22.01.2007, al fine del raggiungimento degli obiettivi del PUC, tra i quali obiettivo primario è quello di garantire la pari dignità urbana dei quartieri di nuova realizzazione, evitando la creazione di quartieri dormitorio, monofunzionali e privi di tutte le funzioni urbane necessarie.

Per quanto non diversamente specificato nelle presenti norme è da applicarsi la disciplina desunta dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC), dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC), dagli Atti di Programmazione degli Interventi, approvati con delibera di Consiglio Comunale n.59 del 16.11.2006 e dagli indirizzi per la redazione dei PUA, approvati con delibera di Consiglio Comunale n.5 del 22.01.2007.

Art. 4 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

Il progetto di PUA, come meglio illustrato negli elaborati grafici, propone:

- la riorganizzazione della viabilità interna all'ATR per consentire l'accesso sia al lotto fondiario che alle aree standard primarie a verde e secondarie indotte dall'edificazione;
- l'adeguamento della AV al tracciato del boulevard previsto dal Piano;
- il soddisfacimento di tutti gli standard a parcheggio indotti dall'edificazione mediante la realizzazione della sola porzione di piano interrato di parcheggi pubblici ubicata in comparto al di sotto dell'ATR (mq. 1020);
- il completamento funzionale del suddetto parcheggio pubblico interrato mediante la realizzazione, extra comparto, della residuale porzione interrata su sottosuolo pubblico (mq.462) al fine di garantire l'accesso ed il completamento del disegno rispetto alla futura viabilità di accesso allo Stadio Arechi, nel rispetto delle previsioni del PUC;
- la realizzazione di una viabilità provvisoria al fine di poter garantire, mediante l'applicazione dei principi perequativi, l'attuazione immediata del Comparto senza che questa possa costituire pregiudizio per il futuro riassetto viario generale previsto dallo strumento urbanistico. La soluzione proposta, nel garantire l'accesso pedonale e carrabile al lotto fondiario ed alle aree di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'area di trasformazione, consente anche di restituire all'uso pubblico gran parte dei suoli oggi occupati dai manufatti privati oggetto di demolizione, confermando gli attuali accessi carrabili al "fondo Cioffi" da via Allende.

L'intervento propone quindi una riqualificazione urbana, introducendo nuove rivitalizzanti funzioni residenziali, e produttive con l'individuazione degli standard propri connessi all'edificazione per un totale di circa 106 abitanti equivalenti. All'interno dell'AT troverà quindi posto, al netto degli standard da cedere all'amministrazione, in'area fondiaria di circa 2729 mq al netto di ulteriori 25mq fondari da destinarsi a cabina ENEL BT/MT.

Sull'area fondiaria insisterà un unico edificio a torre composta da un piano interrato adibito a garages

pertinenziali, un piano terra con galleria fondiaria ad uso pubblico a servizio di 6 ambienti commerciali dove saranno ubicati esercizi di vicinato. Il fabbricato ripropone in elevazione un piano pilotis e ulteriori 16 piani destinati a residenze con due alloggi a piano fatta eccezione per l'attico per complessivi 31 alloggi. Il fabbricato si sviluppa in altezza sino ad una quota di +59,60m rispetto allo zero di progetto.

Art. 5 NORME E VINCOLI EDILIZI

Per l'edificazione saranno osservate le norme e prescrizioni specificate nel presente PUA.

Per quanto non diversamente specificato è da applicarsi la disciplina desunta dal vigente Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) e dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC).

I titoli abilitanti (P.di C., SCIA, CILA, 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 nella Convenzione stipulata tra il Soggetto Attuatore e l'Amministrazione Comunale.

Le possibili destinazioni funzionali sono quelle di seguito riepilogate:

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

Le destinazioni funzionali degli edifici ed immobili privati possono essere quelli previsti dall'art. 62.02 del vigente RUEC, ivi comprese le destinazioni dei manufatti ad attività di tipo ricettivo (alberghiero ed extralberghiero) purché in equilibrio con gli standard indotti dall'edificazione e progettati nel PUA. Non è prevista la realizzazione di edilizia convenzionale.

Art. 6 PRINCIPALI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO

- **Indice Urbanistico (IU)** **max 0,60**
- **Superficie Lorda di Solaio (SLS) massima realizzabile nei lotti fondiari** **mq 4.804,89**
- **H max** **max m 62.80**
- **Distanza minima tra fabbricati:** **m 10,00**
- **Distanza minima dai confini: non prevista in zona B come da R.U.E.C. e PUC**
- **Distanza minima dalle strade:** **m 4,00**
(con le prescrizioni e nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 60 del vigente R.U.E.C.)
- **Riduzione delle distanze: ammessa nel limite ed ambito dell'art. 57 del R.U.E.C.**
- **Abitanti equivalenti edilizia libera** **n.106**
- **Standard interni all'ATR_31 da cedere all'Amministrazione:** **mq 3.667**
 Di cui :
 - A verde attrezzato **mq 1.784** ✓
 - A parcheggio interrato **mq 1.020** ✓
 - Ad urbanizzazione secondaria **mq 863** ✓
- **Indice delle alberature (IA) art. 17 RUEC** **68 alberature per ettaro**
- **Indice permeabilità (Ip) art. 16 RUEC** **0,22**

TITOLO II

OPERE DI URBANIZZAZIONE ED AREE DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE

Art. 7 OPERE DI URBANIZZAZIONE

Gli elaborati planimetrici delle opere di urbanizzazione, con relativi schemi delle reti tecnologiche e dei punti di allaccio alle reti pubbliche esistenti, sono riportate nelle tavole di progetto.

Art. 8 MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

E' prevista, a totale carico del proponente, la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessaria alla completa funzionalità dell'ATR_31, nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'esecuzione ed in particolare le norme previste dalla Legge 13/89 e s.m.i. per l'abbattimento delle barriere architettoniche. In relazione alla progettazione dei sottoservizi si sono individuati i criteri di progettazione, vi è stato un dimensionamento di massima degli impianti a rete da definirsi in dettaglio, anche di concerto con gli Enti gestori dei sottoservizi, all'atto della redazione dei progetti esecutivi.

Art.9 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria e la loro relativa progettazione, previste per le aree da cedere al Comune interne all'ATR_31, sono a carico del proponente. L'attuale livello di progettazione (preliminare) prevede la realizzazione di **863 mq** di "spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport".

Art. 10 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il contributo di costruzione verrà determinato in via preventiva in conformità alle Tabelle Parametriche regionali definite ai sensi del DPR 6 giugno 2001 n. 380 art. 16 e sarà confermato in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitanti con l'applicazione dei costi in quel momento vigenti.

Lo scomputo calcolato sarà applicato in conformità a quanto stabilito dalla Convenzione a fronte dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite in progetto.

Art. 11 AREE DA CEDERE AL COMUNE

Il soggetto attuatore, oltre alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria e degli allacciamenti previsti in progetto, si obbliga, in conformità a quanto stabilito nella Convenzione, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo:

- a cedere gratuitamente al Comune le aree di proprietà del soggetto attuatore per la realizzazione delle opere di **urbanizzazione primaria a verde attrezzato**, all'interno dell'Area di Trasformazione ATR_31 come indicate negli elaborati di progetto, per complessivi **mq. 1.784**;
- a cedere gratuitamente al Comune le aree di proprietà del soggetto attuatore per la realizzazione delle **viabilità** all'interno dell'Area di Trasformazione ATR_31 come indicate negli elaborati di progetto, per complessivi **mq. 2.622** al di sotto della quale troveranno posto anche gli **standard primari destinati a parcheggio** interrato interni al comparto per **mq. 1.020**;

L'Amministrazione comunale si riserva di individuare le forme di acquisizione derivanti dalla presenza nel comparto di proprietà pubbliche che generano DEp e che nella proposta di PUA sono stati concentrati in un lotto funzionale unitamente ai DEp generati dalla proprietà dei non aderenti che dovranno essere assoggettati ad acquisizione attraverso le procedure di legge, forme di acquisizione che saranno formalmente definite in sede di Convenzione con il soggetto attuatore.

- a cedere gratuitamente al Comune, secondo quanto stabilito nella Convenzione, le aree di proprietà dei proponenti per la realizzazione delle opere di **urbanizzazione secondaria** reperite all'interno dell'Area di Trasformazione 31 come indicate negli elaborati grafici di progetto, comprese nei complessivi **mq 863**.

L'Amministrazione si riserva di valutare e richiedere una realizzazione unitaria delle suddette opere di urbanizzazione secondaria, in base alle necessità che dovesse evidenziare.

L'Amministrazione comunale si riserva, inoltre, di individuare le forme di acquisizione derivanti dalla presenza nel comparto di proprietà pubbliche che generano DEp e che nella proposta di PUA sono

stati concentrati in un lotto funzionale unitamente ai DEp generati dalla proprietà dei non aderenti che dovranno essere assoggettati ad acquisizione attraverso le procedure di legge, forme di acquisizione che saranno formalmente definite in sede di Convenzione con il soggetto attuatore.

- a cedere gratuitamente al Comune, secondo quanto stabilito nella Convenzione, le aree di proprietà dei proponenti poste all'interno delle aree destinate a viabilità (AV_44) come indicate negli elaborati grafici per mq. 2.906.

L'Amministrazione comunale si riserva di individuare le forme di acquisizione derivanti dalla presenza nel comparto di proprietà pubbliche che generano DEp e che nella proposta di PUA sono stati concentrati in un lotto funzionale unitamente ai DEp generati dalla proprietà dei non aderenti che dovranno essere assoggettati ad acquisizione attraverso le procedure di legge, forme di acquisizione che saranno formalmente definite in sede di Convenzione con il soggetto attuatore.

Art. 12 CESSIONE E REALIZZAZIONE DEI TRATTI DI VIABILITA' ESTERNI ALL'AREA DI TRASFORMAZIONE

Il soggetto attuatore, oltre alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria e degli allacciamenti previsti in progetto, si obbliga, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare nel rispetto delle indicazioni della scheda di PUC, la porzione di parcheggi pubblici interrati extracomparto funzionalmente necessari al completamento del disegno urbanistico (mq. 462) oltre che la rampa di accesso agli stessi.

Il soggetto attuatore si impegna altresì alla realizzazione degli interventi di adeguamento provvisorio della viabilità così come definiti nell'elaborato tav. 9, nelle more del ridisegno generale della viabilità di piano.

TITOLO III INTERVENTI EDILIZI PRIVATI

Art. 13 INTERVENTI EDILIZI PRIVATI

Accessibilità

Le scelte progettuali e operative devono tenere conto dell'intervento come spazio aperto al pubblico, in conformità alle disposizioni di legge nel rispetto della normativa vigente in materia di accessibilità, visibilità ed adattabilità degli ambienti. In particolare il progetto deve rispondere a quanto previsto dalla legge 5 febbraio 1992 n.104 art.24, dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 112 art.62 comma 2, dal Decreto Legislativo n. 267 del 2000 artt. 107 e 109, dal D.P.R. 503/96 e dal D.M. L.P. 236/89, allineandosi ad esperienze ormai consolidate; in particolare l'accessibilità e la visibilità degli ambienti deve essere estesa a tutte le categorie di disabilità.

Risparmio energetico degli edifici

In accordo con quanto previsto dal Titolo XI (Norme in Materia Energetico - Ambientale) del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC) del Comune di Salerno e dai riferimenti legislativi e normativi vigenti tra cui il DPR 59/09, si assumono quali obiettivi strategici, volti al contenimento del consumo energetico:

• il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'involucro:

allo scopo di limitare i flussi termici, quindi ridurre le dispersioni di calore nella stagione invernale e le entrate di calore in quella estiva, si prevede l'impiego di materiali isolanti per le murature esterne nel rispetto dei valori massimi di trasmittanza termica, U, previsti dal DPR 59/09. Eventuali murature eccedenti i 30 centimetri saranno computate nel rispetto dell' art. 239 del RUEC.

• il miglioramento dell'efficienza degli impianti termici:

per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria si prevede di utilizzare gruppi termici autonomi caratterizzati da un alto rendimento di produzione del calore.

Al fine, inoltre, di ottenere un aumento del rendimento di regolazione dell'impianto di riscaldamento sarà

prevista:

- la regolazione automatica della temperatura ambiente mediante cronotermostato;
- la presenza di una valvola termostatica su ciascun corpo scaldante, ai fini di conseguire la necessaria omogeneità della temperatura ambiente e di recuperare gli apporti di calore gratuiti esterni ed interni.

• ***l'impiego di fonti rinnovabili:***

In accordo con quanto stabilito al comma 1 dell'allegato 3, del Decreto Legislativo 3 Marzo 2011, n.28, gli impianti di produzione di energia termica saranno progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e del 35% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento (richiesta del pertinente titolo edilizio presentata dal 1 Gennaio 2014 al 31 Dicembre 2016).

Inoltre, nel rispetto del comma 3 dello stesso allegato, la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, sarà calcolata secondo la seguente formula:

$$P[kW] = \frac{S}{K}$$

dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in m², e K è un coefficiente (m²/kW) ed è uguale ad 65 quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1 Gennaio 2014 al 31 Dicembre 2016.

• ***contenimento consumo acqua:***

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, saranno adottati dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette saranno dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua.

Allo scopo di razionalizzare l'impiego delle risorse idriche, in accordo al regolamento comunale, si prevede la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo.

Requisiti di confort ambientale

Nella progettazione dei nuovi edifici dovranno essere garantiti i requisiti confort ambientale, che si esplicano essenzialmente attraverso il controllo dei seguenti fattori:

- qualità dell'aria, ottenuta mediante l'utilizzo di materiali strutturali e per le finiture tali da garantire salubrità degli ambienti;
- aerazione ed illuminazione, garantita mediante il soddisfacimento dei rapporti aereo - illuminanti previsti dalle norme vigenti;
- soleggiamento, il cui controllo, sia con riguardo alla stagione estiva che a quella invernale sarà affidato a schermature di tipo naturale (alberi) o ad aggetti sovrastanti le superfici vetrate o mediante arretramento di queste ultime rispetto al filo esterno dei fabbricati;
- inquinamento acustico, il cui controllo avverrà utilizzando particolari accorgimenti di isolamento per pareti esterne ed interne, pavimenti, infissi e tubazioni che garantiranno condizioni di benessere acustico a tutti coloro che usufruiranno dell'opera rispetto alle comuni fonti di rumore.

Inquinamento luminoso

La sorgente luminosa connessa alle aree urbane dovrà essere correttamente progettata per non costruire fonte di inquinamento luminoso e di spreco energetico. Per questo il sistema di pubblica illuminazione sarà dimensionato secondo norme che si basano sull'osservazione di principi di risparmio energetico e uso razionale dell'energia e di lotta all'inquinamento luminoso e diritto al cielo. Le scelte tecniche saranno ispirate a criteri e priorità illuminotecniche orientate a ridurre l'inquinamento luminoso sul territorio, salvaguardare gli equilibri ecologici e non ultimo ridurre i consumi energetici, come previsto dalle leggi nazionali n.9 e 10/91 e dalle più recenti direttive.

Ventilazione naturale

Le tipologie edilizie adottate dovranno essere idonee a garantire ottimali condizioni di areazione degli ambienti e degli appartamenti. Questi ultimi presentano ampie finestre e balconi sui lati opposti idonei ad assicurare rapidi ricambi d'aria.

Illuminazione naturale

Gli ambienti progettati dovranno risultare illuminati con luce naturale grazie alla presenza di adeguate finestre e balconi; in vari punti degli edifici ampie vetrate dovranno contribuire ad ottenere una quantità di luce idonea a consentire il soddisfacimento degli standard ed il rispetto delle norme regolamentari.

Livelli limite di concentrazione di Radon per le nuove costruzioni (art. 3 L.R. N.13/2019)

Il progetto edilizio per le nuove costruzioni dovrà contenere i dati necessari a dimostrare la bassa probabilità di accumulo di radon nei locali dell'edificio ed in particolare una relazione tecnica dettagliata contenente:

- a) indicazioni sulla tipologia di suolo e sottosuolo;
- b) indicazioni sui materiali impiegati per la costruzione;
- c) soluzioni tecniche adeguate, in relazione alle tipologie di suolo e di materiali impiegati per la costruzione, idonee ad evitare l'accumulo di gas radon nei diversi locali.

TITOLO IV MODALITA' COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI E DELLE OPERE

Art. 14 MODALITA' COSTRUTTIVE

L'intervento dovrà avere carattere di unitarietà progettuale dei diversi lotti da perseguire soprattutto attraverso l'uso di materiali di finitura caratterizzanti le facciate.

La progettazione esecutiva e la realizzazione delle opere strutturali dovrà rispettare le disposizioni contenute nella parte II – capo IV (provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche) del DPR 380/2001.

ART. 15 ELEMENTI TECNOLOGICI

In fase esecutiva dovranno essere rispettate le disposizioni relative alle cabine di trasformazione elettrica, quelle delle aziende telefoniche, e di qualunque altro impianto che richieda elementi di controllo, centraline di commutazione, ecc. I relativi particolari degli elementi tecnologici dovranno essere allegati al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o al permesso di costruire degli edifici.

Le componenti tecnologiche e gli impianti degli edifici e dei parcheggi interrati, dovranno rispettare le vigenti norme richiamate nella parte II del DPR 380/2001, per quanto riguarda:

- Norme per la sicurezza degli impianti (capo V)
- Norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici (capo VI),
- Prescrizioni ed indicazioni di Enel, Telecom, ARPAC, ASL, ecc.,
- Norme e prescrizioni del RUEC.

ART. 16 VARIANTI AL PUA

L'impostazione planimetrica degli interventi previsti nel progetto di Piano Urbanistico Attuativo è da ritenersi vincolante per quanto concerne:

- la superficie e l'ubicazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la superficie e l'ubicazione dei lotti di edilizia privata.

A titolo indicativo, non costituiscono variante al PUA, purché siano conformi al PUC e alle norme vigenti:

- gli adeguamenti altimetrici e/o le modifiche delle livellette necessarie per rendere la rete viaria compatibile alla conformazione dei luoghi, alle strade esistenti ed a quelle connesse alla progettazione dei PUA limitrofi;
- lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del PUA, ferma restando la disciplina del codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- le modifiche alle opere di urbanizzazione previste per eventuali prescrizioni imposte da Ditte/Società concessionarie e/o Gestori delle reti e sottoservizi;
- le variazioni morfologiche e dei materiali costruttivi degli edifici;
- il progetto architettonico degli spazi pubblici (sistemazione delle aree a verde, delle sezioni stradali e delle aree pedonali, ecc.);
- il progetto architettonico e la sistemazione delle aree libere private;

Il soggetto attuatore nel limite e nel rispetto della normativa vigente del PUC può attuare il PUA attraverso i lotti funzionali delle opere pubbliche e private purché preventivamente approvate previo specifica procedura. Resta subordinata l'agibilità dei fabbricati fondiari alla realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primarie del relativo lotto funzionale nonché dell'intera viabilità interna all'ATR_31 e di tutti i parcheggi a standard ad essa afferenti.

ART. 17 CONVENZIONE

L'attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Attuativo, è regolata dalla Convenzione accompagnata al progetto, redatta in conformità dello schema di Convenzione Tipo, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 241 del 23.02.2007 e successivamente modificata con D.G.C. n. 305 del 13.03.2009, D.G.C. n. 817 del 26.06.2009, D.G.C. n. 1339 del 03.12.2010, con D.G.C. n. 285 del 26/09/2014 ed infine con D.G.C. n. _____ del _____, da stipularsi successivamente all'approvazione del PUA e prima della presentazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi privati.

Salerno, _____



Comune di Salerno

Prot E N.0002102 07/01/2021 12:32

Cla: 10.9



20210002102000

COMPARTO EDIFICATORIO CR_31

COMUNE DI SALERNO

P.U.A. - CR_31



Oggetto: Schema di Convenzione

Scala *****

Elaborato: TAV. **CONV**

Data: DIC 2020

Il Committente:

REAL ESTATE GROUP ITALIA S.R.L.
L'Amministratore Unico

I Progettisti

ING. Luigi Nocera
ING. Umberto Nocera

Consulenza urbanistica
ING. Gerardo Cancellario
ARCH. Giuseppe Giordano



SCHEMA DI CONVENZIONE

disciplinante i rapporti tra il Comune di Salerno ed il Consorzio CR31, quale soggetto attuatore del Piano Urbanistico Attuativo relativo all'area sita in località Via Allende, coincidente con il Comparto di PUC contraddistinto con la sigla CR31.

L'anno duemila....., il giorno del mese di, in Salerno, presso la sede Municipale, innanzi a me Dr., senza l'intervento dei testimoni per avervi le parti d'accordo tra loro e con il mio consenso rinunziato,

TRA

1) il Sig., nato a il, Dirigente del Comune di Salerno, il quale agisce e stipula in forza dei poteri derivanti dall'art. 107 T.U. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche e integrazioni e dall'art.95 dello Statuto di tale Comune, domiciliato per la carica presso la Casa Comunale e qui rappresentante del Comune di Salerno, che dichiara di agire unicamente in nome e per conto e nell'interesse dell'Ente rappresentato né altrimenti. Lo stesso nel prosieguo del presente atto sarà nominato per brevità Comune. C.F.....P.I.;

2) il Sig.....nato a.....il.....in qualità di legale rappresentante p.t. del Consorzio CR31 con sede legale in..... alla Via.....costituito con atto n.....del.....(previamente esibito e verificato dall' Ufficiale rogante) ed operante in conformità allo Statuto consortile (previamente esibito e verificato dall' Ufficiale rogante), nonché munito di Procura Speciale (giusto atto previamente esibito e verificato dall' Ufficiale rogante) dei proprietari riuniti nel Consorzio medesimo (nel prosieguo detta parte, per brevità, sarà denominata "soggetto attuatore"), che lo hanno abilitato ad assumere in loro nome e conto le obbligazioni disciplinate dal presente atto.

PREMESSO

- che il Soggetto attuatore dichiara di essersi costituito con le modalità e finalità contenute negli atti richiamati in epigrafe, nel rispetto delle condizioni previste dalla vigente normativa regionale;
- che detta circostanza è comprovata dal raffronto della *Tabella millesimale ai fini DEp (allegato sub A)* di riparto fra i singoli proprietari degli immobili ricadenti nel comparto di PUC con sigla CR31 e la *Tabella millesimale ai fini dell'imposta comunale (allegato sub B)* riportante il valore imponibile riferito alle proprietà immobiliari rappresentate dal soggetto attuatore;
- che detto raffronto evidenzia che il Soggetto attuatore rappresenta, in virtù dell'elenco dei titoli di proprietà e/o disponibilità, previamente esibiti e verificati dall' Ufficiale rogante, vantati dai consorziati una quota pari al 67,8334% del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale, degli immobili ricadenti nel comparto, percentuale maggiore (o pari) a quella prevista dall'art.27 della L.R.C. 16/2004 (allegato **sub B**);
- che i predetti immobili rappresentano anche il 616,058‰ delle quote edificatorie complessive attribuite al comparto dagli indici di trasformazione edilizia previsti dal PUC e dal PUA (come da *Tabella dei diritti edificatori allegato sub C*), percentuale maggiore (o pari) a quella prevista dall'art.34 della L.R.C. 16/2004;
- che, pertanto, il Soggetto attuatore, anche considerato che il presente PUA prevede un unico comparto attuativo, è abilitato a procedere all'attuazione del comparto per quanto riferito anche alle proprietà eventualmente dissenzienti e/o inerti, previo atto di costituzione in mora ed accertamento nei termini e per gli effetti dell'art. 34 della L.R.C. n. 16/2004;
- che gli immobili ricadenti in comparto rappresentati dal soggetto attuatore hanno una superficie di 4750 mq., riportata in NCEU di Salerno con i seguenti dati:
 - N.C.T., al foglio 46, mappale n°8 per mq 3059;
 - N.C.T., al foglio 46, mappale n°124 per mq 1691.

- che gli immobili all'attualità non rientranti nella disponibilità del soggetto attuatore ed intestati a terzi, eventualmente da acquisire mediante esproprio, ricorrendone i presupposti di rifiuto e/o inerzia dei proprietari interessati, sono riportati in NCT/NCEU di Salerno con i seguenti dati:

- N.C.E.U., al foglio 46, mappale n° 8, sub. 2
- N.C.T., al foglio 46, mappale 45 per mq. 26

- che gli immobili all'attualità non rientranti nella disponibilità del soggetto attuatore, in quanto di proprietà del Comune di Salerno, hanno una superficie ricadente nel comparto di 6153 mq, riportata in NCEU di Salerno con i seguenti dati:

- N.C.T., al foglio 46, mappale n° 44 per mq 1176;
- N.C.T., al foglio 46, mappale n° 53 per mq 523;
- N.C.T., al foglio 46, mappale n° 54 per mq 78;
- N.C.T., al foglio 46, mappale n° 55 per mq 830;
- N.C.T., al foglio 46, mappale n° 56 per mq 894;
- N.C.T., al foglio 46, mappale n° 57 per mq 1671;
- N.C.T., al foglio 46, mappale n° 58 per mq 100;
- N.C.T., al foglio 46, mappale n° 209 per mq 200;
- N.C.T., al foglio 46, mappale n° 210 per mq 361;
- N.C.T., al foglio 46, mappale n° 211 per mq 320;

Atteso che detti immobili generano diritti edificatori, su di una superficie di 6.105 mq, gli stessi dovranno essere alienati con procedura di evidenza pubblica con diritto di prelazione dei soggetti attuatori dei PUA; tanto, conformemente a quanto previsto dalla delibera di Consiglio Comunale di Salerno n. 40 del 30/07/2007, e dalla successiva delibera di Giunta Comunale n. 373 del 04/14/2014.

Pertanto, per effetto dei citati provvedimenti, con particolare riferimento al punto 1. della menzionata delibera di Giunta Comunale n. 373/14 :

- il soggetto attuatore, in caso di asta deserta, si obbliga ad acquistare i diritti edificatori di proprietà comunale (congiuntamente o disgiuntamente dalle relative aree) nel termine massimo di 180 giorni decorrenti dalla stipula della convenzione.

- laddove non adempia all'obbligo convenzionale di acquisto dei diritti edificatori di proprietà comunale la convenzione si risolverà ipso jure per grave inadempienza del soggetto attuatore.

Ai fini dello svolgimento della procedura di evidenza pubblica, successivamente all'approvazione del Pua, l'Ufficio provvederà ad emanare l'avviso pubblico di alienazione dei diritti edificatori di proprietà comunale (congiuntamente o disgiuntamente dalle relative aree).

Nelle more della espletanda procedura di evidenza pubblica il soggetto Attuatore potrà richiedere il rilascio dei permessi di costruire relativi ai diritti edificatori già posseduti, ovvero prima dell'acquisto dei diritti edificatori di proprietà comunale.

Tuttavia, nel caso in cui l'acquisto dei diritti edificatori comunali non avvenga nei termini previsti, la risoluzione *ipso jure della convenzione* riverbererà i suoi effetti anche sugli eventuali permessi di costruire già rilasciati, compresa la revoca degli stessi.

- che la Giunta Municipale con atto n°..... del..... ha adottato il Piano Attuativo dell'Area di Trasformazione AT....., facente parte del su richiamato Comparto Edificatorio, costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi:

- ET - ELENCO TAVOLE

PROT. 125852 DEL 06/07/2021

- **A - ALLEGATI AMMINISTRATIVI**

- A1 - ESTRATTO DI MAPPA AGGIORNATO - FASCICOLO VISURE
- A2 - ATTI DI PROPRIETÀ - VISURA CAMERALE

PROT. 2102 DEL 07/01/2021

PROT. 2102 DEL 07/01/2021

• A3 - TABELLE MILLESIMALI PROT. 169676 DEL 14/09/2021

• **B - RELAZIONI SPECIALISTICHE**

• B1 - PERIZIA ASSEVERATA FABBRICATO OGGETTO DI DEMOLIZIONE F. 46 P.LLA 124 PROT. 125852 DEL 06/07/2021
• PERIZIA ASSEVERATA FABBRICATO OGGETTO DI DEMOLIZIONE F. 46 P.LLA 8 PROT. 169676 DEL 14/09/2021
• B2 - RELAZIONE GEOLOGICA PROT. 125852 DEL 06/07/2021
• B3 - RELAZIONE ACUSTICA PROT. 161174 DEL 01/09/2021
• B4 - RELAZIONE ARCHEOLOGICA PRELIMINARE PROT. 161174 DEL 01/09/2021

• **C - ELABORATI GRAFICI E DESCRITTIVI - PROGETTAZIONE URBANISTICA E TIPI EDILIZI**

• NTA Rev1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PROT. 173553 DEL 20/09/2021
• CONV SCHEMA DI CONVENZIONE PROT. 2102 DEL 07/01/2021
• CRO CRONOPROGRAMMA PROT. 2102 DEL 07/01/2021
• CC CALCOLO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE PROT. 2102 DEL 07/01/2021
• 1 Rev2 RELAZIONE GENERALE URBANISTICA ED EDILIZIA PROT. 169676 DEL 14/09/2021
• 2 ESTRATTI CARTOGRAFICI PROT. 2102 DEL 07/01/2021
• 3 INQUADRAMENTO TERRITORIALE - DWG UFFICIO DI PIANO PROT. 2102 DEL 07/01/2021
• 4 STATO DI FATTO: AGGIORNAMENTO PERIMETRO DEL COMPARTO SU RILIEVO PROT. 2102 DEL 07/01/2021
• 5a PERIZIA CATASTALE PARTICELLARE GRAFICA CON INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETA' PROT. 2102 DEL 07/01/2021
• 5b Rev2 PERIZIA CATASTALE PARTICELLARE DESCRITTIVO CON CALCOLO DEL DEp PROT. 169676 DEL 14/09/2021
• 6 Rev2 PROGETTO: ZONIZZAZIONE DI COMPARTO PROT. 173553 DEL 20/09/2021
• 7 Rev1 PROGETTO: SISTEMAZIONE GENERALE CON PIANTE DELLE COPERTURE PROT. 173553 DEL 20/09/2021
• 8 Rev1 PROGETTO: SISTEMAZIONE GENERALE P.T. CON USO DEL SUOLO PROT. 173553 DEL 20/09/2021
• 9 Rev1 PROGETTO: PROPOSTA DI VIABILITA' PROVVISORIA PROT. 173553 DEL 20/09/2021
• 10 Rev2 PROGETTO: TIPO EDILIZIO P.-1, PT, P. PILOTIS - TABELLE SLS E VOLUMI; PROT. 173553 DEL 20/09/2021
• 11a Rev2 PROGETTO: TIPO EDILIZIO P1-P.12 - TABELLE SLS E VOLUMI; PROT. 173553 DEL 20/09/2021
• 11b Rev2 PROGETTO: TIPO EDILIZIO P13- COPERTURA - TABELLE SLS E VOLUMI; PROT. 173553 DEL 20/09/2021
• 12 PROGETTO: TIPO EDILIZIO PROSPETTI E SEZIONI; PROT. 2102 DEL 07/01/2021
• 13 PROGETTO: TIPO EDILIZIO RENDERING PROT. 2102 DEL 07/01/2021

• **D - OO.UU. PRIMARIE E SECONDARIE: PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA**

•
•
•
• URB.RI Rev2 RELAZIONE ILLUSTRATIVA PROT. 86147 DEL 21/04/2022
•
•
• URB RT Rev2 RELAZIONE TECNICA PROT. 86147 DEL 21/04/2022
•
•
• URB 1.1 Rev2 RETE FOGNARIA BIANCA PROT. 86147 DEL 21/04/2022
•
•
• URB 1.2 Rev2 RETE FOGNARIA NERA PROT. 86147 DEL 21/04/2022
• URB 2.1 ENEL E TELECOM PROT. 2102 DEL 07/01/2021
• URB 2.2 RETE ADDUZ. GAS PROT. 2102 DEL 07/01/2021
• URB 2.3 RETE ADDUZ. IDRICA PROT. 2102 DEL 07/01/2021
• URB 2.4 RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE PROT. 2102 DEL 07/01/2021
• URB 3 PARTICOLARI E SEZIONI STRADALI TIPO PROT. 2102 DEL 07/01/2021
• URB 4 PARTICOLARI COSTRUTTIVI FOGNA BIANCA E NERA PROT. 2102 DEL 07/01/2021
• URB 5 PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA PROT. 2102 DEL 07/01/2021
• URB 6 CRONOPROGRAMMA PROT. 2102 DEL 07/01/2021

- che la Giunta Municipale con lo stesso atto ha determinato il controvalore degli immobili da acquisire;
- che il PUA adottato è stato trasmesso alla Provincia per eventuali osservazioni ed è stato depositato presso la Casa comunale per trenta giorni. Del deposito è stata data notizia su due quotidiani a diffusione regionale;
- che è stato garantito il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente in quanto
- che la Giunta Municipale, esaminate le osservazioni e/o le opposizioni formulate, con delibera n°.....del.....ha approvato il PUA dando espressamente atto della sua conformità al PUC;
- che con decreto sindacale n°.....del..... il PUA approvato è stato pubblicato sul bollettino ufficiale della regione Campania n°..... del.....ed è entrato in vigore il giorno

- successivo a quello della sua pubblicazione;
- che il PUA ha/non ha comportato la modifica degli Atti di Programmazione degli interventi.

Tutto quanto innanzi premesso, fra le parti come innanzi costituite, liberamente e senza riserva alcuna

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1

Valore della premessa

La premessa, in una con gli atti in essa richiamati, forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Inoltre, per l'affidamento e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione, si intende richiamato quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

ART. 2

Oggetto della convenzione

Il Soggetto attuatore, come in premessa costituito e rappresentato, in attuazione del PUA, come innanzi specificato, espressamente e senza alcuna riserva nei confronti del Comune di Salerno che accetta, si obbliga irrevocabilmente con la sottoscrizione del presente contratto:

- a) ad attuare gli interventi di trasformazione edilizia previsti dal PUA, in conformità ai diritti edificatori e destinazioni d'uso previsti;
- b) a corrispondere il contributo dovuto ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, salvo la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo parziale e/o totale, secondo quanto disposto e descritto nelle presente Convenzione;
- c) a realizzare a suo totale onere e spese le opere di urbanizzazione, salvo quanto disposto e descritto nelle presente Convenzione, e gli allacciamenti;
- d) a corrispondere un contributo aggiuntivo a quello dovuto ex art. 16 D.P.R. 380/2001, destinato ad una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e determinato in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti del PUA, nei termini di seguito specificati;
- e) a cedere gratuitamente le aree da destinare a pubblici servizi, come indicate dal PUA, con le modalità meglio di seguito specificate.

ART. 3

Destinazione urbanistica e norme edilizie

Si dà atto che le destinazioni urbanistiche e le norme edilizie sono quelle fissate nel PUA come in premessa approvato i cui indici e parametri sono i seguenti:

- | | | |
|---|-------------------------|-----------|
| • Superficie Territoriale del Comparto (ST) | mq | 10.929,00 |
| di cui: | Superficie dell'Area di | |
| Trasformazione (AT) | mq | 8.023,00 |
| Superficie delle Aree Standard (AV) | mq | 2.906,00 |
| • Superficie Territoriale del Comparto (ST) produttiva di DEp: | mq | 10.881,00 |
| • Superficie Fondiaria (Fondiaria mq. 2.729,00 - lotto Cabina ENEL mq. 25,00) | mq | 2.754,00 |
| • Superficie Lorda di Solaio (QST) | mq | |
| 4.815,17 | | |
| di cui: | | |
| SLS Residenziale (QSR) | mq | 3.432,44 |
| SLS direzionale (QSP) | mq | 1.382,73 |
| • Volume vuoto per pieno fuori terra | mc | 18.069,08 |
| di cui: | | |
| Volume residenziale | mc | 11.155,43 |

Volume direzionale	mq	6.913,65
• Indice Urbanistico (IU)	(mq SLS/mq ST)	0.60
• Indice delle Alberature (IA)	(n./ha S.T.)	68
• Parcheggi pertinenziali	mq	1.935,50
• Altezza massima	m	54,90
• Distanza minima tra fabbricati	m	10,00
• Nuovi abitanti ($QS_k/32,6$) ab	n.	106
• Standard a verde attrezzato	mq	1.784,00
• Standard a parcheggio interrato	mq	1.020,00
• Standard urb.ne secondaria	mq	863,00
• Viabilità e percorsi pedonali	mq	2.622,00

ART. 4

Norme e vincoli edilizi

Per l'edificazione saranno osservate le norme e prescrizioni specificate nel PUA approvato.

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 nei successivi articoli.

Le destinazioni funzionali che il PUA imprime agli edifici ed immobili privati 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 agli artt.31 e seguenti del D.L.vo n°380.

ART.5

Rete stradale

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete stradale prevista nel PUA, di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti del PUA.

ART.6

Impianti per l'acqua potabile e per la rete antincendio

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete di adduzione dell'acqua all'intera area ed alla rete distributiva interna, nonché agli allacciamenti alla rete pubblica, di cui al progetto preliminare, redatto, a sue spese, d'intesa con la Società di gestione, approvato dal Comune ed agli atti del PUA.

ART. 7

Fognatura

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete fognaria, comprese le opere occorrenti di allaccio alla rete pubblica, di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti del PUA

ART. 8

Impianti del gas

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete del gas, di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, d'intesa con la Società di gestione, approvato dal Comune ed agli atti del PUA

ART.9

Impianti di energia elettrica e pubblica illuminazione

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete elettrica di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, d'intesa con la Società di gestione, approvato dal Comune ed agli atti del PUA

Il Soggetto attuatore si impegna, altresì, a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete elettrica e degli impianti di pubblica illuminazione, di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti del PUA

ART.10

Rete telefonica

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla realizzazione della rete telefonica di cui al progetto preliminare, redatto, a sue spese, d'intesa con la Società di gestione, approvato dal Comune ed agli atti del PUA

ART.11

Verde attrezzato

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese alla realizzazione del verde pubblico attrezzato a parco di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed allegato agli atti del PUA

ART.12

Parcheggi Pubblici

Il Soggetto attuatore si impegna a provvedere a propria cura e spese alla realizzazione dei parcheggi pubblici di cui al progetto preliminare, redatto a sue spese, approvato dal Comune ed agli atti del PUA.

ART.13

Opere di Urbanizzazione Primaria ed Allacciamenti

Il Soggetto attuatore, si obbliga a redigere i progetti definitivi/esecutivi e a realizzare le opere di urbanizzazione primaria di cui ai precedenti articoli da 5 a 12 nonché a realizzare gli allacciamenti di tutte le reti da collegarsi ai pubblici servizi esistenti. Si dà atto che la esecuzione delle opere in argomento verrà effettuata a scomputo del 50% dell'intero contributo dovuto per oneri di urbanizzazione calcolato in via presuntiva in **€ 569.026,96** ed in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli abilitanti con l'applicazione dei costi in quel momento vigenti. A fronte dell'importo di cui sopra verranno fatte realizzare dal Soggetto attuatore opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti per un importo complessivo di **€ 976.737,92**, calcolato in questa fase in via presuntiva, risultante dal progetto preliminare agli atti del PUA ed in via definitiva quale risulterà dai computi metrici estimativi facenti parte dei progetti esecutivi. Tale importo risulta essere superiore a quello determinato in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria ed allacciamenti, pertanto, nulla è dovuto al Comune circa il versamento di tale parte di contributo da parte del Soggetto attuatore cui compete, comunque, la completa realizzazione a sua cura e spese delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei progetti esecutivi comporti un incremento del costo complessivo come sopra determinato.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e relative aree, di cui ai precedenti articoli da 5 a 12, saranno cedute al Comune senza corrispettivo.

Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, il pagamento di una somma determinata in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione in relazione a specifiche esigenze già fissate in atti della Amministrazione o nei provvedimenti di adozione e approvazione del PUA.

ART.14

Opere di Urbanizzazione Secondaria

Il Soggetto attuatore ha redatto, a propria cura e spese, il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione secondaria previste nell'Area di Trasformazione secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione.

Le opere di urbanizzazione secondaria con contributo a carico del soggetto attuatore, riguardano la/e seguenti tipologie (*indicare quali*):

- asili-nido;
- scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere,

e sono specificate nel progetto preliminare redatto dal soggetto attuatore a proprie spese e agli atti del PUA, e le relative aree saranno cedute al Comune senza corrispettivo.

Quale contributo per la realizzazione di dette opere è dovuta una somma pari al 50% del contributo per oneri di urbanizzazione determinata in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti nonché una somma per *contributo aggiuntivo* pari ad un ulteriore 50% del contributo dovuto per oneri.

Si dà atto che la esecuzione delle opere in argomento verrà effettuata a scomputo del 50% dell'intero contributo dovuto per oneri di urbanizzazione calcolato in via presuntiva in € 569.026,96 ed in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli abilitanti con l'applicazione dei costi in quel momento vigenti nonché a scomputo del *contributo aggiuntivo* di € 284.513,48 pari ad un ulteriore 50% del contributo dovuto per oneri. A fronte dell'importo di cui sopra verranno fatte realizzare dal Soggetto attuatore opere di urbanizzazione secondaria per un importo complessivo di € 284.694,65, calcolato in questa fase in via presuntiva, così come risultante dal progetto preliminare agli atti del PUA ed in via definitiva quale risulterà dai computi metrici estimativi facenti parte dei progetti esecutivi. Tale importo risulti essere superiore a quello determinato in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria ed allacciamenti, pertanto, nulla è dovuto al Comune circa il versamento di tale parte di contributo da parte del Soggetto attuatore cui compete, comunque, la completa realizzazione a sua cura e spese delle opere suddette, anche qualora lo sviluppo dei progetti esecutivi comporti un incremento del costo complessivo come sopra determinato.

Tutte le opere di urbanizzazione secondaria e relative aree saranno cedute al Comune senza corrispettivo.

Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, il pagamento di una somma pari al 50% del contributo per oneri di urbanizzazione determinata in base all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione nonché una somma per *contributo aggiuntivo* pari ad un ulteriore 50% del contributo dovuto per oneri, in relazione a specifiche esigenze già fissate in atti della Amministrazione o nei provvedimenti di adozione e approvazione del PUA.

ART.15

Contributo per urbanizzazione aggiuntivo all'art. 16 D.P.R. 380/2001

Oltre al contributo dovuto ex art. 16 D.P.R. 380/2001, è posto a carico del Soggetto attuatore un *contributo aggiuntivo* per opere di urbanizzazione secondaria, pari al 50% degli oneri di

urbanizzazione, determinato tenuto conto dell'entità insediativa, dei contestuali oneri obbligatori di urbanizzazione primaria, degli obblighi di cessione gratuita di aree in favore del Comune. E' espressamente stabilito tra le parti che il *contributo aggiuntivo* in relazione a specifiche esigenze fissate in atti della Amministrazione o nei provvedimenti di adozione e approvazione del PUA, può essere scomputato a fronte dell'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria anche per la parte il cui costo ecceda la quota del 50% dell'intero contributo per oneri di urbanizzazione.

ART.15_bis

Affidamento ed esecuzione opere

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sarà applicata la normativa di legge vigente al momento della sottoscrizione della presente Convenzione, nonché quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Nei casi di applicazione della disciplina in materia di opere e lavori pubblici, nel caso in cui gli importi siano pari o superiori alla soglia comunitaria la Giunta Comunale conferisce, in sede di provvedimento di adozione/approvazione del PUA e quindi di sottoscrizione della Convenzione, mandato all'esperimento di una gara, sulla base del progetto preliminare redatto dal soggetto attuatore del PUA, con le modalità previste dall'articolo 55 del D.Lgs. n.163/2006; gara avente ad oggetto del contratto, previa acquisizione in sede di offerta della progettazione definitiva, la progettazione esecutiva e l'esecuzione delle opere;

Per le opere di urbanizzazione secondaria il cui importo sia inferiore alla soglia comunitaria il soggetto attuatore del PUA ha l'obbligo di eseguire procedura negoziata senza pubblicazione di un bando di gara, con mezzi propri e con garanzia di risultato, rivolgendo l'invito ad almeno 5 (cinque) soggetti aventi i requisiti per l'esecuzione di lavori pubblici, previa redazione e approvazione del progetto definitivo/esecutivo. La procedura di validazione avrà luogo sul progetto definitivo-esecutivo prima della approvazione del progetto per la sua cantierizzazione. In tutti i casi di applicazione della normativa in tema di lavori pubblici, la procedura di validazione avrà luogo sul progetto definitivo-esecutivo.

Le ditte esecutrici dei lavori devono comunque possedere i requisiti per la realizzazione di lavori pubblici in relazione all'importo delle opere da eseguire secondo quanto previsto dal D.Lgs. n.163/06 e smi;

Restano fermi i criteri e le procedure di "scomputo" di cui ai successivi articoli.

ART.16

Progettazioni, verifiche e validazioni, collaudi delle opere di urbanizzazione

Il Soggetto Attuatore, al momento della presentazione del Progetto Preliminare delle opere di urbanizzazione, deve indicare il professionista che assume il ruolo di Responsabile Unico del Procedimento per i lavori oggetto di progettazione ed esecuzione; contestualmente il professionista deve formalizzare l'accettazione dell'incarico.

Per tutte le figure professionali da impegnare per le opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura del Soggetto Attuatore, sarà applicato quanto previsto dal vigente Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Andranno individuati secondo le vigenti norme uno o più professionisti incaricati del collaudo in corso d'opera e finale.

Le opere verranno collaudate entro sessanta giorni dalla ultimazione dei lavori.

Le spese di collaudo sono a carico del Soggetto attuatore che si impegna a versarle al Comune in corso d'opera e/o a collaudo effettuato.

Entro trenta giorni dall'approvazione del collaudo finale si provvederà, con la sottoscrizione di apposito verbale, al trasferimento al Comune di tutte le opere di urbanizzazione oggetto del collaudo stesso.

Fino alla data del predetto verbale cederanno a carico dei costituiti gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere, compreso l'onere relativo all'illuminazione stradale.

Il collaudo sarà eseguito anche in corso d'opera. Ove le opere non fossero collaudate per fatti imputabili al Soggetto attuatore la P.A. procederà in conformità della normativa vigente per le Opere Pubbliche, ivi compresa l'esecuzione in danno.

ART.17

Cessione delle aree

Soggetto attuatore si impegna espressamente per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo:

- a. a trasferire o far conseguire il trasferimento al Comune gratuitamente delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria così come indicate nella Tav. n.6REV2 allegata alla presente convenzione (**all. D**) ed aventi una superficie complessiva di mq. 2804;
- b. ad assoggettare a servitù di uso pubblico le aree facenti parte dei lotti fondiari come indicate nella Tav. n. 8REV1 allegata alla presente convenzione (**all.E**) ed aventi una superficie complessiva di mq. 1231 sottoposte alle relative norme del RUEC;
- c. a trasferire o far conseguire il trasferimento al Comune gratuitamente delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria reperite all'interno dell'Area di Trasformazione nella misura di mq. 863 come indicate nella Tav. n.6REV2 allegata alla presente convenzione (**all. D**);
- d. a trasferire o far conseguire il trasferimento al Comune gratuitamente delle aree per la realizzazione della viabilità interna all'ATR31 così come indicate nella Tav. n.6REV2 allegata alla presente convenzione (**all. D**) ed aventi una superficie complessiva di mq. 2622 (viab);
- e. a trasferire o far conseguire il trasferimento al Comune gratuitamente delle aree per la realizzazione della viabilità esterna all'ATR31 così come indicate nella Tav. n.6REV2 allegata alla presente convenzione (**all. D**) ed aventi una superficie complessiva di mq. 2906 (AV_44);

Le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione all'interno dell'Area di Trasformazione saranno conseguite dal Comune secondo la articolazione temporale fissata nel cronoprogramma degli interventi.

ART.18

Scomputo oneri di urbanizzazione

La quota di contributo di cui all'art.16 del T.U. 380/2001, relativa agli oneri di urbanizzazione è di presuntivi € **569.026,96**, che può essere scomputata come per legge, fatta salva la quota definitiva di contributo per oneri determinata in sede di rilascio dei titoli abilitanti.

Il Soggetto attuatore si impegna, altresì, ad elaborare il progetto ed il computo metrico delle opere di urbanizzazione sulla base del Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Campania vigente al momento del rilascio dei titoli abilitanti.

L'affidamento dei lavori di realizzazione delle opere d'urbanizzazione ad eventuale scomputo degli oneri ex art. 16 D.P.R. 380/2001 avverrà nel rispetto delle procedure previste Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Il costo di costruzione di cui all'art. 16 del T.U. 380/2001 sarà versato dal soggetto attuatore, all'atto del rilascio dei permessi di costruire o altro titolo abilitante.

ART.19

Tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione

I tempi di realizzazione degli interventi pubblici e di quelli privati sono strettamente connessi e, pertanto quelli di realizzazione degli interventi pubblici dovranno coincidere o essere inferiori a quelli fissati dai rispettivi titoli abilitanti per gli edifici privati.

Il Soggetto attuatore potrà produrre le richieste per il rilascio dei titoli abilitanti per gli interventi privati solo dopo aver prodotto quelle per gli interventi pubblici.

A tal fine il Soggetto attuatore allega alla presente il cronoprogramma (**all. F**) di entrambi gli interventi.

Nel cronoprogramma degli interventi, i lavori per la realizzazione degli interventi privati e delle relative opere di urbanizzazione primaria, che dovranno comunque essere coordinati, potranno essere articolati temporalmente per lotti funzionali.

Si stabilisce fin da ora che il Comune non procederà al rilascio del certificato di agibilità relativo ai singoli edifici privati finché non si sarà proceduto al formale trasferimento delle aree e delle opere relative agli interventi pubblici connessi, previsti nella presente convenzione e articolati anche per lotti funzionali come previsto nel cronoprogramma dei lavori.

ART.20

Termini massimi di esecuzione e cessione

Il Soggetto attuatore, fermo restando il rispetto dei termini per l'esecuzione di cui al precedente art.19, assume altresì la obbligazione di completare e rendere agibili le opere di urbanizzazione con relativa cessione e consegna di opere, impianti ed aree, nel termine massimo di cinque anni a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione, fermo restando la validità del PUA fissata in dieci anni.

Trascorsi i termini e i tempi previsti per la stipula dell'atto di cessione delle opere e delle aree, queste saranno acquisite nella proprietà e disponibilità del Comune con oneri a carico della parte inadempiente e senza obbligo del Comune medesimo a compensi o rimborsi di qualsiasi natura.

Trattandosi di un procedimento complesso, che comprende più procedimenti affidati alla responsabilità di diverse strutture del Comune, il Servizio Trasformazioni Urbanistiche coordinerà i vari responsabili dei procedimenti e svolgerà un ruolo di impulso sia nei confronti degli Uffici del Comune che nei confronti dei soggetti attuatori del PUA, notiziando periodicamente l'Amministrazione sullo stato di avanzamento degli interventi previsti dal PUA e segnalando eventuali disfunzioni nella sua attuazione e sul rispetto dei tempi previsti nel cronoprogramma.

ART.21

Modalità delle cessioni delle opere e degli impianti

La cessione delle opere e degli impianti relativi alle urbanizzazioni primarie avverrà dopo che esse saranno state eseguite in conformità alle indicazioni dei progetti esecutivi

Le cessioni delle opere ed impianti saranno effettuate ad avvenuta loro ultimazione secondo i tempi ed i termini previsti rispettivamente negli articoli di riferimento.

Le aree e le opere da cedere rimarranno in custodia gratuita dei concessionari fino al momento della consegna al Comune o ad altro Ente interessato.

Per le modalità di consegna si applicheranno le procedure previste dalle vigenti norme e dal Regolamento Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

ART.22

Trasferimento delle aree ed adesione alla convenzione

Il Soggetto attuatore si obbliga ad inserire in ogni eventuale atto di trasferimento totale o parziale di immobili oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune di Salerno copia autentica della nota stessa:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Salerno in data _____ e trascritta il _____, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all'attuazione dell'Area di Trasformazione....., ricadente nel Comparto Edificatorio.....".

Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 c.c., impegnandosi ad inserire la presente clausola anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.

ART.23

Inadempienze

In caso di inadempienza da parte del Soggetto attuatore di una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, con assegnazione di un termine ad adempiere di giorni 60 (sessanta) adotterà tutti i provvedimenti sanzionatori finalizzati alla puntuale e perfetta esecuzione della presente convenzione ivi compresi la sospensione dell'esecuzione dei lavori e dei permessi di costruire o altro titolo abilitante, e potrà relativamente alle opere pubbliche o di interesse pubblico procedere d'ufficio in danno del Soggetto attuatore inadempiente previo formale preavviso di giorni 30 (trenta) ai fini della presa di possesso delle aree e prosecuzione dei lavori.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno, previo recupero delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei titoli abilitanti con conseguente diritto del concessionario di prosecuzione degli interventi.

Resta comunque subordinato il rilascio del certificato di agibilità alla perfetta adempienza di tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione.

ART.24

Garanzie

A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti, con la presente convenzione viene dal soggetto attuatore prestata al Comune ed in suo favore fideiussione n. del rilasciata da, quale primaria compagnia o istituto di credito a tanto autorizzato, per l'importo di € **1.194.956,60**, di cui € **796.637,73** pari all'importo tabellare degli oneri di urbanizzazione primaria e allacciamenti incrementato del 40% e € **398.318,87** pari all'importo tabellare degli oneri di urbanizzazione secondaria incrementato del 40%. Il soggetto presta altresì al Comune ed in suo favore fideiussione n. del rilasciata da per €..... pari al controvalore determinato dall'ufficio per acquisizione immobili, salvo l'effettivo deposito delle somme ai sensi dell'art.34 della Legge Regione Campania n.16/2004.

Le polizze fidejussorie per considerarsi idonee dovranno essere emesse da un Istituto Assicurativo o bancario incluso nell'elenco di quegli istituti autorizzati a prestare polizza fidejussoria a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri Enti pubblici, di cui al Decreto Ministeriale 18.3.83 e successive modifiche ed integrazioni, e dovranno, inoltre, contenere le seguenti clausole:

- 1) l'esclusione da parte del fideiussore di godere del beneficio della preventiva escussione dell'obbligato ai sensi dell'art.1944 C.C.;
- 2) la garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del Codice Civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957 comma 2 del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune;
- 3) la fideiussione ha validità legale per tutto il periodo di vigenza della convenzione, e non può essere svincolata se non dopo l'avvenuta attestazione da parte del Comune medesimo di totale e perfetta ottemperanza da parte del soggetto attuatore di tutte le obbligazioni assunte con la convenzione stessa. In caso di maggior durata e, comunque, fino a quando il soggetto attuatore non presenti l'attestazione suddetta, lo stesso sarà tenuto al pagamento del supplemento di premio. Pertanto il mancato pagamento dei supplementi di premio non potrà essere opposto, in nessun caso, al Comune Garantito. L'importo della fideiussione può essere ridotto proporzionalmente agli obblighi adempiuti;
- 4) la dichiarazione notarile (che riporti numero della polizza e data di sottoscrizione) del procuratore della società assicuratrice che sottoscriverà la polizza stessa, circa il possesso della qualifica e poteri di firma ad impegnare la predetta società assicuratrice per il rilascio di polizze fidejussorie di importo pari o superiore all'importo garantito.

ART.25

Spese

Le spese comunque derivanti per rogiti registrazioni e quant'altro, nessuna esclusa, in conseguenza della stipula della presente convenzione saranno a carico del soggetto attuatore.

I compensi e spese varie, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle fideiussioni di cui ai precedenti articoli sono a carico del soggetto attuatore.

Le spese di tutti gli atti di cessione previsti dal presente atto e loro conseguenti, nonché relative alla picchettazione, misurazione, frazionamenti, delle aree cedute, faranno carico al soggetto attuatore, suoi successori o aventi causa.

ART.26

Procedure acquisitive

Ai sensi degli artt. 34 e 35 della Legge Regionale n° 16/2004 e dell'art.36 del T.U. 327/01 il soggetto attuatore è abilitato, rendendosi promotore, all'attivazione delle procedure espropriative eventualmente occorrenti nei confronti dei proprietari dissenzienti e/o inerti, con esplicito rinvio a quanto previsto dall'art.34 della Legge Regione Campania n.16/2004 e dall'art.170.03 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC.

Il Comune delega il Soggetto attuatore, che accetta assumendosene ogni obbligo di diligenza e senza diritto a corrispettivo alcuno, al compimento delle attività materiali, di ricerca e predisposizione documentale, anche tecnica, relative alle procedure espropriative, relative all'acquisizione degli immobili di cui al particellare allegato al PUA ed al presente atto (**all. G**), ferme restando la titolarità e l'esercizio dei poteri espropriativi in capo al Comune.

Per il compimento delle procedure espropriative il Soggetto attuatore si raccorderà con l'Ufficio responsabile del procedimento urbanistico-edilizio e con l'Ufficio Espropriazioni di questo Ente, competente quest'ultimo all'emanazione dei provvedimenti conclusivi in favore del soggetto attuatore. Negli atti del procedimento verranno indicati gli estremi della presente convenzione, da cui origina la delega conferita al privato.

Nel caso di inerzia o mero ritardo del Comune nell'adempimento delle suddette obbligazioni, stante la correlazione tra procedure espropriative e termine di ultimazione lavori, i termini fissati nei titoli abilitanti si intenderanno sospesi.

La disposizione di cui al precedente comma si applica, altresì, nell'ipotesi in cui la procedura espropriativa non sia completata nei termini, per fatti diversi dall'inadempimento del Comune, verificatisi nel corso delle procedure e non imputabili al Soggetto attuatore.

Al fine di dare attuazione al PUA in tempi celeri, il Comune provvederà al rilascio dei titoli abilitanti relativi agli edifici privati per una quota non superiore ai diritti edificatori posseduti dal Soggetto Attuatore sempre a fronte di opere di urbanizzazione e standard adeguati all'intervento da consentire, fermo restando le garanzie fidejussorie prestate per tutte le opere pubbliche previste dal PUA di cui al precedente art. 24 nonché il deposito da parte del Soggetto attuatore delle somme pari al controvalore degli immobili da acquisire; in alternativa al deposito delle somme, e dopo che le stesse siano state rifiutate (o non si sia avuto riscontro nei termini di legge) da parte delle proprietà non aderenti, potrà prodursi polizza fideiussoria di pari importo e con le stesse caratteristiche di cui all'art.24, accompagnata da specifica dichiarazione del Soggetto Attuatore di obbligo al rispetto di quanto previsto dal cronoprogramma circa il momento di attivazione degli espropri; al momento previsto dal cronoprogramma per la attivazione degli espropri, dovrà effettuarsi il deposito delle somme presso la tesoreria comunale, pena la immediata escussione della polizza da parte del Comune.

Trattandosi di espropriazione nell'interesse del soggetto privato attuatore, quest'ultimo si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni spesa ed onere economico, anche di tipo risarcitorio, connesso al procedimento espropriativo e derivante da pronunzie giurisdizionali o da altra causa. Il soggetto privato attuatore si obbliga, altresì, a sollevare il Comune da ogni responsabilità qualora per

qualsiasi motivo non dovesse pervenirsi alla definizione del procedimento ed alla sua attuazione per annullamento, in toto o parziale, in sede giurisdizionale o per altre cause.

Richiesto io ho ricevuto il presente atto redatto su facciate e righe....., fin qui di carta da rendere legale alla contestuale presenza delle parti le quali avutene lettura e trovato conforme alla loro volontà lo sottoscrivono a margine.

Il Comune

Il Soggetto Attuatore

L'Ufficiale Rogante

Le parti dichiarano, ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 cc. di approvare espressamente le disposizioni contenute nei precedenti articoli 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23 e 26.

L'Ufficiale Rogante

Il Comune

Il Soggetto Attuatore

TABELLA IMU - ALLEGATO SUB B

CATASTO	Foglio	Particella/area	Contenuto/cavallo	Superficie totale (pertinenza)	Quota dominicale	Indirizzo agerale	Indirizzo catastale	Dir. residente in comune	Valore unitario (temerario) (millesimi di lire)	Valore unitario (per valore unitario (temerario) (millesimi di lire)	Imposte IMU	Pagamento IMU	Indirizzo di CONFINO a (millesimi di lire)	Indirizzo di CONFINO a (millesimi di lire)	Indirizzo di CONFINO a (millesimi di lire)
REAL ESTATE GROUP ITALIA S.R.L. con sede in SALERNO - Prop. 1/1 (48/1000) - 1/1/7	46	8 sub 1	D07	3241			11.972.41 €	3059			8.170.42 €	6.184.15 €	439,741	439,741	648,266
CONTRUZIONI S.P.A. con sede in ROMA (RM) - Prop. 1/1 (48/1000) - 1/1/7		8 sub 2	D01				127.56 €				8.705.37 €	66.17 €	4,705		
Comune di SALERNO - 8000330055 - Prop. 1000/1000	46	44	sembr. intg.	2000	29.27 €	14.46 €		1176	9/32	111.825.59 €	11.153.57 €	848.36 €			
Comune di SALERNO - 8000330055 - Prop. 1000/1000	46	53	sembr. intg.	523	8.78 €	3.78 €		523	9/32	48.645.18 €	40.541.15 €	377.29 €			
Comune di SALERNO - 8000330055 - Prop. 1000/1000	46	54	sembr. intg.	880	14.43 €	6.22 €		78	9/32	7.403.76 €	7.403.76 €	55.27 €			
Comune di SALERNO - 8000330055 - Prop. 1000/1000	46	55	sembr. intg.	890	13.93 €	6.00 €		890	9/32	78.783.80 €	78.783.80 €	595.76 €			
Comune di SALERNO - 8000330055 - Prop. 1000/1000	46	56	sembr. intg.	998	15.75 €	7.22 €		894	9/32	84.682.48 €	84.682.48 €	644.92 €			
Comune di SALERNO - 8000330055 - Prop. 1000/1000	46	57	sembr. intg.	7748	130.05 €	56.02 €		1071	9/32	158.611.32 €	138.671.37 €	1.255.45 €			
Comune di SALERNO - 8000330055 - Prop. 1000/1000	46	58	sembr. intg.	200	2.07 €	1.24 €		100	9/32	9.487.01 €	9.487.01 €	71.14 €			
Comune di SALERNO - 8000330055 - Prop. 1000/1000	46	209	sembr. intg.	935	5.02 €	2.42 €		200	9/32	13.984.00 €	13.984.00 €	144.28 €			
Comune di SALERNO - 8000330055 - Prop. 1000/1000	46	210	sembr. intg.	951	6.08 €	2.61 €		941	9/32	94.284.12 €	11.266.27 €	260.42 €			
Comune di SALERNO - 8000330055 - Prop. 1000/1000	46	211	sembr. intg.	370	5.37 €	2.31 €		390	9/32	30.374.40 €	30.374.40 €	280.85 €			
SHI S.r.l. con sede in SALERNO - 0000020492 - Prop. 1000/1000 (48/1000) - 1/1/7		124 sub 1	D08				5.035.46 €				341.609.44 €	1.611.48 €	185,725	185,725	273,796
ACQUA SILENTIA S.p.A. con sede in SALERNO (SA) - Prop. 1000/1000 (47/1000) - 1/1/7	46	124 sub 2	A03	1891			582.31 €	1091			97.231.03 €	743.49 €	52,868	52,868	77,938
CDP Microfinanziaria S.p.A. con sede in SALERNO (SA) - Prop. 1000/1000	46	45	sembr. intg.	35	0.36 €	0.22 €		25	5/32	2.497.32 €	2.497.32 €	18.76 €	1,334		

Legenda

CONCORDATI

NON CONCORDATI

10979

585510.66

10979

10979

10979

10979

10979

10979

10979

10979

10979

10979

10979

10979

10979

10979

10979

10979

10979

10979

10979

USO DEL SUOLO

ZONIZZAZIONE ATR31	
V1	Area a verde attrezzato 1.784 mq
Vlab	Area viabilità e boulevard 2.622 mq
URB II	Area per urb. secondaria 863 mq
SUSTOTALE (A)	
5.269 mq	

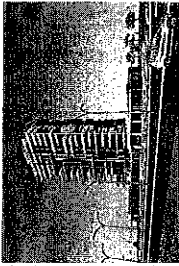
F1	Sup. fondiaria privata esclusiva 1.498 mq
Fcab	Sup. fondiaria CABINA ENEL 25 mq
	Sup. fondiaria di uso pubblico 1.231 mq
SUSTOTALE (B)	
8.023 mq	

TOTALE AT_R31 (A+B)

AV_44	Area pubbliche fuori AT 2.906 mq
TOTALE AV (C)	
2.906 mq	



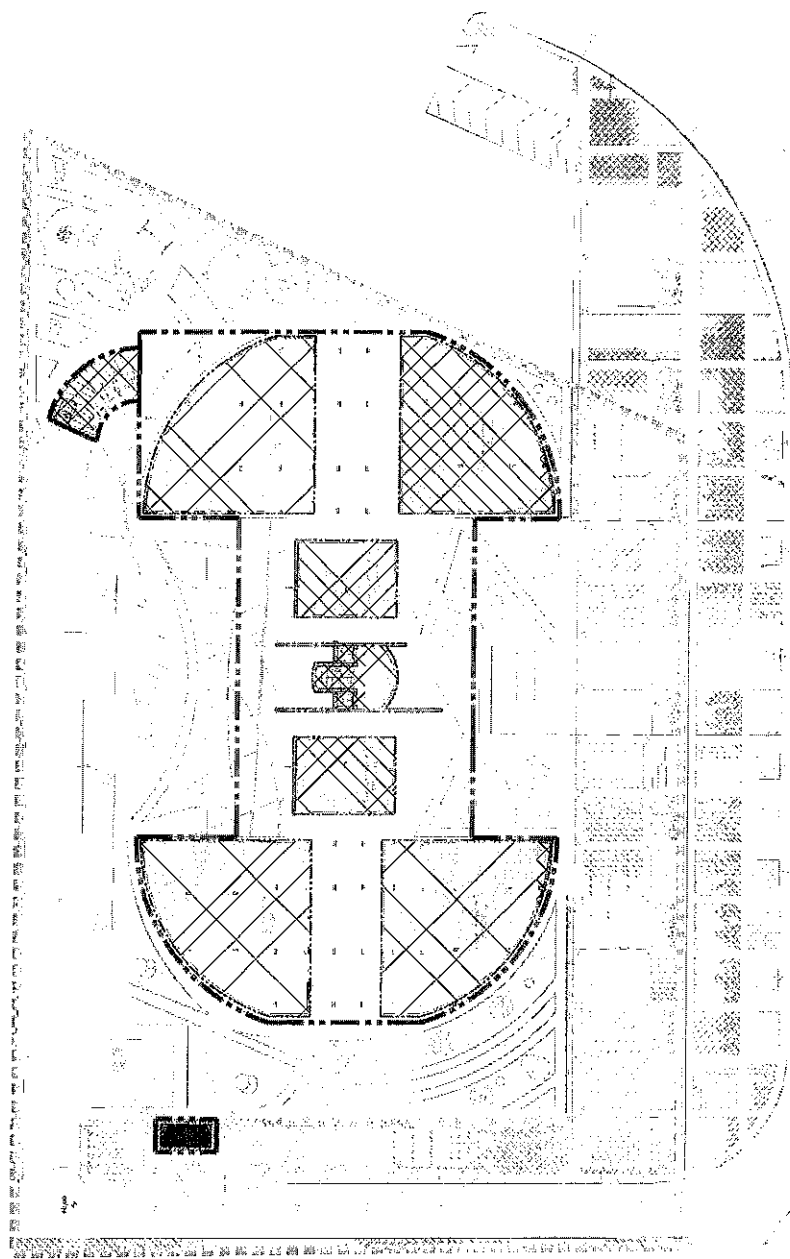
COMUNE DI SALERNO
P.U.A. - CR_31



OGGETTO: PROGETTO
Uso del Suolo
Pianta Piano Terra
Elaborazioni: TAV.OREVI
Data: 27/01
Il Committente

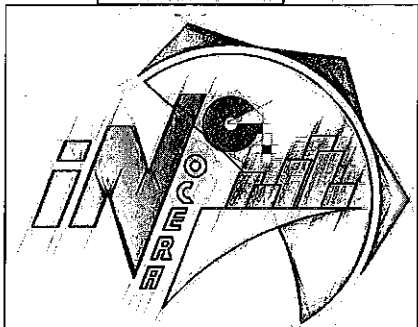
Il Progettista
Dr. Ing. Arch. TAV.OREVI
Consorzio Strada
Dr. Ing. Arch. TAV.OREVI

Scala: 1:500



PIANTA PIANO TERRA

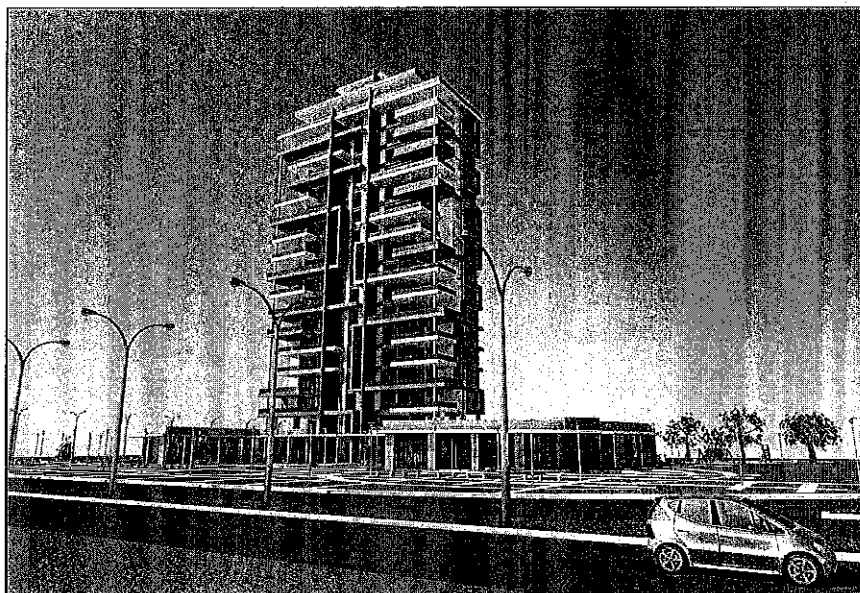
ATR_31
 AV_44
 PERIMETRO AREE FONDARIE



Protocollo:

COMUNE DI SALERNO

P.U.A. - CR_31



Oggetto: Cronoprogramma

Scala -----

Elaborato: TAV. **CRO**

Data: DIC 2020

Il Committente:

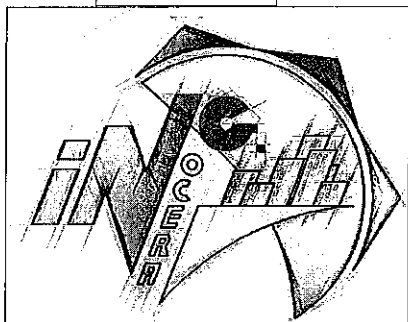
I Progettisti

ING. Luigi Nocera
ING. Umberto Nocera

Consulenza urbanistica
ING. Gerardo Cancellario
ARCH. Giuseppe Giordano

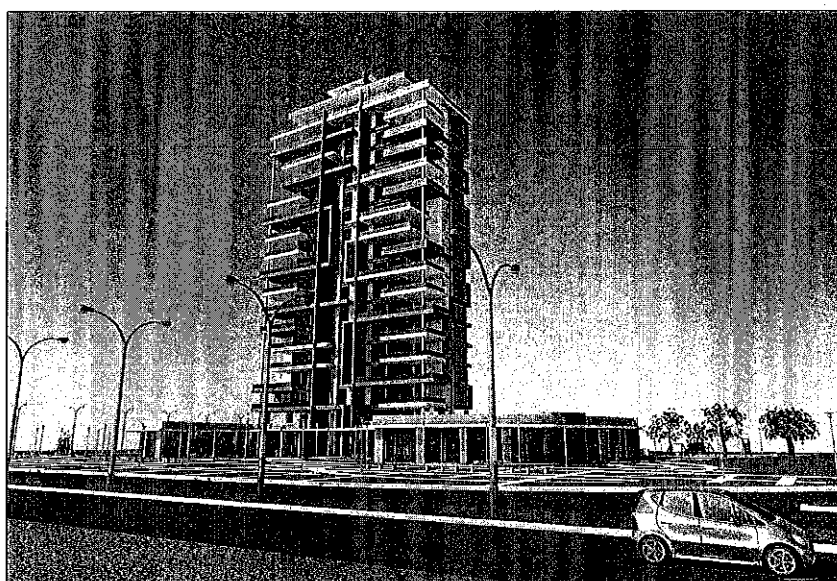
[illegible]

Protocollo:



COMUNE DI SALERNO

P.U.A. - CR_31



Oggetto: Particellare descrittivo
Calcolo del DEp

Scala -----

Elaborato: TAV. **5b** REV2

Data: SET 2021

Il Committente:

I Progettisti

ING. Luigi Nocera
ING. Umberto Nocera

Consulenza urbanistica
ING. Gerardo Cancellario
ARCH. Giuseppe Giordano

CATASTO	Coef. Partecel.	Sq. Catastrale (mq)	Sq. Cat. ed. (mq)	Sq. Cat. ed. (mq) - Coefficiente di conversione	Sq. Cat. ed. (mq) - Coefficiente di conversione	Sq. Cat. ed. (mq) - Coefficiente di conversione	Sq. Cat. ed. (mq) - Coefficiente di conversione	Sq. Cat. ed. (mq) - Coefficiente di conversione	Sq. Cat. ed. (mq) - Coefficiente di conversione	Sq. Cat. ed. (mq) - Coefficiente di conversione	Sq. Cat. ed. (mq) - Coefficiente di conversione	Sq. Cat. ed. (mq) - Coefficiente di conversione	Sq. Cat. ed. (mq) - Coefficiente di conversione
NCEU	46	8 SUB1	3241	3059	1714	1945	2256,51	784	0,3	235,2	1782,04	2 017,24	418,561
		8 SUB 2					18,49					11,09	
NCT	46	44	2020	1176	1176	0		1176	0,3	1735,5		1 735,50	360,103
NCT	46	53	523	523	320	203		523					
NCT	46	54	860	78	78	0		78					
NCT	46	55	830	830	830	0		830					
NCT	46	56	998	894	404	490		894					
NCT	46	57	7748	1671	1633	38		1671					
NCT	46	58	200	100	0	100		52	0,3	162,62	364,11	526,73	109,292
NCT	46	209	335	200	200	0		200					
NCT	46	210	361	361	361	0		361	0,3	162,62	262,48	425,10	88,205
NCEU	46	124	1691	1691	987	704	606,85	1084,15					
NCT	46	45	35	26	0	26		26	0,3	7,8		7,80	1,618
NCT	46	211	320	320	320	0		320	0,3	48		48,00	9,960
										48		48,00	9,950



Comune di Salerno

Prot E N.0002102 07/01/2021 12:32

Cla: 10.9



20210002102000

COMPARTO EDIFICATORIO CR_31

COMUNE DI SALERNO

P.U.A. - CR_31



Oggetto: Cronoprogramma

Scala

Elaborato: TAV. **CRO**

Data: DIC 2020

Il Committente:

REAL ESTATE GROUP ITALIA S.R.L.
L'Amministratore Unico



Progettisti

ING. Luigi Nocera

ING. Umberto Nocera



Consulenza urbanistica

ING. Gerardo Cancellario

ARCH. Giuseppe Giordano



CRONOPROGRAMMA CR31

[illegible][illegible][illegible][illegible]



Comune di Salerno
Prot E N.0002102 07/01/2021 12:32
Cla: 10.9



COMUNE DI SALERNO

P.U.A. - CR_31

COMPARTO EDIFICATORIO CR_31



Oggetto: Calcolo Contributo Costruzione

Scala *****

Elaborato: TAV. CC

Data: DIC 2020

Il Committente:

Gerardo

REAL ESTATE GROUP ITALIA S.R.L.
L'Amministratore Unico



I Progettisti

ING. Luigi Nocera

ING. Umberto Nocera

Consulenza urbanistica

ING. Gerardo Cancellario

ARCH. Giuseppe Giordano



COMUNE DI SALERNO

TABELLA PER DETERMINAZIONE COSTO DI COSTRUZIONE

Intervento	P.U.A Comparto CR_31	
Destinazione	Residenziale-Terziario	
Ubicazione	Salerno Via S. Allende	
Proprietà		

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER GLI INTERVENTI RESIDENZIALI (Legge 28/01/1977 n°10 - D.M.10/05/1977 pubbl. su G.U. n. 146 del 31.05.77 e s.m.i.)

TAB. 1 - Incremento per superficie utile abitabile (Art.5)

Classi di superficie (mq)	Alloggi (n°)	Sup.utile abitabile (mq)	Rapporto rispetto al totale Su	% Incremento (Art.5)	% Incremento per classi di superficie
(1)	(2)	(3)	(4)=(3)/Su	(5)	(6)=(4)*(5)
<=95	30	2.800,50	0,96	0	0,00
>95<=110	0	0,00	0,00	5	0,00
>110<=130	1	129,93	0,04	15	0,67
>130<=160	0	0,00	0,00	30	0,00
>160	0	0,00	0,00	50	0,00
Su		2.930,43			

Totale (i1) 0,67

TAB. 2 - Superf. servizi e accessori (Art.2)

DESTINAZIONI		Sup.netta serv. e access. (mq)
(7)		(8)
a	Cantinole, soffitte, centr.idriche, vani motori ascensore, lavatoi comuni, centr.termiche, altri vani a servizio delle residenze	105,40
b	Autorimesse singole e collettive	1.960,89
c	Ingressi, porticati, scale	37,36
d	Logge e balconi	1.706,98
Snr		3.810,63

Snr/Su*100=
130,04

TAB. 3 - Incremento per servizi ed accessori (Art.6)

Intervalli di variabilità della % Snr/Su*100	Ipotesi che ricorre (Snr/Su*100) (si=1 no=0)	% Incremento
(9)	(10)	(11)
<=50	0	0
>50<=75	0	10
>75<=100	0	20
>100	1	30

Totale (i2) 30,00

SUPERFICI RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Sigla	Denominazione	Superficie (mq)
(17)	(18)	(19)
1	Su (Art.3) Superficie utile abitabile	2.930,43
2	Snr (Art.2) Superficie netta non residenz.	3.810,63
3	80% Snr Superficie ragguagliata	2.286,37
4=1+3	Sc (Art.2) Superficie complessiva	5.216,80

TABELLA 4 - Incremento per particolari caratteristiche (Art.7)

Caratteristiche presenti (Art.7)	Ipotesi che ricorre (si=1 no=0)	% incremento
(12)	(13)	(14)
1)	0	10
2)	0	10
3)	0	10
4)	0	10
5)	0	10

Tot. (i3) 0,00

Totale incrementi i=i1+i2+i3	Classe (Art.8)	M = % Maggiorazione
	(15)	(16)
30,67	Classe VII	30

		EURO
A	Costo massimo a mq dell'edilizia residenziale	€/mq € 255,00
C	Costo al mq di costruzione maggiorato = Ax[1+(M/100)]	€/mq € 331,50
D	Costo di costruzione della parte residenziale dell'edificio = Sc x C	€uro € 1.729.369,20
E	Percentuale	11
F	Costo di costruzione	€uro € 190.230,61

classi	nuove costr.	edif. Esist.
1 - 2 - 3	6	5
1 - 2 - 3	6	5
4-5-6-7-8	8	6
9-10-11	18	10

IL TECNICO INCARICATO (timbro e firma)



11'155,43
6.862,25
18'017,68

**CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
CR_31 - RESIDENZIALE E PRODUTTIVO**

1)	ONERI DI URBANIZZAZIONE		
	volume residenziale LOTTO mc		11.155,43
	volume commerciale LOTTO mc		6.862,25
	volume interrato eccedente la L.n. 122/89 (5.686,58-1.801,76) mc	a	3.884,82
	Totale volume mc		21.902,50
	<i>Calcolo parametri Oneri di Urbanizzazione</i>		
	- costo unitario opere di allacciamento di urbanizzazione e di allacciamento (Delibera 477/2019)		38,00
	- andamento demografico		0,95
	- caratteristiche geografiche		0,98
	- coefficiente maggiorativo per Comune capoluogo		1,10
	- coefficiente maggiorativo per Comune sede di AAST		1,05
	- tabella destinazione di zona		0,85
	- tabella D limiti a rapporti minimi fissati in applicazione dell'art. 4 L. 10/77 e smi		1,00
	- tabella E coefficienti correttivi in relazione alle caratteristiche geofisiche		0,68
	- coefficiente di cui all'art. 1 delibera C.R. 119/1 del 1977	b	1,10
	Totale €/mc		25,98 ✓
	Riepilogo Oneri di Urbanizzazione		
	volume x € 25,98	c	569.026,95 ✓
	Totale oneri di urbanizzazione	e	569.026,95 ✓
2)	COSTO DI COSTRUZIONE		
	- Residenziale (vedi tabella per la determinazione costo di costruzione)		
	€ 1.729.369,20 x 11,00% (Aliquota 3+3+5)	f1	190.230,61 ✓
	- Non Residenziale (commercio) 700E*/mq St x 10%		
	1.372,45 mq	S.n.	
	0,00 mq	S.a.	al 60%
	1.372,45 mq	S.t.	
	€ 960.715,00	f3	96.071,50
	Totale costo di costruzione	h	286.302,11
	TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (e + h) €		855.329,06

* stima

190.230,61
96.071,50
286.302,11

5400

AT_R31

TABELLA RIEPILOGATIVA CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
ART.16 DPR 380/01

DESTINAZIONE	LOTTO 3	
	ONERI DI URBANIZZAZIONE	COSTO DI COSTRUZIONE
RESIDENZIALE	€ 406.626,65	€ 190.230,61 ✓
PRODUTTIVO	€ 162.400,29	€ 96.071,50 ✓
	€ 569.026,95 ✓	€ 286.302,11 ✓
	€ 855.329,06	

Totale contributo relativo agli oneri di urbanizzazioni
art.16 co.2 del DPR 380/01

€ 569.026,95

Totale contributo relativo al costo di costruzione
art.19 co.2 del DPR 380/01

€ 286.302,11

TOT. GEN.

€ 855.329,06

CR_R31

DETERMINAZIONE ANALITICA DEI COSTI UNITARI PARAMETRICI DI COSTRUZIONE DELLA PARTE COMMERCIALE

CAT.	TIPOLOGIA DI LAVORAZIONE	PRODUTTIVO COMMERCIALE
STRUTTURE	STRUTTURE IN C.A.	€ 250,20 €/mq
IMPIANTISTICA	IMPIANTISTICA ELETTRIC E TECNOLOGICA	€ 61,00 €/mq
	IMPIANTISTICA TERMICA E TRATTAMENTO DELL'ARIA	€ 168,00 €/mq
	IMPIANTISTICA IDRICO-SANITARIA E GAS (DISTRIBUZ.)	€ 4,58 €/mq
	IMPIANTISTICA ANTINCENDIO	€ 28,00 €/mq
FINITURE	OPERE DI RIFINITURA /INCIDENZA OPERE CONDOMINIALI	€ 171,22 €/mq
	SERVIZI IGIENICI	€ 17,00 €/mq
		€ 700,00 €/mq



Protocollo:

Comune di Salerno
Prot E N.0169676 14/09/2021 10:31
Cla: 10.1



20210169676000

COMUNE DI SALERNO

P.U.A. - CR_31



Oggetto: Relazione Generale

Scala -----

Elaborato: TAV. 1 REV2

Data: SET 2021

Il Committente:

REAL ESTATE GROUP ITALIA S.R.L.
L'Amministratore Unico



I Progettisti

ING. Luigi Nocera
ING. Umberto Nocera

Consulenza urbanistica
ING. Gerardo Cancellario
ARCH. Giuseppe Giordano



**PROGETTO PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO AL COMPARTO EDIFICATORIO CR_31**

AVENTE VALORE DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE (PDL) DI CUI ALLA LEGGE 17 AGOSTO 1942, N. 1150, ARTICOLI 13 E 28;

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA – REV 1
GIUGNO 2021**

1. PREMESSA

I sottoscritti :

Ing. Giovanni Luigi NOCERA, nato a Salerno il 31.10.1952, cod.fisc. NCR GNN 52R31 H703W, P.IVA 02029180656, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno, Sez. B, al n°346, email:studiotecniconocera@libero.it – Pec. giovanniluigi.nocera@ordingsa.it;

Ing. Umberto NOCERA, nato a Salerno il 20.02.1981, cod.fisc. NCRMRT81B20H703T, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n° 347 pec.umberto.nocera@ordingsa.it;

in qualità di progettisti, con la consulenza urbanistica dei tecnici:

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 G. Centola n. 6, tel/fax 089/75.48.58, cod. fisc. CNC GRD 58L16 B858V – P.IVA 01919200657 – email cancellario58@gmail.com;

Arch. Giuseppe GIORDANO, nato a Salerno il 14.12.1973, con studio in Salerno alla Via Giuseppe Centola, 6, tel.fax 0899432126, cod.fis. GRDGPP73T14H703I, P.IVA 03978800658 – email arch.g.giordano@gmail.com. pec. giuseppe.giordano@architetti Salernopec.it;

Su incarico di:

REAL ESTATE GROUP ITALIA SRL

REDIGONO

la presente proposta di PUA, da sottoporre all'esame della Giunta Comunale e relativo al Comparto Edificatorio CR_31 del PUC, prevalentemente residenziale, costituito dalle seguenti aree di perequazione secondo lo stralcio di scheda di PUC qui riportato:

_ AT_R31
_ AV 44

2. TITOLARITA' ALL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

Il soggetto proponente, ovvero RITONNARO COSTRUZIONI S.R.L., in virtù degli atti preliminari di acquisto allegati alla documentazione amministrativa, risulta nella disponibilità della maggioranza dei diritti edificatori di cui al comparto in esame e precisamente di **616,059/1000** della loro totalità.

3. DESCRIZIONE ED ANALISI DELLO STATO DI FATTO

L'area oggetto di trasformazione AT_R31, come prevista dal Piano, è collocata nei pressi del Campo Sportivo, lungo via S.Allende. Le aree perequative AT ed AV sono oggi interessate dalla permanenza di due

manufatti produttivi in esercizio la cui posizione risulta conflittuale rispetto al nuovo tracciato viario previsto dal Piano. Fatta eccezione per i due fabbricati privati ed alcuni reliquati, il resto della superficie territoriale del comparto risulta, da approfondimenti ipocatastali, di proprietà 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).

Va precisato che il Comparto CR_31 risulta di testata rispetto al nuovo fronte insediativo prevalentemente residenziale già in avanzato stato di attuazione con il Comparto CR_32 al quale risulta simmetrico rispetto alla nuova viabilità di progetto e di accesso allo stadio Arechi.

Durante le prime ipotesi di lavoro, progettando nell'area di trasformazione prevista, si sono dovute constatare una serie di criticità:

- la forte influenza, posizionale e compositiva, del previsto tracciato del boulevard di piano e della connessa rotatoria, di cui solo una minima parte risulta, tuttavia, ricadere in comparto e quindi a carico diretto del soggetto attuatore;
- la prescrizione, sempre a carico del soggetto attuatore, della realizzazione della viabilità esterna all'area di trasformazione (AV_44), nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla viabilità di piano;
- la presenza un'area di parcheggio pubblico interrato, previsto dal piano solo parzialmente in AV_44, la cui realizzazione ed accesso può avvenire in modo integrato e funzionale solo qualora realizzato nella sua completezza, interessando quindi anche aree esterne al Comparto (Fondo Cioffi);

Queste problematiche hanno indotto i progettisti a definire una progettazione urbanistica formalmente rispettosa del tracciato viario previsto dal Piano e dagli elaborati P1n, e, nel contempo proporre una soluzione di viabilità alternativa e provvisoria (tav.P9) che potesse non risultare con essa conflittuale.

Questo al fine di poter garantire, mediante l'applicazione dei principi perequativi, l'attuazione immediata del Comparto senza che questa possa costituire pregiudizio per il futuro riassetto viario generale previsto dallo strumento urbanistico.

La soluzione proposta, nel garantire l'accesso pedonale e carrabile al lotto fondiario ed alle aree di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'area di trasformazione, consente anche di restituire all'uso pubblico gran parte dei suoli oggi occupati dai manufatti privati oggetto di demolizione confermando gli attuali accessi carrabili al "fondo Cioffi" da via Allende.

4. Vincoli Operanti

Come desumibile dall'elaborato n. 2, l'area oggetto d'intervento è sottoposta a vincolo imposto per individuazione morfologica dalla fascia di 300 metri dalla linea di battigia. Pertanto è sottoposto al regime delle aree tutelate per legge di cui all'art. 142, comma 1, lett. a) del DLGS n. 42/04.

5. Recapito acque nere e meteoriche

Attualmente l'area di trasformazione AT_R31 è servita dai collettori fognari per le acque meteoriche e per le acque nere di via S.Allende.

6. Allacciamento Rete Gas

L'allacciamento potrà avvenire tramite la prevista viabilità interna all'area di trasformazione rispetto alla rete di distribuzione esistente su via Allende. La capacità della rete verrà verificata in sede di acquisizione dei pareri di

competenza (Salerno Energia)..

7. Allacciamento Rete Idrica

Verrà richiesto alla Salerno Sistemi la dotazione idrica prevista nella realizzazione del Comparto CR_31, data la presenza della rete su via Allende.

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

In questa sede di proposta di PUA si assume come valore di superficie territoriale quella derivante dagli immobili ricadenti nella perimetrazione del Comparto CR_31, calcolata sulla base delle superfici effettive delle aree libere e delle unità immobiliari presenti nel comparto, verificate con rilievi strumentali allegati al PUA (Cfr. TAV.4).

SUPERFICIE TERRITORIALE "ST"			
Analizzando il perimetro del comparto CR_31, riportato nelle tavole del PUC in scala 1:4.000, nella rappresentazione di scala più dettagliata consentita dal file dwg rilasciato dall'Ufficio di Piano del Comune di Salerno, si sono evidenziati spostamenti tra i confini delle particelle catastali interessate ed i limiti della AV_44 anche in considerazione del rilievo strumentale dello stato dei luoghi e dei confini materializzati lungo via Allende. 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: _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"; _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."			
Perimetrazione di PUC		Perimetrazione di PUA	
ATR_31	8.023	ATR_31	8.023
AV_44	2.869	AV_44	2.906
ST	10.892	ST	10.929

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

I suoli ricadenti nelle aree AT ed AV del Comparto CR 31 si presentano parzialmente occupati da edifici esistenti adibiti ad attività produttive. I due manufatti per i quali è prevista dal PUC vigente la demolizione senza ricostruzione sono:

1 – "EX CERAMICHE MARISA" FABBRICATO DISMESSO

Proprietà REAL ESTATE GROUP ITALIA SRL: FOGLIO 46, PART.LLA 8, SUB 1 - CAT. D7

Proprietà E-DISTRIBUZIONE SPA: FOGLIO 46, PART.LLA 8, SUB 2 – CAT.D1

2 – "TIESSE MEGASTORE"

Proprietà SIRL SRL: FOGLIO 46, PART.LLA 124, SUB 1 – CAT.D8

Proprietà RONGA SILVIO: FOGLIO 46, PART.LLA 124, SUB 2 - CAT. A3

Si rimanda alle relazioni specialistiche ed alle perizie per quanto concerne gli approfondimenti relativi ai titoli edilizi e di proprietà dei manufatti oggetto di demolizione.

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

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:

Superficie territoriale totale	mq	10.929,00	(A)
Aree non produttive di DEP	mq	48,00*	(B)
Superficie territoriale produttiva di DEP ((A)-(B))	mq	10.881,00	(C)
<i>Sedime fabbricato fogl.46 part.III 8</i>	mq	2275,00	(D1)
<i>Sedime fabbricato fogl.46 part.III 124</i>	mq	606,85	(D2)

Superficie territoriale produttiva di DEP al netto
dei fabbricati oggetto di demolizione
(C) - (D1+D2) mq 7.999,15

* LE AREE NON PRODUTTIVE DI DEP SONO RAPPRESENTATE DA:

- PORZIONE DI MARCIAPIEDE PUBBLICO ESISTENTE E CONFERMATO (48MQ in PART.LLA 58)

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.

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	Sup. Residenziale	Sup. Industriale	Sup. Commerciale	SLS Totale	Premialità complessiva
REAL ESTATE GROUP ITALIA SRL 46/8/sub1	307,93	2.302,88		2.610,81	$307,93 \times 1,3$ $2.302,88 \times 0,6$ 1.782,04 mq
ENEL DISTRIBUZIONE SPA 46/8/sub2		18,49		18,49	$18,49 \times 0,6$ 11,09 mq
SIRT SRL 46/124/sub1		271,13	251,80		$271,13 \times 0,6$ $251,80 \times 0,8$ 364,11 mq
RONGA SILVIO 46/124/sub2	201,91			201,91	$201,91 \times 1,3$ 262,48 mq

9. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto dell'intervento rientra nel perimetro del comparto CR_31 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_R31, con destinazione prevalentemente residenziale, ricadente all'interno del Comparto Edificatorio CR_31, rappresenta uno degli ambiti del territorio comunale per i quali è prevista, su base perequativa, la trasformazione edilizia attraverso un insieme sistematico di opere che, definite in un PUA da approvarsi da parte della Giunta Comunale, determinino l'esecuzione:

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

Il Comparto Edificatorio CR_31 assume una **superficie territoriale complessiva** elaborata in via presuntiva su base grafica digitale fornita dall'Ufficio di Piano, come rideterminata su base catastale e rilievo strumentale pari a **mq. 10.929,00**.

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_31	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.
	URB2	
AS	Standard esterno all'AT	
AV	Viabilità esterna all'AT	Viabilità da cedere gratuitamente, esterna all'area di trasformazione, per un totale di mq 2,869 circa e da realizzare a cura e spese dei privati. Demolizione dei manufatti nei modi e nei tempi fissati dalla convenzione.
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		Per il comprensorio denominato "Salerno porta est", formato dalle AT_R (31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38) e dalle AT_PS (8, 10, 11, 12, 13, 14), il Comune detterà precisi indirizzi per l'elaborazione del P.U.A. da parte dei privati.

10. PARAMETRI URBANISTICI E DI PEREQUAZIONE

I Parametri delle Aree di Trasformazione e di quelle Standard dell'intero Comparto CR_31 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 in questa fase di progettazione preliminare in via presuntiva sulla base digitale fornita dall'Ufficio di Piano adeguata su base catastale e su rilievo strumentale (fatti salvi i dovuti approfondimenti nella successive fasi di programmazione urbanistica), come segue:

PARAMETRI URBANISTICI E DI PEREQUAZIONE SCHEDA DI PIANO								
Usi consentiti	70% residenziale e 30% terziario ai sensi dell' RUEC art.83.04, lettera h) discostamenti delle percentuali fissate dal PUC per le destinazioni d'uso delle AT non superiori al 5%.							
	ST mq.	Località	IU mq/mq	QST mq.	QSP mq.	QSR mq.	Ambito di Equivalenza	IEp mq/mq
AT_R31	8.023	Stadio Arechi Via Allende	0,6	4.814	1.444	3.370	4	0,30
AV_44	2.869	Stadio Arechi Via Allende					4	0,30
TOTALE	10.892							

Schema grafico di modifiche delle aree nella proposta di PUA:

PARAMETRI URBANISTICI E DI PEREQUAZIONE – PUA CR31 2020								
in base alla ST totale riferita alla nuova perimetrazione di PUA <u>al lordo delle aree di sedime dei fabbricati da demolire</u>								
Usi consentiti	70% residenziale e 30% terziario ai sensi dell RUEC art.83.04, lettera h) discostamenti delle percentuali fissate dal PUC per le destinazioni d'uso delle AT non superiori al 5%.							
Aree della perequazione	ST	Località	IU	QST	QSP	QSR	Ambito di	IEp
	mq.		mq/mq	mq.	mq.	mq.	Equivalenza	mq/mq
AT_R31	8.023	Stadio Arechi Via Allende	0.60	4.804,89	1.372,45	3.432,44	4	0,30
AV_44	2.906	Stadio Arechi Via Allende					4	0,30
TOTALE	10.929			4.804,89	1.372,45	3.432,44		

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.

Opere pubbliche e cessioni a carico del proponente		
AT_R_31	Standard da cedere nell'AT	n. abitanti x 20 mq. = standard residenziale 80 % della SLS Ps = standard produzione e servizi
	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	
AS	Standard esterno all'AT	
AV	Viabilità esterna all'AT	- Viabilità da cedere gratuitamente, esterna all'area di trasformazione, per un totale di mq. - Demolizione dei manufatti nei modi e nei tempi fissati dalla convenzione
Prescrizioni		
per l' AT		- E' possibile l'attuazione per singola area di trasformazione e per singolo lotto funzionale, laddove è dimostrato l'autonomo equilibrio urbanistico degli standard propri indotti dall'edificazione del lotto; - I parcheggi pertinenziali vanno ubicati nel sottosuolo del lotto fondiario; - Il soprassuolo fondiario libero da edificazione, è destinato ad uso pubblico.
Per il comparto		- L'attuazione parziale per singola area di trasformazione e, al suo interno, per singolo lotto funzionale, potrà avvenire solo previo cessione di tutte le aree AS ed AV previste nel CR_19, oltre alla esecuzione e cessione delle aree standard interne all'ATR relative al singolo lotto in attuazione.

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_31, 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_31 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 nei prospetti che seguono:

INCREMENTO DEL DIRITTO EDIFICATORIO "DEP", DERIVANTE DALLA PRESENZA DI MANUFATTI EDILIZI DA DEMOLIRE							
Manufatti edilizi	SLS -1	SLS PT	SLS P1	Destinazioni d'uso	Coefficienti correzione del DEP	DEp	DEp totale
f. 46 part.III 8 sub 1		71,69	236,24	residenziale	1,30	400,31	1.782,04
		2.184,82	118,06	industriale	0,60	1.381,73	
f. 46 part.III 8 sub 2 (cab enel)		18,49		industriale	0,60	11,09	11,09
f. 46 part.III 14 sub 1		271,13		industriale	0,60	162,67	364,11
		251,80		commerciale	0,80	201,44	
f. 46 part.III 12 sub 2	(82,43 x 0.60) 49,45	83,92	68,54	residenziale	1,30	262,48	262,48
Totale mq.							2.419,72

DIRITTO EDIFICATORIO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE AL NETTO DELL'AREA DI SEDIME DEI FABBRICATI DA DEMOLIRE								
Sub comparto	ST (mq)	ST non produttiva di Dep (mq)	ST produttiva di Dep (mq)	Sedime fabbricati da demolire	ST, produttiva di DEP, libera da fabbricati	Ambito di equiva- lenza	IEp mq/mq	Dep Mq. di Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile
CR_31	10.929	48	10.881	2.881,85	7.999,15	4	0,30	2.399,74
TOTALE	10.929	48	10.881	2.881,85	7.999,15			2.399,74

13. PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEL DIRITTO EDIFICATORIO PROPRIO (DEP) NEL COMPARTO CR_31:

DIRITTO EDIFICATORIO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE, COMPENSIVO DELL'INCREMENTO DERIVANTE DALLA PRESENZA DI MANUFATTI EDILIZI DA DEMOLIRE			
Subcomparto	DEP da ST	Incremento del DEP derivanti dalla presenza di manufatti da demolire	DEP TOTALE
	Mq. di Superficie Lorda di Solaio "SLS" edificabile	Mq. di Superficie Lorda di Solaio "SLS" edificabile	Mq. di Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile
CR_31	2.399,74	2.419,72	<u>4.819,46</u>

14. DATI DIMENSIONALI CONTENUTI NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Dopo aver determinato il DEP complessivo si è proceduto alla identificazione dei diritti edificatori propri per singola proprietà mediante l'elaborato catastale descrittivo (TAV.5b) e, successivamente, al dimensionamento delle aree standard interne all'area di trasformazione, rispetto al nuovo carico insediativo indotto dall'edificazione, residuando un'area fondiaria di circa 2754 mq di cui 25mq destinati a cabina di trasformazione ENEL BT/MT.

La tavola di zonizzazione (TAV. 6) e quella di uso del suolo (TAV. 7) consentono di verificare il dimensionamento e posizionamento delle aree standard interna all'area di trasformazione e l'uso pubblico di tutte le aree fondiarie a piano terra libere da edificazione.

	ID	LIVELLO	VIABILITA', MARCIAPIEDI, BOULEVARD IN ATR (MQ)	VERDE (MQ)	URB II (MQ)	FONDIARIA (MQ)	PARCHEGGI A LIVELLO (MQ)	PARCHEGGI INTERRATI (MQ)
ATR_31	V1	PT		1.784				
	P1							1020
	UII1	PT			187			
	UII2	PT			676			
	F1	PT				2.729		
	Fcab	PT				25		
	viab	PT	2.622					
			2.622	1.784	863	2.754		
totale ATR_31				8.023				
AV_44				2.906				
totale S.T.				10.929				
Parcheggi interrati extra comparto								462
Tot. parcheggi pubblici interrati								1482

A seguire la **tabella 14.1** con i dati dimensionali del PUA in conformità a quanto previsto dall'art. 83.04, lett. h: "discostamenti delle percentuali fissate dal PUC per le destinazioni d'uso delle AT non superiori al 5%". La tabella contiene anche il calcolo e la verifica analitica degli abitanti equivalenti e degli standard propri indotti dall'edificazione per ciascuno dei quattro lotti.

Tabella 14.1 - Tabella

												STANDARD MINIMI RICHIESTI					STANDARD DI PROGETTO IN COMPARTO			PARCHEGGI DI DOTAZIONE MINIMI RICHIESTI				
A		B		C1+C2		C1	C2	D	E		G	STANDARD PROPRIO TERZIARIO		STANDARD PROPRIO RESIDENZIALE						DOTAZIONI L.122/89				
QST DI PROGETTO PUA	% RISPETTO AL DEP. DI COMPARTO	QSR RESIDENZIALE (MQ) DI PROGETTO	%	QSP TERZIARIO (MQ) DI PROGETTO	%	PRODUTTIVO SERVIZI	PRODUTTIVO COMMERCIALE	VOLUME RESIDENZIALE (MC) DI PROGETTO x L.122/89	VOLUME TERZIARIO SERVIZI (MC) DI PROGETTO x L.122/89	VOLUME COMMERCIALE (MC) DI PROGETTO x L.122/89	ABITANTI EQUIVALENTI (SLS RES / 32,60MQ)	PARCHEGGIO (MQ) 80% SLS TERZIARIO DI CUI IL 50% A PARCHEGGIO	VERDE (MQ) 80% SLS TERZIARIO RESIDUO 50% A VERDE	PARCHEGGIO 2,5mq/lab (MQ)	URBANIZZAZIONE SECONDARIA 7,5mq/lab (MQ)	VERDE PUBBLICO 10mq/lab (MQ)	PARCHEGGIO INTERRATO (MQ)	URBANIZZAZIONE SECONDARIA (URBII) (MQ)	VERDE PUBBLICO (MQ)	L.122/89 1MQ/10MC RESIDENZA (MQ) MINIMO RICHIESTO (a)	L.122/89 1MQ/10MC PRODUTTIVO UFFICI (MQ) MINIMO RICHIESTO (b)	L.122/89 1MQ/10MC PRODUTTIVO COMMERCIALE (MQ) MINIMO RICHIESTO (c1)	TOTALE (a) + (b) + (c1)	
4 815,17	100,21%	3 432,44	71,28%	1 382,73	28,72%	0,00	1 382,73	11 155,43	0,00	6 913,65	106,00	553	553	265	795	1 060	1 020	863	1 784	1115,54	0,00	691,37	1806,91	
4 815,17		3 432,44		1 382,73				11 155,43	0,00	6 913,65	106	1 106		2 120			1 020	863	1 784	1 115,54 mq		0,00 mq	691,37 mq	1 806,91 mq
												3 226 mq					3 667 mq							
												TOTALE PARCHEGGI		TOTALE VERDE		TOT. URB II								
												818		1 613		795								

Standard minimi richiesti:

Totale Parcheggi = (549 + 265) = 814 mq

Totale Verde Pubblico = (549 + 1.060) = 1.609 mq

Totale Urbanizzazione Secondaria = 795 mq

Totale standard primari e secondari = 3.218 mq

Standard primari minimi su più livelli = (814 + 1.609) = 2.423 mq

Standard primari minimi in superficie = (2.423 / 2) = 1.211,50 mq

Standard secondari minimi su più livelli = 795 mq

Standard di progetto:

Totale parcheggi interrati in ST di comparto = 1.020,00 mq > 814 mq

Totale verde pubblico = 1.784 mq > 1.609 mq

Totale Urbanizzazione secondaria = 863 mq > 795 mq

Totale standard primari e secondari di progetto = 3.667 mq > 3.218 mq

Standard primari di progetto su più livelli = 3.667 mq > 2.423 mq

Standard primari di progetto in superficie = 1.784 mq > 1.211,50 mq

Standard secondari di progetto in superficie = 863 mq > 795 mq

15. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

Il progetto di PUA, così come indicato nei paragrafi precedenti, propone:

- la riorganizzazione della viabilità interna all'ATR per consentire l'accesso sia al lotto fondiario che alle aree standard primarie a verde e secondarie indotte dall'edificazione;
- l'adeguamento della AV al tracciato del boulevard previsto dal Piano;
- il soddisfacimento di tutti gli standard a parcheggio indotti dall'edificazione mediante la realizzazione della sola porzione di piano interrato di parcheggi pubblici ubicata in comparto al di sotto dell'ATR (mq. 1020);
- il completamento funzionale del suddetto parcheggio pubblico interrato mediante la realizzazione, extra comparto, della residuale porzione interrata su sottosuolo pubblico (mq.462) al fine di garantirne l'accesso ed il completamento del disegno rispetto alla futura viabilità di accesso allo Stadio Arechi, nel rispetto delle previsioni del PUC;
- la realizzazione di una viabilità provvisoria (tav.9) al fine di poter garantire, mediante l'applicazione dei principi perequativi, l'attuazione immediata del Comparto senza che questa possa costituire pregiudizio per il futuro riassetto viario generale previsto dallo strumento urbanistico. La soluzione proposta, nel garantire l'accesso pedonale e carrabile al lotto fondiario ed alle aree di urbanizzazione primaria e secondaria interne all'area di trasformazione, consente anche di restituire all'uso pubblico gran parte dei suoli oggi occupati dai manufatti privati oggetto di demolizione, confermando gli attuali accessi carrabili al "fondo Cioffi" da via Allende.

L'intervento propone quindi una riqualificazione urbana, introducendo nuove rivitalizzanti funzioni residenziali, e produttive con l'individuazione degli standard propri connessi all'edificazione per un totale di circa 106 abitanti equivalenti. All'interno dell'AT troverà quindi posto, al netto degli standard da cedere all'amministrazione, un'area fondiaria di circa 2729 mq al netto di ulteriori 25mq fondiari da destinarsi a cabina ENEL BT/MT.

Sull'area fondiaria insisterà un unico edificio a torre composta da un piano interrato adibito a garages pertinenziali, un piano terra con galleria fondiaria ad uso pubblico a servizio di 6 ambienti commerciali dove saranno ubicati esercizi di vicinato. Il fabbricato ripropone in elevazione un piano pilotis e ulteriori 16 piani destinati a residenze con due alloggi a piano fatta eccezione per l'attico per complessivi 31 alloggi.

Il fabbricato si sviluppa in altezza sino ad una quota di +59,60m rispetto allo zero di progetto. (cfr. tavola 12).

• 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 tompagni ed i solai isolanti, gli impianti di climatizzazione, i rapporti illuminazione ed areazione naturale ed artificiale.

- **Ventilazione naturale:**

E' garantita idonea ventilazione naturale attraverso ampie 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.

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

funzionale 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

Le opere stradali garantiranno in generale la realizzazione del tratto di boulevard previsto dal piano all'interno del comparto nonché la strada di penetrazione in AT a servizio del lotto fondiario e delle aree pubbliche.

Spazi di sosta o di parcheggio

Il fabbisogno di standard indotto dall'edificazione verrà risolto mediante la realizzazione di un parcheggio pubblico monopiano interrato posto al di sotto dell'AT composto da una porzione di 1020mq ricadente in comparto ed ubicata in corrispondenza del suddetto boulevard e ulteriori 462mq extracomparto.

La viabilità provvisoria proposta consente, nelle more della realizzazione del più ampio ridisegno della viabilità pubblica di piano, di restituire inoltre all'uso pubblico (parcheggio in superficie) gran parte dei suoli oggi occupati dai manufatti produttivi oggetto di demolizione.

Fognatura acque nere

Per l' AT_R31 la rete di scarico delle acque nere sarà regolarmente convogliata nell'impianto esistente (SIIS) su via Allende.

Raccolta e convogliamento delle acque pluviali

Le acque pluviali provenienti dal comparto saranno regolarmente convogliate nell'apposito impianto comunale lungo via Allende.

Rete idrica e gas

La rete idrica di adduzione avrà origine dalla tubazione della Salerno Sistemi già presente su via Allende, così come quella di distribuzione metano di Salerno Energia.

Rete distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonica

La rete di distribuzione elettrica, telefonica e di pubblica illuminazione sarà realizzata secondo gli schemi di progetto partendo da quelle esistenti su via Allende. Per quanto concerne il soddisfacimento dei fabbisogni energetici il progetto ha già previsto l'ubicazione di una nuova cabina ENEL BT/MT su area privata.

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 edificato in relazione alla generale composizione architettonica del progetto. Sono previste anche aiuole e spazi verdi a prato con relative orlature e aree di sosta.

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

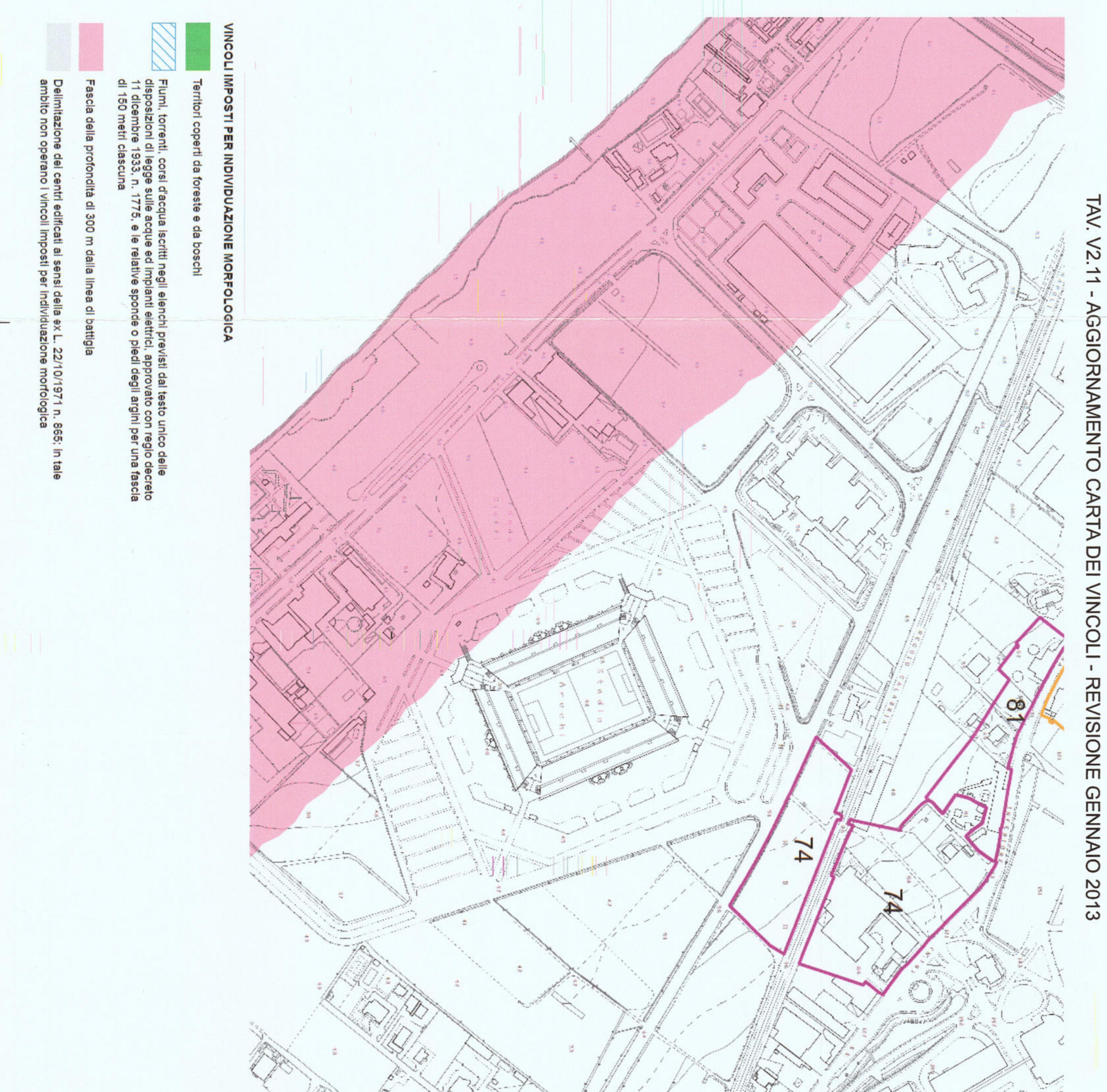
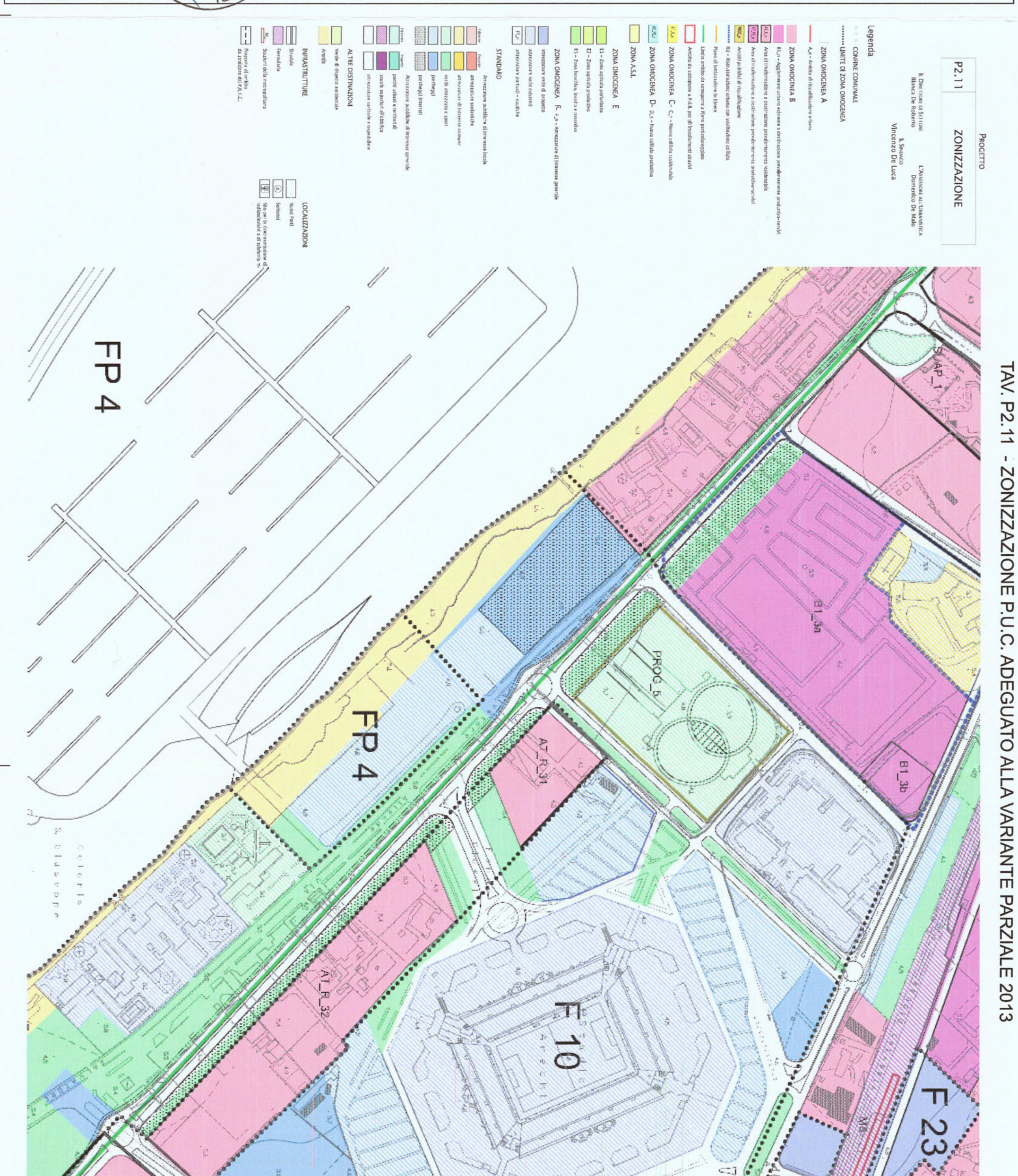
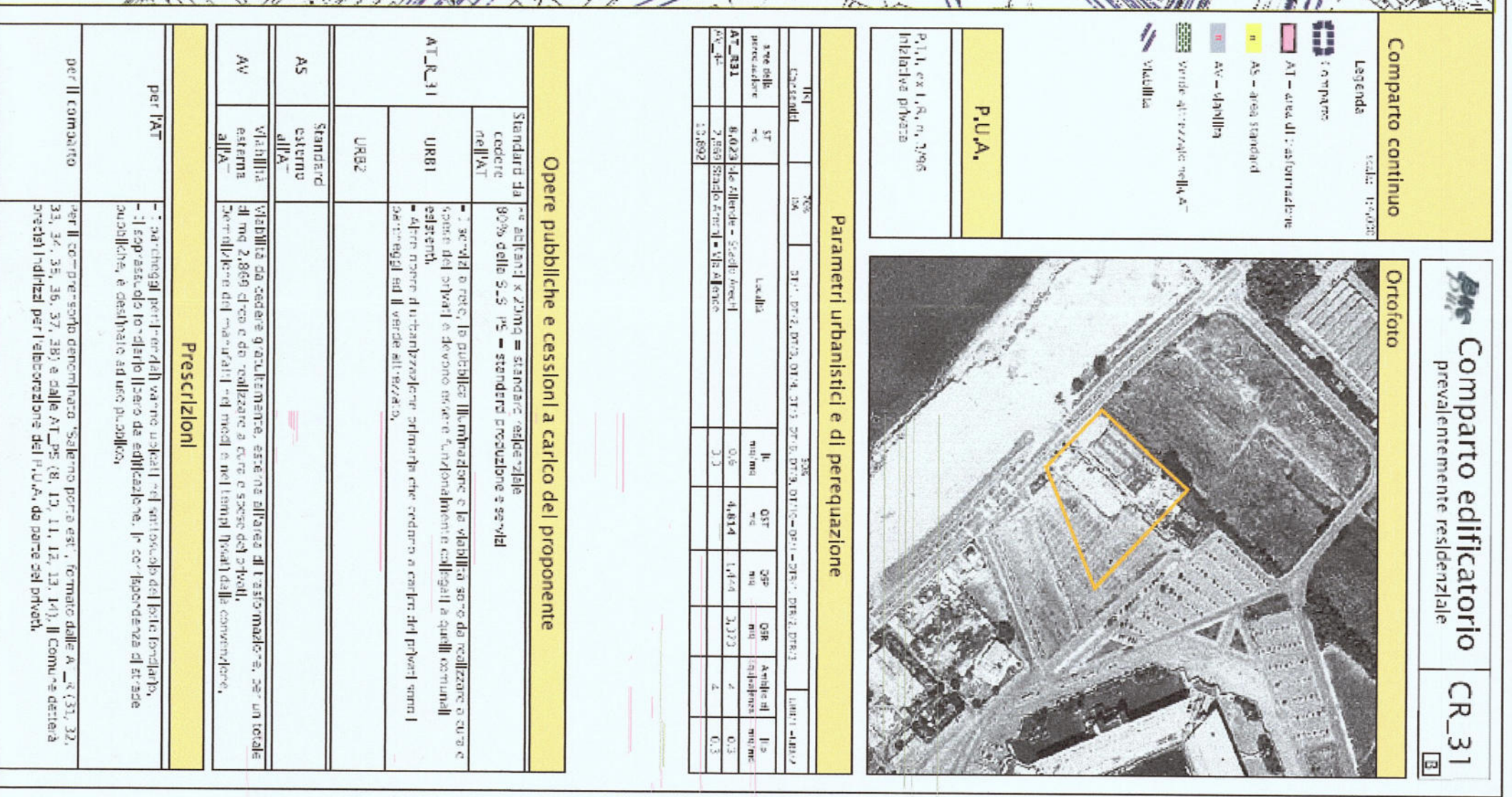
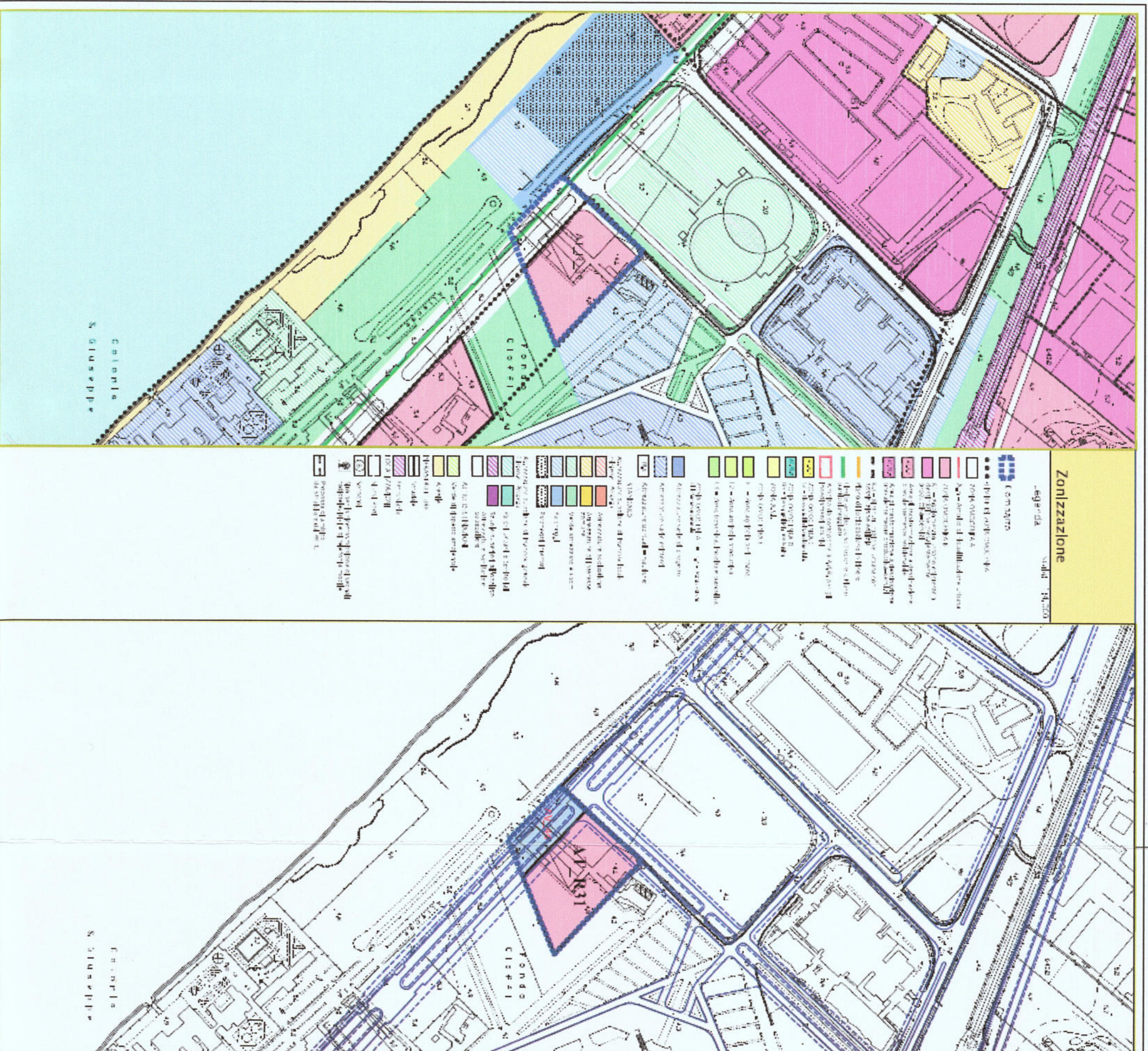
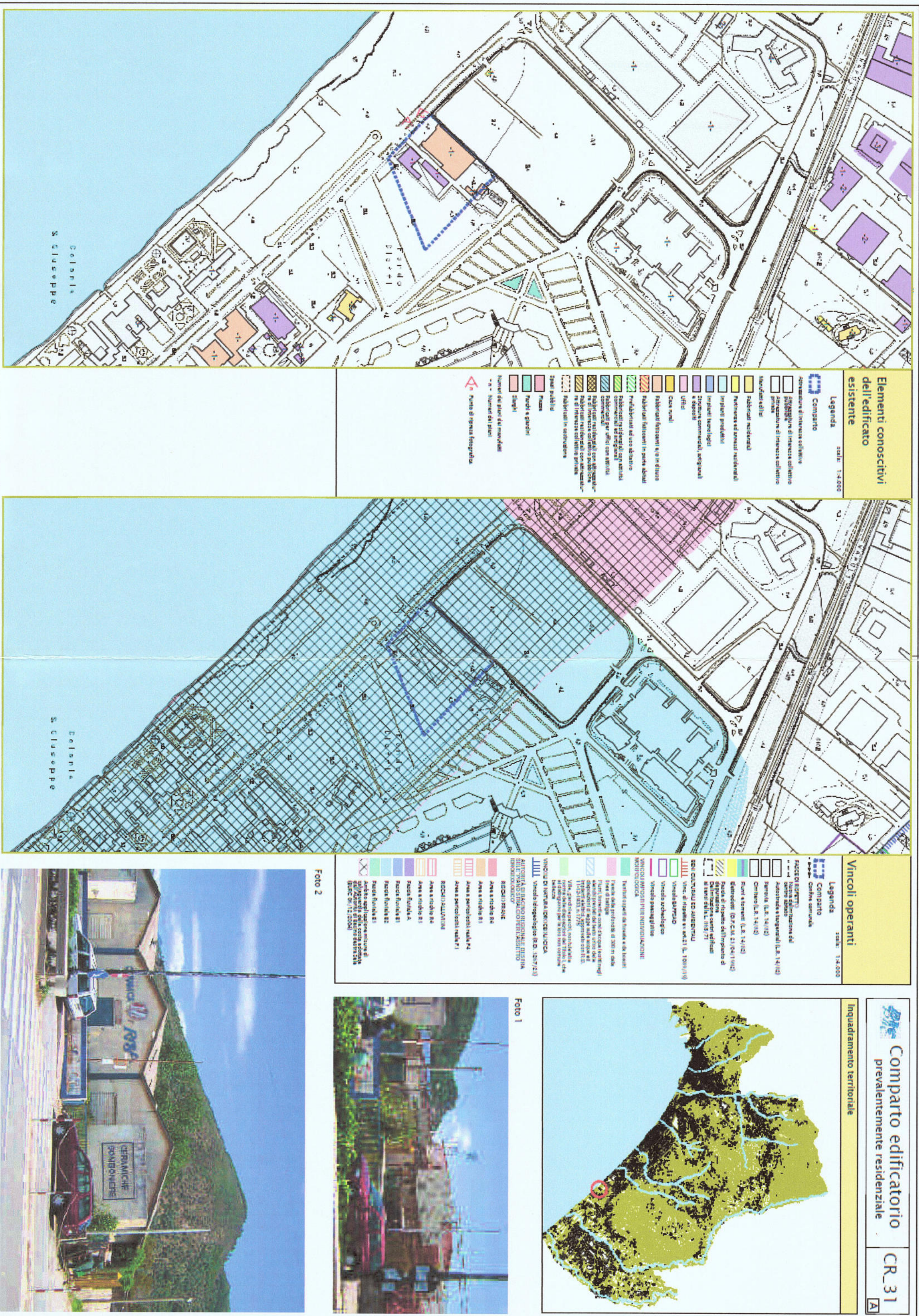
Le opere di urbanizzazione secondaria e la loro relativa progettazione, previste per le aree da cedere al Comune interne all'ATR_31, sono a carico del proponente. L'attuale livello di progettazione (preliminare) prevede la realizzazione di un'area pubblica attrezzata per lo sport ed il tempo libero, opportunamente recintata, come di seguito dettagliata:

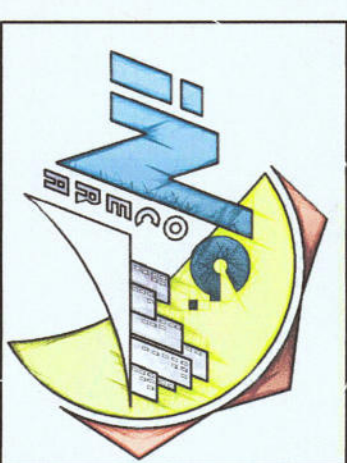
AREA URB. II MQ 863 (AREA FITNESS/SPORTIVA ALL'APERTO)

Salerno, SETTEMBRE 2021

I Tecnici





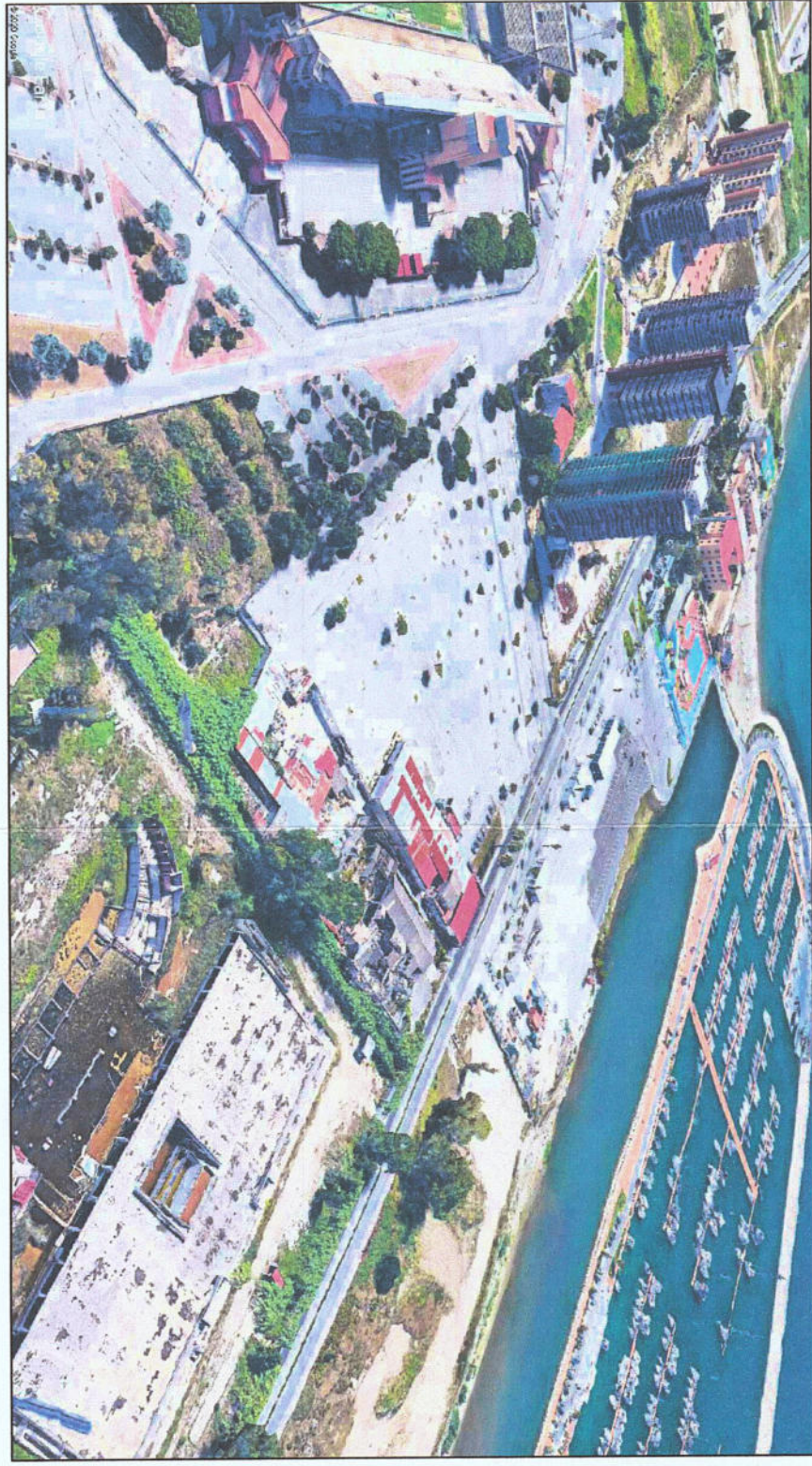
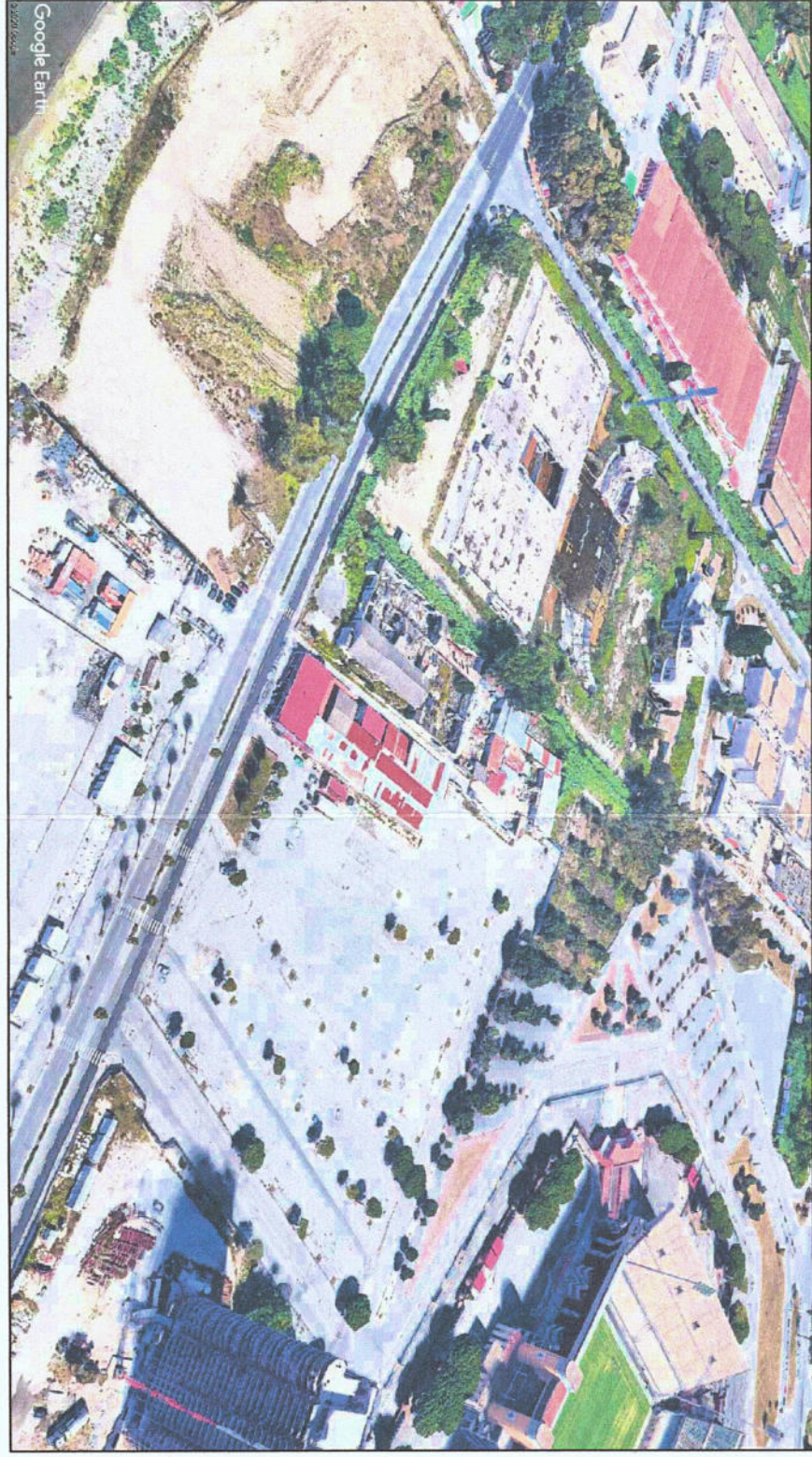
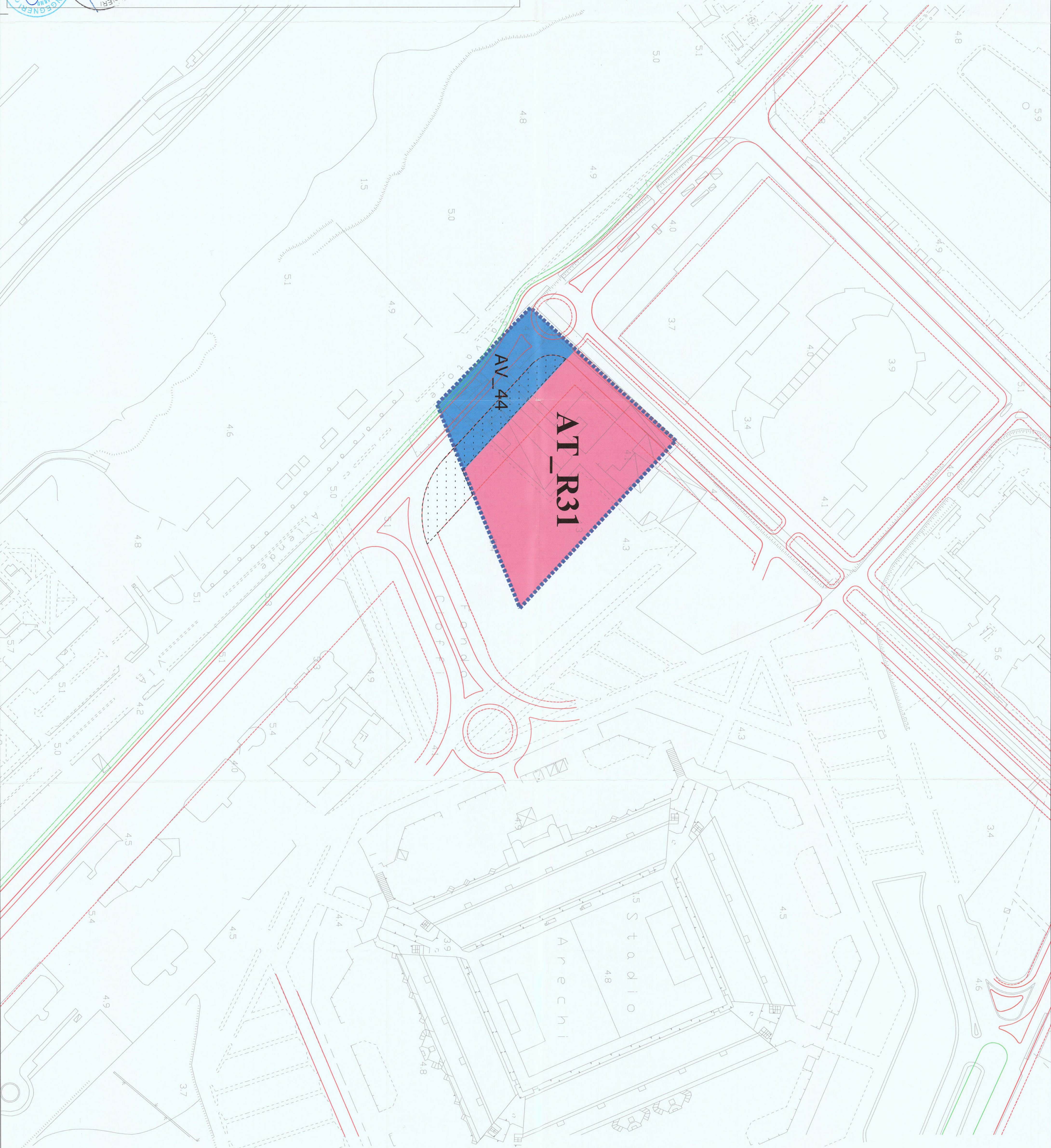
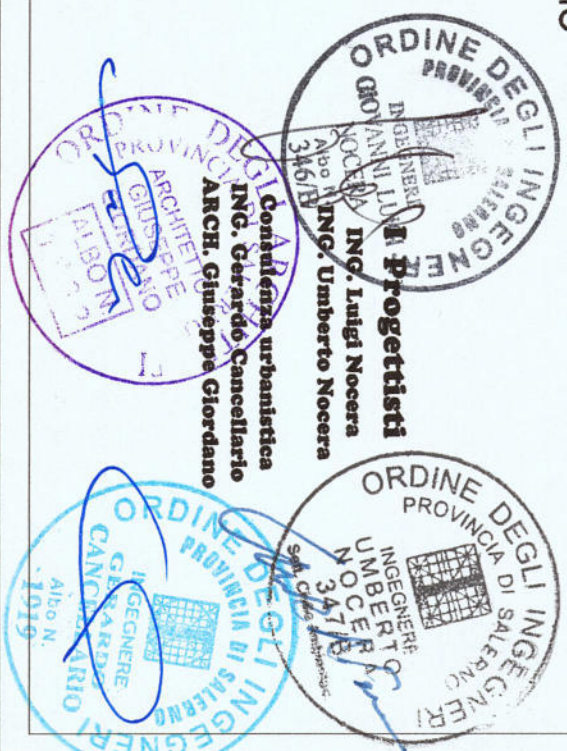


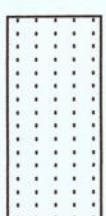
COMUNE DI SALERNO
P.U.A. - CR.31



Oggetto: Perimetro Comparto
DWG Ufficio di Piano
Scala 1:1.000

Elaborato: TAV.3
Data: DIC.2020
Il Comitatente:
REAL SERVICE GROUP ITALIA S.p.A.
L'Amministrazione Ufficio



 **Parcheggi pubblici interni al piano**

ATR_31
8.023 MQ

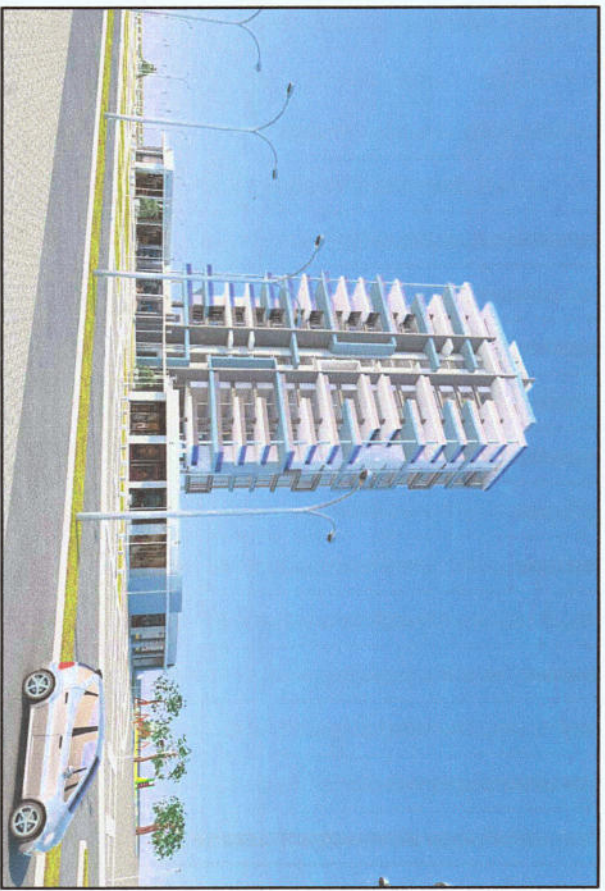
AV_44
2.906 MQ

TOT. CR_31 (S.T.) 10.929 MQ



Comune di Salerno
Prot. E. N. 0062102 07/01/2021 12.32
Clas: 10.9
20210002102000

COMUNE DI SALERNO
P.U.A. - CR_31



Oggetto: Aggiornamento perimetro
comparto su rilievo
strumentale

Scala 1 : 250

Elaboratore: TAV_4

Data: DIC 2020

II Committente:
REALIZZAZIONE URBANA S.R.L.
L'Architettura dello



ZONIZZAZIONE CR 31

ATR_31

foglio	part.lla	superficie interessata	superficie reale rilevata
46	8/a	1.714	
46	44/a	1.176	
46	53/a	320	
46	54/a	78	
46	55	830	
46	56/a	404	
46	57/a	1.633	
46	124/a	987	
46	209/a	200	
46	210	361	
46	211	320	
TOTALE area		8.023	8.023 mq

ZONIZZAZIONE CR 31

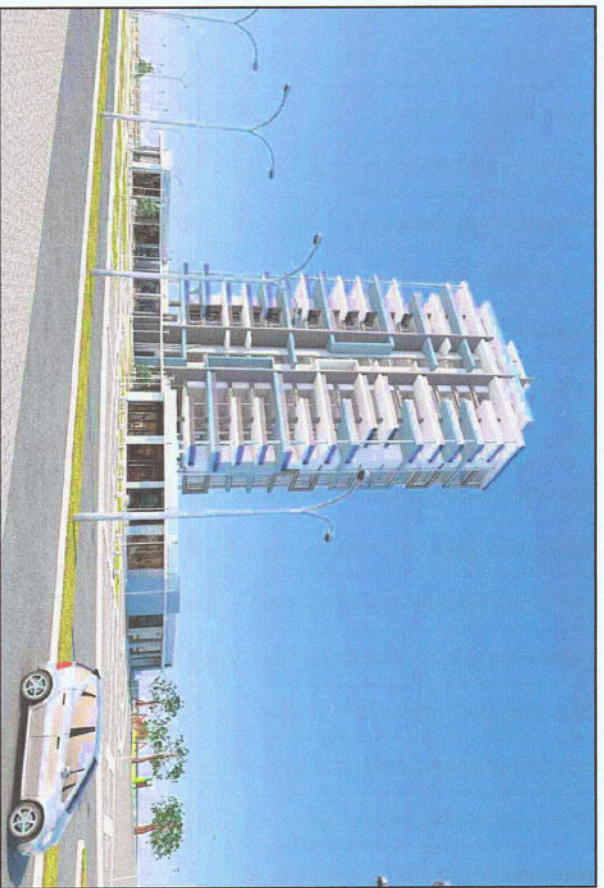
AV_44

foglio	part.lla	superficie interessata	superficie reale rilevata
46	8/b	1.345	
46	45/a	26	
46	53/b	203	
46	56/b	490	
46	57/b	38	
46	58/a	100	
46	124/b	704	
TOTALE area		2.906	2.906 mq

foglio	part.lla der.	superficie catastale
46	8	3.241
	a	1.714
	b	1.345
	c	174
	d	8
46	44	2.000
	a	1.176
	b	824
46	45	35
	a	26
	b	9
46	53	523
	a	320
	b	203
46	54	860
	a	78
	b	782
46	55	830



COMUNE DI SALERNO
P.U.A. - CR_31

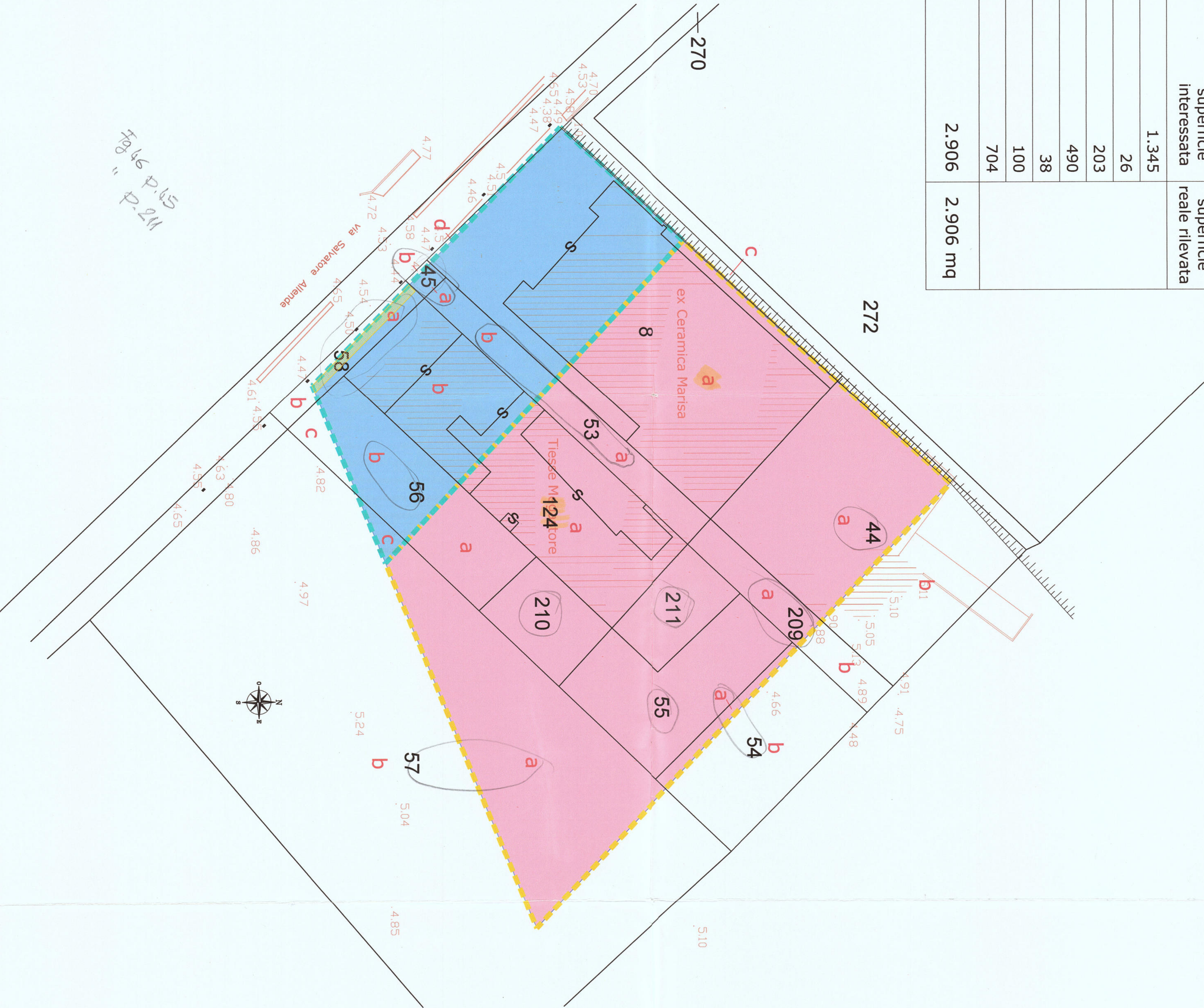


Oggetto: Particolare grafico

Scala 1 : 500

Elaboratori: TAV_5a

Data: DIC 2020
Il Comitatente: ING. Gerardo Cancellaro
REAL ESTATE GROUP ITALIA S.R.L.
L'Amministratore Unico



foglio	part.lla der.	superficie catastale
46	56	998
	a	404
	b	490
	c	104
46	57	7.748
	a	1.633
	b	38
	c	6.077
46	58	200
	a	100*
	b	100
46	124	1.691
	a	987
	b	704
46	209	335
	a	200
	b	135
46	210	361
46	211	320

*di cui 48mq non produttivi di DEP



Protocollo:

Comune di Salerno
Prot E N.0169676 14/09/2021 10:31
Cla: 10.1



20210169676000

COMUNE DI SALERNO
P.U.A. - CR_31



Oggetto: Particellare descrittivo
Calcolo del DEp

Scala

Elaborato: TAV.5b REV2

Data: SET 2021

Il Committente:

REAL ESTATE GROUP ITALIA S.R.L.
L'Amministratore Unico



I Progettisti

ING. Luigi Nocera
ING. Umberto Nocera



Consulenza urbanistica
ING. Gerardo Cancellario
ARCH. Giuseppe Giordano



Ditta	CATASTO	Foglio	Particella	Sup. catastale particella	Sup. ricadente in comparto	AT_R31	AV_44	A DETRARRE SEDIME FABBRICATI OGGETTO DI DEMOLIZIONE (mq) DA TITOLO EDILIZIO	S.T.NON PRODUTTIVA DI Dep (mq)	S.T. PRODUTTIVA DI DEP AL NETTO DEL SEDIME DEI FABBRICATI OGGETTO DI DEMOLIZIONE (mq)	lep	Dep DA S.T. LIBERA DA FABBRICATI (mq)	Dep PREMIALE PER DEMOLIZIONI	Dep totale	millesimi di comparto
REAL ESTATE GROUP ITALIA S.R.L. con sede in SALERNO - 04299770653 - Prop. 1/1 (46/8/sub 1 - D/7)	NCEU	46	8 SUB1	3241	3059	1714	1345	2256,51		784	0,3	235,2	1782,04	2 017,24	418,561
E-DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in ROMA (RM) - 05779711000 - Prop. 1/1 (46/8/sub 2 - D/1)			8 SUB 2					18,49					11,09	11,09	2,301
Comune di SALERNO - 80000330656 - Prop. 1000/1000	NCT	46	44	2000	1176	1176	0			1176	0,3	1735,5		1 735,50	360,103
Comune di SALERNO - 80000330656 - Prop. 1000/1000	NCT	46	53	523	523	320	203			523					
Comune di SALERNO - 80000330656 - Prop. 1000/1000	NCT	46	54	860	78	78	0			78					
Comune di SALERNO - 80000330656 - Prop. 1000/1000	NCT	46	55	830	830	830	0			830					
Comune di SALERNO - 80000330656 - Prop. 1000/1000	NCT	46	56	998	894	404	490			894					
Comune di SALERNO - 80000330656 - Prop. 1000/1000	NCT	46	57	7748	1671	1633	38			1671					
Comune di SALERNO - 80000330656 - Prop. 1000/1000	NCT	46	58	200	100	0	100		48	52					
Comune di SALERNO - 80000330656 - Prop. 1000/1000	NCT	46	209	335	200	200	0			200					
Comune di SALERNO - 80000330656 - Prop. 1000/1000	NCT	46	210	361	361	361	0			361					
SIRT s.r.l. con sede in SALERNO - 00000025692 - Prop, 1000/1000 (46/124/sub 1 - D/8)	NCEU	46	124	1691	1691	987	704	606,85		1084,15	0,3	162,62	364,11	526,73	109,292
RONGA Silvio nato a SALERNO il 03/02/1967 - RNGSLV67B03H703J - Prop. 1000/1000 (4/124/sub 2 - A/3)												162,62	262,48	425,10	88,205
CIOFFI Michele nato a Salerno il 22/08/1930 - CFFMHL30M22H703W - Prop. 1000/1000	NCT	46	45	35	26	0	26			26	0,3	7,8		7,80	1,618
APICELLA Salvatore nato a AVELLINO il 02/06/1945 - PCLSVT45H02A509W - Prop. 1/2	NCT	46	211	320	320	320	0			320	0,3	48		48,00	9,960
LAZZA Rita nata a SALERNO IL 11/05/1951 - LZZRTI51E51H703U - Prop. 1/2												48		48,00	9,960

10929 8023 2906 2881,85 48 7999,15 2399,74 2 419,72 4 819,46 1000,000