



COMUNE DI SALERNO

COMUNE DI SALERNO

PUA CR_9

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visti / Approvazioni

Protocollo

SOGGETTO ATTUATORE

CITY DESIGN S.r.l.

Rappresentante Legale: Sig. Vladimiro Gaimari

Sede Legale: Via Costanzella Calenda, 10 - 84100 Salerno

PROGETTAZIONE

Ing. Pasquale CIFARELLI

Via F. La Francesca 60 - 84124 Salerno - tel 089 796225 cell. 3207658753

Partita I.V.A. 04459440659 - pasqualecifarelli@hotmail - pasquale.cifarelli@ordingsa.it

TAVOLA	ELABORATO	SCALA
SF4	Relazione tecnica riguardante la legittimità del fabbricato pre-esistente ed elaborati grafici	

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
0	MAGGIO 2018	Emissione
1		
2		
3		

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO AL COMPARTO EDIFICATORIO CR_9,
 AVENTE VALORE DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE (PDL) DI CUI ALLA LEGGE 17 AGOSTO 1942, N. 1150, ARTICOLI 13 E 28;

RELAZIONE TECNICA CIRCA LA LEGITTIMITA' URBANISTICA
DELL'EDIFICIO PRE-ESISTENTE OGGETTO DI CONSERVAZIONE

1. PREMESSA

Il sottoscritto **Ing. Pasquale Cifarelli**, nato a Salerno (SA) il 12.12.1981 e residente a Salerno in Via Francesco La Francesca 60, codice fiscale CFR PQL 81T12 H703R, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 5189 dal 2006, in qualità di progettista incaricato della redazione del PUA dalla Società **CITY DESIGN S.r.l.** con sede in Salerno alla Via Constanzella Calenda n. 10,

Premesso che

- con Delibera di Giunta Comunale n. 162 del 03/05/2016 è stato approvata la richiesta di valutazione urbanistica preventiva del Piano Urbanistico Attuativo del Comparto Edificatorio CR_9 in località Lungoirno che prevede:
 - o la conservazione di un manufatto a destinazione residenziale di vecchia realizzazione;
 - o l'applicazione dell'istituto della "monetizzazione di aree standard",

Tutto quanto sopra premesso

redige la presente relazione tecnica circa la legittimità urbanistica dell'edificio pre-esistente oggetto di conservazione.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE, URBANISTICO E CATASTALE

Il fabbricato oggetto di conservazione è sito in Salerno alla Via A. Nicolodi n. 127, è identificato in Catasto al foglio n. 66 p.la 45 ed è costituito da n. 5 unità immobiliari con i seguenti subalterni:

Proprietà	Rif. catastali	Piano	Categoria	Consistenza
Del Gaudio Assunta	Sub 1	Terra	A/4	3,5 vani
Bruno Raffaella, De Cicco Maria, Pierro Filomena, Giovanni, Marina, Matteo, Ornella, Paolo, Rosa	Sub 2	Terra	A/4	2,5 vani
Bruno Raffaella, De Cicco Maria, Pierro Filomena, Giovanni, Marina, Matteo, Ornella, Paolo, Rosa	Sub 3	Primo	A/4	3,5 vani
Mogavero Mario, Pierro Rosa	Sub 4	Primo/secondo	A/4	6 vani
Bruno Raffaella, De Cicco Maria,	Sub 5	Secondo	A/4	1 vani

Pierro Filomena, Giovanni, Marina, Matteo, Ornella, Paolo, Rosa				
--	--	--	--	--

Dal punto di vista urbanistico l'immobile ricade in Zona Omogenea B ed all'interno dell'Area di Trasformazione del Comparto Edificatorio CR_9, inoltre rientra nella perimetrazione del centro edificato ai sensi della L. 865/1971. L'immobile non è soggetto a vincolo idrogeologico né a vincoli di natura culturale ed ambientale e ricade in area a Rischio Frana R1.

3. STATO DI FATTO E LEGITTIMITA' URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto è stato probabilmente edificato nei primi anni del 1900 e risulta composto da un unico corpo avente forma pressoché regolare e struttura portante costituita da pietrame e tufo nero. Lo stabile si sviluppa su n. 3 livelli fuori terra, al piano terra troviamo n. 2 unità immobiliari (sub 1 e sub 2) ed un locale androne e vano scala che conduce al piano primo, dove troviamo l'unità immobiliare identificata con il sub 3, e quella identificata con il sub 4 che si sviluppa su n. 2 livelli (piano primo e secondo) collegati da una scala interna. Il piano secondo è costituito da un singolo vano (sub 5) ubicato sulla sommità del vano scala.

L'immobile ha conservato la sua originaria sagoma plano volumetrica.

In particolare gli immobili posti al piano terra e secondo, identificati con i sub 1, 2, 3 e 5, presentano destinazioni d'uso conformi alle categorie catastali e una morfologia dei luoghi compatibile con quella di primo impianto del fabbricato.

L'unità immobiliare identificata al sub 4 è stata invece oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia per il recupero abitativo del sottotetto regolarmente assentiti con Concessione edilizia n. 11851/18021 del 11/06/2002.

In allegato si riporta l'unica planimetria catastale disponibile, quella dell'immobile identificato al sub 4.

4. CONCLUSIONI

Al fine di rendere possibile la riqualificazione dell'immobile pre-esistente come previsto dalla Delibera di G. C. n. 162/2016, le Norme Tecniche di Attuazione del PUA contempleranno come categorie di intervento previste quelle di manutenzione ordinaria (A), manutenzione straordinaria (B), restauro (C1) e risanamento conservativo e ripristino (C2). In questo modo sarà possibile realizzare interventi di adeguamento sismico ed igienico funzionale e modifiche alla destinazione d'uso.