Comune di SALERNO

Sportello Unico Ediliza

COMPARTO RESIDENZIALE_34_sub_1

Sub Comparto di Attuazione_1 - D.G.C. n° 711 del 11/06/2010

CR 34 sub comparto 1

PROGETTO di VARIANTE al PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

(approvato con D.G.C. n° 490/2012)

PROPOSTA DI PARZIALE MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD APPROVATA CON D.G.C. n° 280 del 05.10.2017

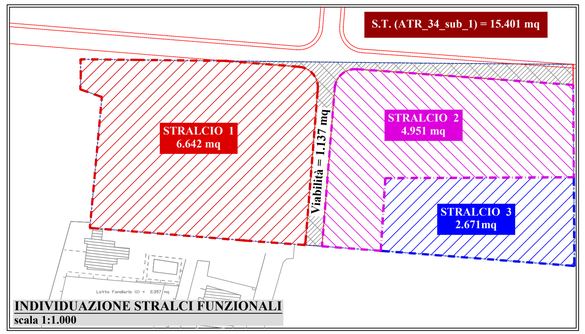
Tavola	Elaborato	Scala
2	PLANIMETRIA di ZONIZZAZIONE SUDDIVISIONE STRALCI FUNZIONALI	1:500

Soggetto Attuatore	Progettazione Urbanistica	Progettazione Architettonica
Consorzio ARECHI 34 *Il Presidente p.t.* *dott. Massimo CIOFFI*	**dott. ing. Antonio ZAMBRANO** **dott. ing. Michele LUBRITTO**	**arch. Roberta PASTORE** **dott. ing. Michele LUBRITTO**

Approvazione P.U.A.	**D.G.C. n° 490 del 25/05/2012**
Pubblicazione P.U.A.	**B.U.R.C. n° 36 del 11/06/2012**
Data:	**OTTOBRE 2017**

IL COMMITTENTE, CON LA SOTTOSCRIZIONE DELL'ELABORATO, ACCETTA E CONDIVIDE INCONDIZIONATAMENTE TUTTE LE SCELTE PROGETTUALI. I MATERIALI, I COLORI E QUANTO ALTRO INERENTE IL PROGETTO DELL'OPERA PER CUI HA AFFIDATO L'INCARICO. OGNI MODIFICA AL PROGETTO NON AUTORIZZATA IN FORMA SCRITTA DAL PROGETTISTA COSTITUISCE VIOLAZIONE DEL RAPPORTO CONTRATTUALE CON OGNI CONSEGUENZA DI LEGGE

© A norma di legge il presente elaborato non potrà essere riprodotto né consegnato a terzi per usi diversi da quelli di destinazione senza l'autorizzazione scritta del titolare dello studio



S.T. (ATR_34_sub_1) = 15.401 mq

Verde Pubblico	Parcheggio Pubblico	Superficie Fondiaria	
		Totale	Uso Pubblico
V1 = 1.875 mq; V2 = 769 mq; **Totale 2.644 mq**	P1 = 401 mq; P2 = 613 mq; P3 = 1.010 mq; **Totale 2.024 mq**	"A" = 747 mq "B" = 1.643 mq "C" = 1.899 mq "D" = 698 mq "E" = 1.290 mq **Totale 6.277 mq**	

Urb II (1) = 1.260 mq
Urb II (2) = 945 mq
Totale URB II = 2.205 mq

Le Urbanizzazioni Secondarie ai sensi dell'art. 29.01 del RUEC sono destinate a giardini ed a spazi pubblici attrezzati a parco, per i gioco e per lo sport

Totale verde pubblico di progetto = 2.644 mq
Totale parcheggio pubblico di progetto = 2.024 mq
TOTALE verde e parcheggio pubblico = 4.668 mq

Viabilità carrabile= 2.031 mq
Viabilità pedonale = 220 mq

ST = 6.277+2.205+4.668+2.031+220 = 15.401 mq

ST= Stralcio 1 + Stralcio 2 + Stralcio 3 + Viab. carr. Ext = 6.642 + 4.951 + 2.671 + 1.137 = 15.401 mq

STRALCIO 1

S.T. (ATR_34_sub_1) - STRALCIO 1- = 6.642 mq

Verde Pubblico	Parcheggio Pubblico	Superficie Fondiaria	
		Totale	Uso Pubblico
V1 = 1.875 mq; **Totale 1.875 mq**	P1 = 401 mq; **Totale 401 mq**	"C" = 1.899 mq "D" = 698 mq **Totale 2.597 mq**	

Urb II (1) 1.260mq

Le Urbanizzazioni Secondarie ai sensi dell'art. 29.01 del RUEC sono destinate a giardini ed a spazi pubblici attrezzati a parco, per i gioco e per lo sport

Viabilità pedonale=(89+5)= 94mq
Viabilità carrabile= 415 mq

Totale verde pubblico di progetto = 1.875 mq
Totale parcheggio pubblico di progetto = 401 mq
TOTALE verde e parcheggio pubblico = 2.276 mq

ST = 1.875+401+1.260+2.597+415+94 = 6.642 mq

S.T._ATR_34_subcomparto_1 - STRALCIO 1 - : 6.642 mq

QST progetto: = **6.510,75 mq < 6.534,9 mq - 50,17% del tot**
Residenza = **5.465,10 mq < 5.487,8 mq QSR**
Produzione e Servizi = **1.045,65 mq < 1.047,1 mq QSP**

Standard da cedere all'interno dell'AT

Produzione e Servizi (>80% SLS) 0.8 x 1.045,65 = 836,52 mq

50% < Parcheggi < 100% = 418,26 mq < Parch. < 836,52 mq
0% < Spazi e Verde pubblico < 50% = 0mq < Sp. e Ver. pub. < 418,26 mq

Residenziale (>20mq x n° abitanti) (abitanti = mq SLS / 32,60) = 5.465,10 / 32,60= **n° 168 ab.**

di cui Parcheggi > 2,5 mq x ab. 2,5 mq x 168 = 420,0 mq
Spazi e Verde pubblico > 10 mq x ab. 10,0 mq x 168 = 1.680,0 mq
Attrezzature collettive > 7,5 mq x ab. 7,5 mq x 168 = 1.260,0 mq

Totale standard DOVUTI da cedere all'interno dell'AT 4.196,52 mq
di cui Parcheggi minimo = (418,26 + 420,0) = 838,26 mq
Spazi e Verde pubblico minimo = 1.680,0 mq
Attrezzature collettive minimo = 1.260,0 mq
Parcheggio e Verde pub. minimo = (420,0+1.680,0+836,52) = 2.936,52 mq

Totale standard PROGETTO da cedere all'interno dell'AT

di cui Parcheggi = 401,0 mq < 838,26 mq
Spazi e Verde pubblico = 1.875,0 mq > 1.680,00 mq
Attrezzature collettive = 1.260,0 mq < 1.260,00 mq
Parcheggio e Verde pub. = 2.276,0 mq < 2.936,52 mq

Totale standard PROGETTO -verde e parcheggi pubblici - interni all'AT 2.276,0 mq < 2.936,52 mq
Totale standard da monetizzare: (2.936,52-2.276,00) = 660,52mq

Area di Trasformazione 6.642,0 mq

Superficie Fondiaria 2.597,0 mq

IU (totale) = 6.510,75 / 6.642,0 = 0,980 > IU = 0,6 [fattispecie di cui all'art. 159.03 delle NTA]

ST_totale (ATR_34_sub_1) -STRALCIO 1- = standard + fondiario + viabilità = 2.276 + 1.260 + 2.597 + 89 + 5 + 415 = 6.642 mq
Totale standard da monetizzare - ambito 4 (periferia) - : 660,52 mq

LOTTO "C" - S.L.S. = 4.738,9mq - 36,38 %

di cui S.L.S. residenziale = 4.168,8 mq
S.L.S. terziaria = 570,1 mq

	sls %		
provenienza DEp	RESIDENZIALE	TERZIARIO	Totali
DI NOME	1.301,0 mq	470,0 mq	SLS 1.771,0 mq
	1.301,0/1.301,0=100,0%	470,0/470,0=100,0%	1.771,0/1.771,0=100,0%
CIOFFI	2.867,8 mq	100,1 mq	SLS 2.967,9 mq
	2.867,8/5.797,0=49,5%	100,1/2.091,0=4,8%	2.967,9/7.888,0=37,6%
Totali	4.168,8 mq	570,1 mq	SLS 4.738,9 mq

LOTTO "D" - S.L.S. = 1.771,85 < 1.796,0mq - 13,79 %

di cui S.L.S. residenziale = 1.296,30 < 1.319,0 mq
S.L.S. terziaria = 475,55 < 477,00 mq

	sls %		
provenienza DEp	RESIDENZIALE	TERZIARIO	Totali
PASTORINO	386,0 mq	140,0 mq	SLS 526,0 mq
	386,0/386,0=100,0%	140,0/140,0=100,0%	526,0/526,0=100,0%
RAVELLO PANORAMICA	933,0 mq	337,0 mq	SLS 1.270,0 mq
	933,0/933,0=100,0%	337,0/337,0=100,0%	1.270,0/1.270,0=100,0%
Totali	1.319,0 mq	477,0 mq	SLS 1.796,0 mq

STRALCIO 2

S.T. (ATR_34_sub_1) - STRALCIO 2- = 4.951 mq

Verde Pubblico	Parcheggio Pubblico	Superficie Fondiaria	
		Totale	Uso Pubblico
V2 = 769 mq; **Totale 769 mq**	P2 = 613 mq; **Totale 613 mq**	"A" = 747 mq "B" = 1.643 mq **Totale 2.390 mq**	

Urb II (2) 945mq

Le Urbanizzazioni Secondarie ai sensi dell'art. 29.01 del RUEC sono destinate a giardini ed a spazi pubblici attrezzati a parco, per i gioco e per lo sport

Viabilità pedonale= (25+36) = 61mq
Viabilità carrabile= 173 mq

Totale verde pubblico di progetto = 769 mq
Totale parcheggio pubblico di progetto = 613 mq
TOTALE verde e parcheggio pubblico = 1.382 mq

ST = 769+613+2390+945+61+173 = 4.951 mq

S.T._ATR_34_subcomparto_1 - STRALCIO 2 - : 4.951 mq

QST progetto: = **4.789,5 mq < 4.790,1mq - 36,77% del tot**
Residenza = **4.083,0 mq < 4.083,2 mq QSR**
Produzione e Servizi = **706,5 mq < 706,9 mq QSP**

Standard da cedere all'interno dell'AT

Produzione e Servizi (>80% SLS) 0.8 x 706,5 = 565,20 mq

50% < Parcheggi < 100% = 282,6 mq < Parch. < 565,2 mq
0% < Spazi e Verde pubblico < 50% = 0mq < Sp. e Ver. pub. < 282,6 mq

Residenziale (>20mq x n° abitanti) (abitanti = mq SLS / 32,60) = 4.083,0 / 32,60= **n° 126 ab.**

di cui Parcheggi > 2,5mq x ab. 2,5mq x 126 = 315,0 mq
Spazi e Verde pubblico > 10mq x ab. 10,0mq x 126 = 1.260,0 mq
Attrezzature collettive > 7,5mq x ab. 7,5mq x 126 = 945,0 mq

Totale standard DOVUTI da cedere all'interno dell'AT 3.082,2 mq
di cui Parcheggi minimo = (315,0 + 282,6) = 597,6 mq
Spazi e Verde pubblico minimo = 1.260,0 mq
Attrezzature collettive minimo = 945,0 mq
Parcheggio e Verde pub. minimo = (315,0+1.260,0+565,2) = 2.140,2 mq

Totale standard PROGETTO da cedere all'interno dell'AT

di cui Parcheggi = 613,0 mq > 597,6 mq
Spazi e Verde pubblico = 769,0 mq < 1.260,0 mq
Attrezzature collettive = 945,0 mq = 945,0 mq
Parcheggio e Verde pub. = 1.382,0 mq < 2.140,2 mq

Totale standard PROGETTO -verde e parcheggi pubblici - interni all'AT 1.382,0 mq < 2.140,2 mq
Totale standard da monetizzare: (2.140,2-1.382,0) = 758,2 mq

Area di Trasformazione 4.951,0 mq

Superficie Fondiaria 2.390,0 mq

IU (totale) = 4.083,0 / 4.951,0 = 0,825 > IU =0,6 [fattispecie di cui all'art. 159.03 delle NTA]

ST_totale (ATR_34_sub_1) -STRALCIO 2- = standard + fondiario + viabilità = 769 + 613 + 945 + 2.390 + 61 + 173 = 4.951 mq
Totale standard da monetizzare - ambito 4 (periferia) - : 758,2 mq

LOTTO "A" - S.L.S. = 1.569,4 < 1.570,0mq - 12,05 %

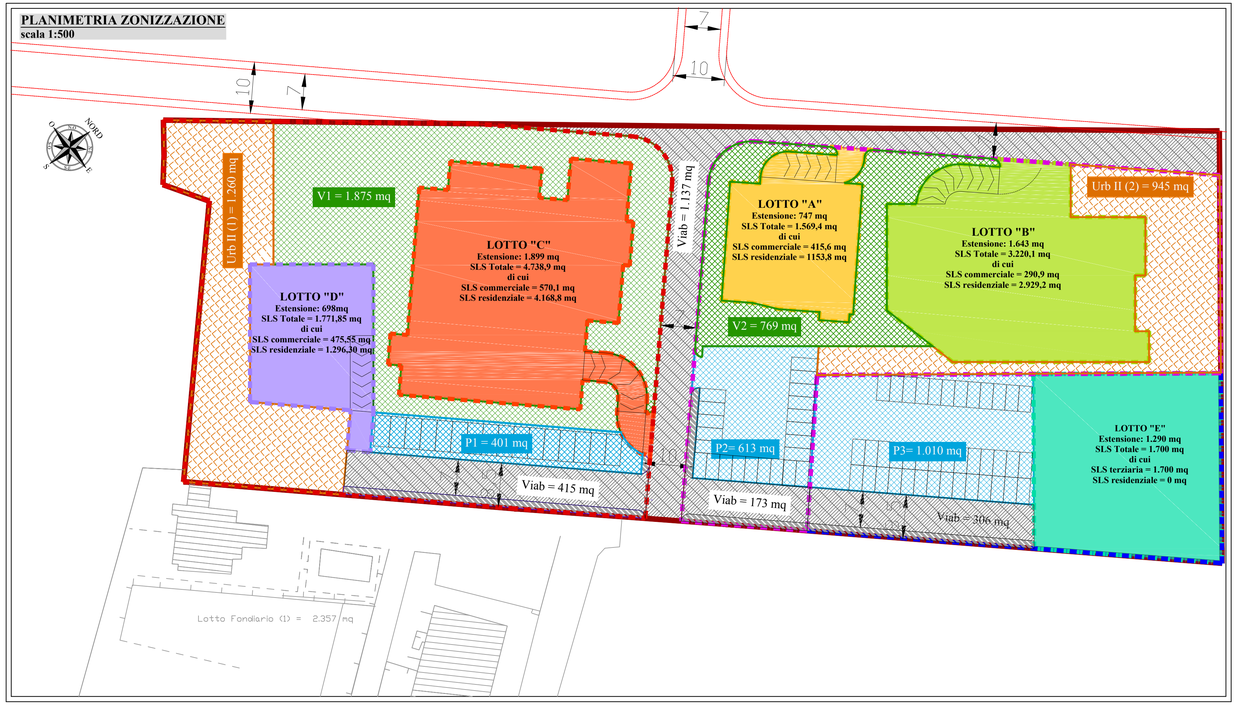
di cui S.L.S. residenziale = 1.153,8 < 1.154,0 mq
S.L.S. terziaria = 415,6 < 416,0 mq

	sls %		
provenienza DEp	RESIDENZIALE	TERZIARIO	Totali
CALABRIA	1.154,0 mq	416,0 mq	SLS 1.570,0 mq
	1.154,0/1.154,0=100,0%	416,0/416,0=100,0%	1.570,0/1.570,0=100,0%
Totali	1.154,0 mq	416,0 mq	SLS 1.570,0 mq

LOTTO "B" - S.L.S. = 3.220,1mq - 24,72 %

di cui S.L.S. residenziale = 2.929,2 mq
S.L.S. terziaria = 290,9 mq

	sls %		
provenienza DEp	RESIDENZIALE	TERZIARIO	Totali
CIOFFI	2.929,2 mq	290,9 mq	SLS 3.220,1 mq
	2.929,2/5.797,0=50,5%	290,9/2.091,0=13,9%	3.220,1/7.888,0=40,8%
Totali	2.929,2 mq	290,9 mq	SLS 3.220,1 mq



STRALCIO 3

S.T. (ATR_34_sub_1) - STRALCIO 3- = 2.671 mq

Verde Pubblico	Parcheggio Pubblico	Superficie Fondiaria	
		Totale	Uso Pubblico
V3 = 0 mq; **Totale 0 mq**	P3 = 1.010 mq; **Totale 1.010 mq**	"E"= 1.290 mq **Totale 1.290 mq**	

Urb II 0 mq

Totale verde pubblico di progetto = 0 mq
Totale parcheggio pubblico di progetto = 1.010 mq
TOTALE verde e parcheggio pubblico = 1.010 mq

Viabilità pedonale = 65 mq
Viabilità carrabile= 306 mq

ST =1.290+1.010+306+65 = 2.671 mq

S.T._ATR_34_subcomparto_1 - STRALCIO 3 - : 2.671 mq

QST progetto: = **1.700,0mq - 13,06% del totale -**
Residenza = **0,0 mq QSR**
Produzione e Servizi = **1.700,0 mq QSP**

Standard da cedere all'interno dell'AT

Produzione e Servizi (>80% SLS) 0.8 x 1.700,0 = 1.360,0 mq

50% < Parcheggi < 100% = 680,0 mq < Parch. < 1.360,0 mq
0% < Spazi e Verde pubblico < 50% = 0mq < Sp. e Ver. pub. < 680,0 mq

Residenziale (>20mq x n° abitanti) (abitanti = mq SLS / 32,60) = 0,0 / 32,60= **n° 0 ab.**

di cui Parcheggi > 2,5mq x ab. 2,5mq x 0 = 0 mq
Spazi e Verde pubblico > 10mq x ab. 10,0mq x 0 = 0 mq
Attrezzature collettive > 7,5mq x ab. 7,5mq x 0 = 0 mq

Totale standard DOVUTI da cedere all'interno dell'AT 1.360,0 mq
di cui Parcheggi minimo = 680,0 mq
Spazi e Verde pubblico minimo = 0,0 mq
Attrezzature collettive minimo = 0,0 mq
Parcheggio e Verde pub. minimo = 1.360,0 mq

Totale standard PROGETTO da cedere all'interno dell'AT

di cui Parcheggi = 1.010,0mq > 680,0 mq
Spazi e Verde pubblico = 0,0mq = 0,0 mq
Attrezzature collettive = 0,0mq = 0,0 mq
Parcheggio e Verde pub. = 1.010,0mq < 1.360,0 mq

Totale standard PROGETTO -verde e parcheggi pubblici - interni all'AT 1.010,0 mq < 1.360,0 mq

Area di Trasformazione 2.671,0 mq

Superficie Fondiaria 1.290,0 mq

IU (totale) = 1.700,0 / 2.671,0 = 0,636 > IU =0,6 [fattispecie di cui all'art. 159.03 delle NTA]

ST_totale (ATR_34_sub_1) -STRALCIO 3 - = standard + fondiario + viabilità = 1.010 + 1.290 + 306 + 65 = 2.671 mq
Totale standard da monetizzare - ambito 4 (periferia) - : (1.360,0-1010,0) = 350mq

LOTTO "E" - S.L.S. = 1.700,0mq - 13,06 %

di cui S.L.S. residenziale = 0,0 mq
S.L.S. terziaria = 1.700,0 mq

	sls %		
provenienza DEp	RESIDENZIALE	TERZIARIO	Totali
CIOFFI	0,0 mq	1.700,0 mq	SLS 1.700,0 mq
	0,0/5.797,0=100,0%	1.700,0/2.091,0=81,3%	1.700,0/7.888,0=21,6%
Totali	0,0 mq	1.700,0 mq	SLS 1.700,0 mq

S.T._ATR_34_subcomparto_1: 15.401 mq

QST realizzabile: = **13.025,89 mq QST**

QST progetto: = **13.000,2 mq**
di cui **73,45% Residenza** = **9.548,1 mq QSR**
26,55% Produzione e Servizi = **3.452,1 mq QSP**

Standard da cedere all'interno dell'AT

Produzione e Servizi (>80% SLS) 0.8 x 3.452,1 = 2.761,8 mq

50% < Parcheggi < 100% = 1.380,9 mq < Parch. < 2.761,8 mq
0% < Spazi e Verde pubblico < 50% = 0mq < Sp. e Ver. pub. < 1.380,9 mq

Residenziale (>20mq x n° abitanti) (abitanti = mq SLS / 32,60) = 9.548,1 / 32,60 = **n° 293 ab.**

di cui Parcheggi > 2,5mq x ab. 2,5mq x 293 = 732,5 mq
Spazi e Verde pubblico > 10mq x ab. 10,0mq x 293 = 2.930,0 mq
Attrezzature collettive > 7,5mq x ab. 7,5mq x 293 = 2.197,5 mq

Totale standard DOVUTI da cedere all'interno dell'AT 8.621,8 mq
di cui Parcheggi minimo = (732,5 + 1.380,9) = 2.113,4 mq
Spazi e Verde pubblico minimo = 2.930,0 mq
Attrezzature collettive minimo = 2.197,5 mq
Parcheggio e Verde pub. minimo = (2.930,0+732,5+2.761,8) = 6.424,3 mq

Totale standard PROGETTO da cedere all'interno dell'AT

di cui Parcheggi = 2.024,0 mq < 2.113,4 mq
Spazi e Verde pubblico = 2.644,0 mq < 2.930,0 mq
Attrezzature collettive = 2.205,0 mq > 2.197,5 mq
Parcheggio e Verde pub. = 4.668,0 mq < 6.424,3 mq

Totale standard PROGETTO - verde e parcheggi pubblici - interni all'AT 4.668,0 mq < 6.424,3 mq
Totale standard da monetizzare:
(Stralcio 1 = 661mq + Stralcio 2 = 759mq + Stralcio 3 = 350mq) = 1.770,0 mq > (6.424,3-4.668,0) = 1.756,3 mq

Area di Trasformazione 15.401 mq

Viabilità di progetto carrabile 2.031 mq

Viabilità di progetto pedonale 220 mq

Superficie Fondiaria 6.277 mq

IU (totale) = 13.000,2 / 15.401 = 0,844 > IU =0,6 [fattispecie di cui all'art. 159.03 delle NTA]

ST_totale (ATR_34_sub_1) = standard+viabilità carrabile+viabilità pedonale+fondiario= 4.668 + 2.205 + 2.031 + 220 + 6.277 = 15.401 mq
Totale standard da monetizzare: 1.770,0 mq - ambito 4 (periferia) -

Con D.G.C. n° 280 del 05.10.2017 è stata approvata la parziale monetizzazione degli standard per complessivi 1.805,0mq così ripartiti:
Stralcio 1 - 674,10mq / Stralcio 2 - 773,7mq / Stralcio 3 - 357,2mq