

Committente FLORI S.r.l.	Progettazione Ing. Giovanni Paolo SANTOPIETRO C.so Vitt. Emanuele, 174 - 84122 Salerno Tel/Fax 089-239044 - E-mail: ing.santopietro@email.it Arch. Giuseppe RUGGIERI Via S. Giovanni Bosco, 22 bis - 84126 Salerno Tel. 331-9816795 - E-mail: architettoruggieri@tiscali.it			
Oggetto PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA (Piano di Recupero L.457/78) RIQUALIFICAZIONE AREA URBANA DEGRADATA (L.R. 19/2009 Art.7 Co.5) OPIFICIO INDUSTRIALE "EX - LADIR" VIA DEI GRECI, 146 - FRATTE - SALERNO	Elaborato PROGETTO RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA	Disegni Cad Geom. Fabio TEI		
		Data : Luglio 2011 Rev. : Gennaio 2018		
		Rapp. Tavola R		

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
(Piano di Recupero L.457/78)
RIQUALIFICAZIONE AREA URBANA DEGRADATA
(L.R.19/2009 Art.7 C.5 e Del.C.C. n.4/2010)

OPIFICIO INDUSTRIALE DISMESSO "EX-LADIR"
Via Dei Greci n.146 - Fratte - Salerno

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA

PREMESSA

La presente relazione tecnica illustra la proposta della FLORI S.r.l., con sede legale in Salerno alla Piazza G. De Crescenzo n.2, di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per il complesso immobiliare sito alla Via dei Greci n.146, di proprietà, ricadente nella sottozona B1-1 della zona omogenea B3, come riportato nella Tav.P2.01.

Il suddetto Piano Urbanistico Attuativo ha valore di Piano di Recupero di iniziativa privata, ai sensi della L.457/78, da sottoporre all'esame della Giunta Comunale.

Il complesso edilizio in oggetto era sede della LADIR S.r.l., società operante nella fabbricazione, esposizione e vendita di mobili da ufficio.

Attualmente l'opificio industriale è dismesso e l'area presenta un avanzato stato di degrado urbanistico ed ambientale, per cui se ne prevede la Riqualificazione a norma della L.R.19/2009 Art.7 C.5 -"Piano Casa"-, così come modificata dalla L.R.1/2011, e della Delibera C.C. n.4 del 25-02-2010, in deroga agli strumenti urbanistici generali, tramite un intervento di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente, anche con cambio della destinazione d'uso, per la realizzazione di Edilizia abitativa, Edilizia sociale (D.M.22-04-2008 Art.1 C.3) per una quota del 30%, Uffici in misura non superiore al 10%, Attività commerciali (esercizi di vicinato), Spazi pubblici di cui al D.M.1444/68.

TITOLARITA' ALL'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

La FLORI S.r.l. è proprietaria esclusiva degli immobili oggetto del Piano di Recupero, nel rispetto delle condizioni previste dall'art.27 c.1 lett.c) della L.R.16/2004, come si evince dai contratti di vendita (rogati dal notaio Frauenfelder il 09-01-2007, rep.34611 racc.14134, e il 28-02-2008, rep.35043 racc.14413). La società, pertanto, ha facoltà di proporsi quale soggetto attuatore esclusivo dell'intervento, in quanto titolare della quota pari al 100% del complessivo valore di proprietà degli immobili ricadenti nell'ambito.

ELENCO ELABORATI

Relazioni Tecniche

- R Relazione Tecnica Illustrativa Urbanistica ed Edilizia: Premessa; Descrizione ed Analisi dello Stato di Fatto; Inquadramento Urbanistico; Dati Dimensionali; Determinazione dell'Incremento di Carico Urbanistico; Progetto: Descrizione dell'Intervento; Risparmio Energetico; Comfort Ambientale; Clima Acustico; Norme e Vincoli Edilizi; Verifica dei Parametri del Piano Casa (Art.7 C.5 L.R.19/2009); Verifica della Definizione di Alloggio Sociale (D.M.22-04-2008 Art.1 C.3); Prevenzione Incendi; Normativa Sismica; Allacciamenti; Sistemazione Aree; Parcheggi (Art.2 e Art.9 L.122/89); Indici e Parametri Urbanistici; Monetizzazione degli Standard; Opere di Urbanizzazione da cedere al Comune; Contributo di Costruzione (Art.16 DPR.380/2001); Vista Assonometrica St. di Fatto / Progetto
- R 2 Riepilogo Dati Metrici e Destinazioni d'Uso: Schemi Grafici St. di Fatto / Progetto
- R 3 Relazione Paesaggistica (DPCM 12-12-2005)
- Relazione di Compatibilità Idro-Geologica (N.A. del P.S.A.I. 26-04-2011)
 - Relazione Previsionale di Clima Acustico (L.447/95 Art.8 C.4)
 - Relazione Tecnica Impianti (D.M.37/2008 - Elettrico - Idrico - Gas)
 - Relazione Tecnica Contenimento Consumi Energetici (Art.28 L.10/91)
 - Autocertificazione Igienico-Sanitaria (Art.20 C.1 DPR.380/2001)
 - Dichiarazione di Conformità alle Norme sull'Accessibilità (L.13/89-DPR.236/89)
 - Determinazione Contributo di Costruzione (Art.16 C.2,3 DPR.380/2001)
 - Schema di Convenzione - Norme Tecniche di Attuazione
- Stato di Fatto
- SF 0 Inquadramento Territoriale: Aerofotogrammetria; Mappa e Visure Catastali; Planimetria Generale; Foto aerea con Stato di fatto; P.U.C.: Zonizzazione, Categorie di intervento, Fasce di rispetto, Beni culturali ambientali, Vincoli idrogeologici, Particolare vincoli; P.A.I.: Rischio frana, Rischio idraulico; Rilievo fotografico
- SF 1 Planimetria Generale: Piano Terra - Rialzato - Primo
- SF 2 Planimetria Generale: Piano Secondo - Copertura
- SF 3 Sezioni e Prospetti
- Progetto Architettonico
- PR 0 Planimetria Generale: Distanze tra Fabbricati e da Strade - Principali Dati Metrici
- PR 1 Planimetria Generale: Piano Interrato -2 e -1
- PR 2 Planimetria Generale: Piano Terra
- PR 3 Planimetria Generale: Piano Primo, Secondo e Terzo
- PR 4 Planimetria Generale: Piano Tipo (dal 4° al 14°) e Coperture
- PR 5 Sezioni e Prospetti
- PR 6 Rendering e Viste Prospettiche
- PR 7 Planimetria Generale: Impianti a Rete
- Progetto Urbanizzazioni (da cedere al Comune)
- URB Relazione Tecnica - Elaborati Grafici - Stima dei Costi

DESCRIZIONE ED ANALISI DELLO STATO DI FATTO

L'area oggetto dell'intervento è localizzata in prossimità del lembo nord occidentale del territorio comunale, a confine con il Comune di Pellezzano, racchiusa fra l'autostrada SA-RC ed il fiume Irno e si sviluppa lungo l'intera Via Dei Greci, a margine del centro urbano, tanto che l'edificato esistente è quasi completamente costituito da edifici a carattere produttivo, con scarsità di abitato.

Su quest'area insiste un complesso edilizio produttivo (opificio industriale utilizzato dalla società LADIR, per la produzione di mobili per ufficio, da tempo dismesso), la cui costruzione è iniziata nel 1970, ed è stata oggetto di successive varianti e trasformazioni regolarmente assentite.

Allo stato attuale sull'area insiste un complesso edilizio così costituito:

- da un primo corpo di fabbrica, antistante Via dei Greci, costituito da una struttura in cemento armato intelaiata di tre piani (rialzato, primo e secondo), precedentemente adibita ad esposizione ed uffici, con una superficie coperta di mq.358 e complessivamente di mq.1.068; al piano rialzato una piccola parte era destinata ad abitazione del custode ed il resto era utilizzato come esposizione, mentre i due piani superiori erano adibiti ad uffici; i tre livelli sono collegati da una scala interna; antistante a tale corpo vi è una zona di pertinenza dell'edificio adibita a parcheggio;
- da un secondo corpo di fabbrica, adiacente al primo, costituito da capannoni con struttura intelaiata in c.a., precedentemente adibiti alla costruzione di manufatti, che si sviluppano su una superficie coperta di mq.1.528 (ovvero di mq.1.600 compresi gli annessi) e sono chiusi da due volte attigue, anch'esse in c.a. con altezza lorda all'imposta di m. 6.15 ed al colmo di m. 8.90;
- il terzo corpo di fabbrica è costituito da una palazzina adiacente a forma di L (quasi un unico corpo con i capannoni) che presenta le medesime modalità costruttive degli altri corpi di fabbrica e rappresenta la chiusura dell'intero complesso. E' costituito anch'esso da una struttura in c.a. su tre livelli, con una superficie coperta di mq.1.143 ed in totale di mq.3.405; l'accesso ai vari livelli è garantito da una scala interna e da un ascensore montacarichi; antistante tale corpo di fabbrica vi è uno spiazzo adibito a parcheggio;
- sul retro del complesso immobiliare c'è un'area scoperta, attualmente incolta e degradata, a cui si accede dalla strada, facente parte della stessa proprietà, esistente sul lato nord del complesso; tale area, di mq.1.877, sarà adibita in parte a parcheggio.
- come si evince dalla documentazione fotografica allegata e dalla conoscenza dei luoghi, l'area presenta attualmente un avanzato degrado ambientale ed urbanistico.

La consistenza edilizia dello stato di fatto, così come riportato nell'allegata Tabella riepilogativa dati metrici, risulta la seguente:

Stato di fatto : Sup. Coperta = mq. 3.101,98

 Sup. Lorda Solaio = mq. 6.073,75

 Volume V.p.P. = mc. 27.489,58

pertanto, considerata la superficie del lotto di mq.6.175, il rapporto di copertura esistente e l'indice di fabbricabilità fondiaria risultano pari a:

Rapp.Cop. = Sup.Cop./Sup.Lotto = $3.101/6.175 = 0,50$

I.f.f. = Vol. V.p.P./Sup.Lotto = $27.489/6.175 = 4,45$ mc/mq.

Vincoli Operanti

L'area oggetto dell'intervento è parzialmente sottoposta a tutela paesaggistica, fascia di rispetto fluviale, ai sensi dell'Art. 142 C.1 Lett.c D.Lgs. 42/2004.

La stessa area rientra per piccola parte nella fascia di rispetto autostradale (m.30 per strade Tipo A), come definita dal P.1.7 Tit.II L.R.14/82, non inferiore a quella disposta dall'Art.4 D.M.1404/68 e regolamentata dall'Art.28 C.1 Lett.a DPR.495/92 (Regolamento del Codice della strada) e s.m.i., in quanto rientrante all'interno del centro abitato.

Con riferimento alla normativa di attuazione del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino Destra Sele, vigente dal 26-07-2010, l'area è classificata:

- Rischio Idraulico - non presente;
- Rischio Frana - R1 moderato; a norma dell'Art.17 delle Norme di attuazione del P.A.I. sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica e di nuova costruzione, purchè corredati dallo studio di compatibilità geologica di cui all'Art.42 delle stesse Norme, secondo le indicazioni dell'Allegato E.

Recapito Acque Nere e Meteoriche

Su Via Dei Greci è presente un collettore fognario capace di ricevere la portata delle acque nere e meteoriche del nuovo insediamento, previa autorizzazione allo sversamento.

Allacciamento Rete Gas

La rete di gas metano è costituita da una tubazione di b.p. esistente su Via Dei Greci.

Allacciamento Rete Idrica

L'allacciamento alla rete idrica cittadina avviene mediante tubazione in ferro zincato con quadro di contatori in corrispondenza dell'ingresso principale su Via Dei Greci.

Allacciamento Rete di distribuzione Energia Elettrica, Illuminazione, Telefonica

L'allacciamento alla rete di distribuzione Energia Elettrica avviene dalla cabina di trasformazione Enel, da cui partono le reti di distribuzione elettrica e di illuminazione.

La rete telefonica di progetto viene collegata a quella cittadina lungo Via Dei Greci.

Consistenza Catastale (comprensiva del terreno libero e del sedime dei manufatti edilizi)

Il complesso immobiliare è censito in Catasto Fabbricati:

Foglio 4 Part.IIIa n.274 Sub 1 - Cat.D1, Z.C.3, Piani T-1-2

Sub 2 - Cat.A2, Z.C.3, Piano 1, Cl.3, Vani 5

e in Catasto Terreni:

Foglio 4 Part.IIIa n.274 Ente Urbano are 61.15 e n.782 Fabb.Urbano da accertare are 0.60 per un totale di are 61.75 ovvero mq.6.175.

Inoltre, la proprietà comprende la porzione del retrostante fabbricato rurale, censita in Catasto Terreni:

Foglio 4 Part.IIIa n. 3 Sub 6 – porz.rurale di fabb. promisc.

Sub 4 – porz.rurale di fabb. promisc.

Titoli Edilizi rilasciati per la realizzazione dei manufatti edilizi esistenti

Come si evince dalla documentazione agli atti dell'Archivio del Comune, risulta che:

- la costruzione del complesso edilizio è iniziata nel 1970 col rilascio della Licenza Edilizia n.18/70 prot.1517/8857 del 09-05-70 e Variante n.33/72 prot.1524/9532 del 08-08-72;
- successivamente sono state ottenute le seguenti ulteriori Licenze Edilizie: n.75/74 prot.24557/4927 del 11-10-74, per ampliamento; n.127/76 prot.62864/12790 del 10-12-76, per sopraelevazione; n.128/76 prot.62864/12790 del 10-12-76, per variante;
- è stata, inoltre, presentata una Richiesta di Concessione in Sanatoria L.47/85 prot.n. 85265 del 30-09-86 (parere favorevole n.353 del 19-02-89).

Area di sedime dei manufatti edilizi da demolire (e non ricostruire)

L'area di sedime dei manufatti edilizi esistenti da demolire e non ricostruire è pari a mq. 172,67 (=45,89+101,25+25,53), così come risultante dagli schemi grafici e descrittivi, riportati nella relazione tecnica e nel riepilogo dati metrici. Essi riportano le opere di cui alla citata Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria.

Superficie Territoriale (ST) del Piano di Recupero

La Superficie Territoriale (ST) del Piano di Recupero è costituita dall'intera superficie, pari a mq.6.175, come risultante dal titolo di proprietà e dalle planimetrie.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Piano Urbanistico Comunale include le aree ed i fabbricati interessati dagli interventi, (così come riportato nella Tav.P2.1), nella sottozona B1-1 della zona omogenea B3, disciplinata dall'art.93 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC vigente; gli immobili oggetto del Piano di Recupero rappresentano una quota del 100% del complessivo valore dell'ambito per cui, nel rispetto dell'art.27 c.1 lett.c) della L.R.16/2004, la società ha facoltà di proporsi quale soggetto attuatore esclusivo dell'intervento.

DATI DIMENSIONALI CONTENUTI NEL PIANO DI RECUPERO

Attualmente l'opificio industriale è dismesso e l'area presenta un avanzato stato di degrado urbanistico ed ambientale, per cui la proposta in esame ne prevede la Riqualficazione a norma della L.R.19/2009 Art.7 C.5 -"Piano Casa"-, così come modificata dalla L.R.1/2011, e della Delibera G.M. n.4 del 25-02-2010, in deroga agli strumenti urbanistici generali, tramite un intervento di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente, anche con cambio della destinazione d'uso, per la realizzazione di Edilizia abitativa, Edilizia sociale (D.M.22-04-2008 Art.1 C.3) per una quota minima del 30%, Uffici in misura non superiore al 10%, Attività commerciali (esercizi di vicinato), Spazi pubblici di cui al D.M.1444/68, comportante una nuova configurazione planovolumetrica.

Pertanto l'intervento di progetto, riguardante il cambio di destinazione d'uso con incremento della SLS a parità di volumetria esistente, comporterà un incremento del Carico Urbanistico (CU), come risultante dagli elaborati di progetto:

Tabella comparativa delle superfici e dei volumi esistenti e di progetto

Descrizione	Stato di Fatto	Progetto
Superficie Lorda di Solaio	mq.6.073,75	mq.8.660,67
Destinazione d'uso	Uffici, Industriale	Abitazioni, Uffici, Commerciale
Altezza max	m.14,30	m.48,85
Volume V.p.P.	mc.27.489,58	mc.27.252,27

Indici e destinazioni d'uso stabilite dall'art.93.02 delle NTA del PUC

Sottozona B1-1 – Via dei Greci – SS 88 – Limite Nord		
Descrizione	Consentito	Progetto
Superficie territoriale	mq. 6.175,00	mq. 6.175,00
Volume V.p.P.	mc.27.489,58	mc.27.252,27
Indice fabbricab. territoriale (Ift)	in deroga	mc/mq.4,41
Usi consentiti	in deroga	Abitazioni, Uffici, Commerciale

(la deroga al PUC è consentita a norma della L.R.19/2009 Art.7 C.5)

DEFINIZIONE DELL'INCREMENTO DI CARICO URBANISTICO

In conformità a quanto disposto dall'Art.56 delle NTA del PUC, il maggior carico urbanistico indotto dall'intervento di progetto (cambio di destinazione d'uso con incremento della SLS a parità di volumetria esistente), è dato dalla differenza tra la dotazione di standard rapportata al nuovo insediamento di carattere residenziale e terziario e quella rapportata all'insediamento di carattere industriale esistente, come stabilite dal D.M.1444/68.

Dotazione di standard rapportata al nuovo insediamento di carattere residenziale/terziario

Terziario ($\geq 80\%$ SLS) – art. 5, comma 1 punto 2) del D.M.1444/68		
Destinazione	SLS nuovo insediamento: mq.	Standard dovuto ($\geq 80\%$ SLS)
Commerciale	163,76	
Uffici	871,96	
Tot. Terziario	1.035,72	828,58
Residenziale (≥ 20 mq. x n.abitanti); abitanti = mq. SLS / 32,60 = n 234		
Destinazione	SLS nuovo insediamento: mq.	Standard dovuto (\geq SLS/32,60x20)
Abitazioni	4.881,88	
Edilizia sociale	2.743,07	
Tot. Residenziale	7.624,95	4.677,88
Nuovo insediamento residenziale e terziario		
	SLS nuovo insediamento: mq.	Standard totale dovuto
Totale	8.660,67	5.506,46

Il numero di abitanti derivante dalla nuova produzione di vani abitativi, in base a quanto riportato nell'art.5.2.1 della Relazione Illustrativa del PUC e negli allegati analitici R2, viene determinato come rapporto tra la SLS (Superficie Lorda Solaio) del nuovo insediamento ed il valore di mq./ab.32,6 : n.abitanti = SLS / 32,6.

Dotazione di standard rapportata all'insediamento di carattere industriale esistente

Industriale ($\geq 10\%$ superficie lotto) – art. 5, comma 1 punto 1) del D.M.1444/68		
Destinazione	Superficie lotto: mq.	Standard totale dovuto ($\geq 10\%$ superficie lotto)
Industriale	6.175,00	mq. 617,50

Maggior carico urbanistico indotto dall'intervento di progetto (cambio di destinazione d'uso con incremento della SLS a parità di volumetria esistente), in conformità a quanto disposto dall'Art.56 delle NTA del PUC: si ottiene, sottraendo alla quantità di standard rapportata al nuovo insediamento di carattere residenziale e terziario, la quantità di standard rapportata all'insediamento di carattere industriale esistente:

Maggior carico urbanistico indotto dall'intervento di progetto		
Indicazione	Destinazione d'uso	Totale Standard dovuto
Progetto	residenziale e terziario	mq. 5.506,46
Esistente	industriale	mq. 617,50
Maggior Carico Urbanistico		mq. 4.888,96

Standard da cedere all'interno dell'Ambito Unitario di Intervento:

Destinazione	Standard totale dovuto	Parcheggi	Spazi e Verde pubblico	Attrezzature collettive
Terziario	828,58	$\geq 50\% = 414,29$	$\leq 50\% = 414,29$	
Residenziale	4.677,88	$/ 20 \times 2,5 = 584,74$	$/ 20 \times 10 = 2.338,94$	$/ 20 \times 7,5 = 1.754,20$
Tot. progetto	5.506,46	$\geq 999,03$	$\leq 2.753,23$	1.754,20
Tot. esistente	617,50		- 617,50	
Tot. dovuto	4.888,96	999,03	2.135,73	1.754,20
Tot. ceduto	1.355,00	1.355,00	- 355,97 =(1.355,00-999,03)	
Tot. monetizzato	3.533,96	-	1.779,76	1.754,20

Si prevede la parziale monetizzazione degli standard come descritto nel relativo paragrafo.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

L'intervento prevede la completa demolizione dei primi due edifici (palazzina uffici e capannone adiacente) e la ristrutturazione del terzo (fabbricato retrostante), nonché la sistemazione delle aree scoperte. Una porzione di fabbricato, presente sul lato nord-ovest dell'area, è oggetto di condono, per cui viene demolita e non ricostruita.

In pratica, la volumetria dei primi due edifici, che si sviluppa attualmente su di una superficie coperta di mq.1.958 (mq.358 della palazzina e mq.1.600 del capannone) ma con ridotto numero di piani (tre livelli la palazzina ed uno unico il capannone), lascerà spazio ad una nuova costruzione: un edificio alto (p. terra e quattordici piani in elevazione), che occuperà meno superficie coperta (mq.376) sviluppando la stessa volumetria in altezza, con notevole vantaggio in termini di minore occupazione del suolo che, invece di essere coperto da costruzioni, sarà impiegato per spazi connettivi e verde privato; nel sottosuolo, poi, troverà posto un'autorimessa con posti auto pertinenziali. La destinazione d'uso della nuova costruzione sarà commerciale al p. terra e residenziale per i quattordici piani. Per il terzo edificio (il fabbricato retrostante) che occupa una superficie coperta di mq.1.131, sviluppandosi su tre livelli, viene prevista la completa ristrutturazione con la creazione di un nuovo piano intermedio (l'attuale piano terra, che è molto alto, viene munito di un piano ammezzato), senza aumento della volumetria totale, ed il cambio della preesistente destinazione industriale come segue: al piano terra parcheggio coperto pertinenziale; all'ammazzato (1° piano), una parte di abitazioni ed il resto di uffici; al secondo e terzo piano, interamente edilizia sociale.

La consistenza edilizia di progetto, così come riportato nell'allegata Tabella riepilogativa dati metrici, risulta la seguente:

		Progetto		St. di fatto
Progetto :	Sup. Coperta	= mq. 1.507,45	<	mq. 3.101,98
	Sup. Lorda Solaio	= mq. 8.660,88	>	mq. 6.073,75
	Volume V.p.P.	= mc. 27.252,94	<	mc. 27.489,58

Le destinazioni d'uso dei fabbricati sono:

Stato di fatto :	Uffici	mq. 1.068,33	mc. 3.739,15
	Industriale	<u>mq. 5.005,42</u>	<u>mc. 23.750,43</u>
	Totale	mq. 6.073,75	mc. 27.489,58
Progetto :	Commerciale	mq. 163,76	mc. 499,47
	Uffici	mq. 871,96	mc. 2.615,89
	Abitazioni	mq. 4.881,88	mc. 14.889,73
	Edilizia sociale	<u>mq. 2.743,07</u>	<u>mc. 9.247,19</u>
	Totale	mq. 8.660,67	mc. 27.252,29

Dal calcolo della volumetria di progetto, a norma dell'Art.239.01 del RUEC, sono escluse le parti eccedenti i cm.30 per gli ulteriori cm.15 riferiti ai solai intermedi e cm.25 per quello di copertura. Per la nuova costruzione è escluso anche il vano scala – ascensori ai sensi dell'art.2 c.1 lett.f) della L.R.19/2009.

Per il dettaglio delle superfici e dei volumi, con le corrispondenti destinazioni d'uso, si rinvia alle allegare tabelle riepilogative e relativi schemi grafici.

Caratteristiche Tecniche dei Fabbricati

Per il fabbricato di nuova costruzione si avranno le seguenti tipologie costruttive:

- strutture portanti in c.a., con travi e pilastri formanti telai tridimensionali;
- solai laterocementizi coibentati ed insonorizzati;
- copertura piana coibentata ed impermeabilizzata;
- tompagnature in laterizio idoneamente coibentate ed intonacate;
- infissi in legno-alluminio con doppi vetri;
- pavimentazioni interne in marmo e/o gres ceramico;
- intonaci, interni ed esterni, di tipo civile;
gli impianti tecnici saranno adeguati agli standards normativi, e precisamente:
- igienico-sanitario – dotato di servizi con idonei impianti di alimentazione e scarico;
- fognario – separato di smaltimento delle acque bianche e nere, con immissione nella rete fognaria comunale;
- idrico – di alimentazione dei servizi del fabbricato partendo dall'acquedotto comunale;
- antincendio – costituito da un'apposita rete perimetrale al fabbricato e da idranti disposti in adeguate posizioni;
- elettrico – sia esterno che interno ai fabbricati;
- messa a terra ad anello con corda di rame a treccia.

Per il fabbricato esistente, invece, si procederà ad una completa ristrutturazione delle finiture per renderle conformi alle nuove destinazioni ed alle vigenti normative, in particolare modo per la coibentazione termica e l'insonorizzazione ambientale.

Il progetto, poi, prevede la realizzazione di posti auto in due piani interrati, ad uso privato e pertinenziale in ottemperanza a quanto previsto dalla L.122/89 e dalla L.R.19/2001, e nell'area scoperta restrostante, ad uso pubblico.

RISPARMIO ENERGETICO DEGLI EDIFICI

Nella costruzione sarà privilegiato l'utilizzo di materiali con caratteristiche biocompatibili, riciclabili e riutilizzabili; le soluzioni tipologiche e tecnologiche saranno finalizzate al risparmio energetico ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili.

L'impianto di riscaldamento/condizionamento, previsto con criteri di facile ispezionabilità e quindi con minori oneri di manutenzione, sarà alimentato da pompe di calore ed abbinato all'impianto di pannelli solari posizionato sulla copertura degli edifici.

Per la coibentazione degli edifici saranno utilizzate pannellature orizzontali, per pavimenti e soffitti, e verticali, per le tompagnature esterne.

I materiali coibenti e isolanti, in conformità all'Art.239.01 del RUEC, avranno i seguenti spessori massimi, eccedenti i cm.30, non costituenti volumetria:

- cm.25 per gli elementi verticali e di copertura; cm.15 per quelli orizzontali intermedi.

REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALE

Fermo restando quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di contenimento dei consumi energetici per le nuove costruzioni, saranno rispettati i parametri di comfort per quanto attiene la temperatura operante e le temperature superficiali interne delle pareti esterne in relazione alle specifiche funzioni svolte all'interno di ciascun ambiente. Sarà in ogni caso privilegiato il maggiore isolamento dell'involucro esterno a vantaggio di una riduzione dei costi di gestione degli impianti termici per la climatizzazione.

In relazione alle condizioni di temperatura e umidità ambientali previste, le temperature superficiali dovranno impedire la formazione di fenomeni condensativi e la strutturazione muraria dovrà essere tale che eventuali condensazioni interne possano essere smaltite nel bilancio di accumulo della condensa estate inverno.

In relazione alla specifica collocazione degli edifici e alla sua prossimità con fonti di inquinamento dovute a specifici livelli di rumorosità ambientale, sono state definite le condizioni di comfort acustico.

La definizione del volume d'aria in ciascun spazio confinato è stata valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici degli ambienti e in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine.

Ventilazione naturale

L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria. La valutazione degli elementi di ventilazione ha tenuto conto dell'eventuale uso della ventilazione ai fini del raffrescamento delle superfici in regime estivo che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.

Ventilazione attivata

Ad integrazione e/o sostituzione della ventilazione naturale vengono adottati sistemi meccanici di attivazione della ventilazione per le specifiche destinazioni funzionali.

Illuminazione naturale

La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni normalmente presenti nel tessuto insediativo. L'obiettivo di un'ottimizzazione nell'uso dell'illuminazione naturale è stato perseguito soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che esso conduce. La quantità di illuminazione naturale necessaria ad ogni attività è stata valutata in relazione al dimensionamento delle aperture ed al calcolo del fattore di luce diurna secondo il metodo specificato dalle norme regolamentari.

CLIMA ACUSTICO

La relazione sul clima acustico, di cui alle "Linee guida" del DPGRC. n.2436/2003, è redatta da tecnico competente in acustica ambientale, come da Delibera G.R. n.1537/2003.

PREVENZIONE INCENDI

La normativa di riferimento in materia di prevenzione incendi, in base alla classificazione delle attività di cui al D.M.19-02-82, è la seguente: D.M.19-05-87 per gli edifici di civile abitazione; D.M.15-09-2005 per gli ascensori; D.M.01-02-86 per le autorimesse.

Con riferimento alle citate norme e rinviando alle fasi esecutive tutte le scelte sui materiali e le prescrizioni di dettaglio, sono stati impiegati i dovuti accorgimenti di progetto: scale a prova di fumo e di tipo protette; accesso ai collegamenti verticali tramite filtri con porte tagliafuoco di opportuna resistenza; estintori a polvere nei corridoi, oltre agli idranti posti nelle cassette UNI; aerazione delle autorimesse da apposite intercapedini; serbatoio interrato per l'alimentazione degli idranti e degli sprinkler; locale pompe con accesso indipendente dall'esterno ad utilizzo dei VV.FF.; uscite di sicurezza.

NORMATIVA SISMICA

La costruzione del nuovo edificio e la ristrutturazione dell'esistente, vista la classificazione sismica di II categoria del territorio comunale (ovvero $s=9$) di cui alla Delibera G.R. n.5447/2002, seguiranno le prescrizioni del DPR.380/2001 e del D.M.14-01-2008 relativamente alle norme tecniche per le zone sismiche.

In particolare la nuova costruzione, costituita da due piani interrati adibiti ad autorimessa e da un soprastante edificio alto, composto da piano terra e quattordici piani in elevazione per le residenze, sarà realizzata con struttura intelaiata in c.a. (pilastri e travi) e solai laterocementizi, mentre le fondazioni saranno formate da un reticolo di travi, anch'esso in c.a.; al perimetro dell'interrato sarà preventivamente realizzata una paratia di pali trivellati per il sostegno dei terrapieni.

ALLACCIAMENTI

Vengono previsti tutti gli impianti a rete, come indicato nella planimetria di progetto, a servizio del nuovo insediamento residenziale e terziario.

Rete distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonica

L'allacciamento alla rete di distribuzione Energia Elettrica avviene dalla cabina di trasformazione Enel, da cui partono le reti di distribuzione elettrica e di illuminazione.

La rete telefonica di progetto sarà collegata a quella cittadina lungo Via dei Greci con apposito pozzetto e tubazione sotto traccia.

Rete idrica

L'impianto di adduzione idrica avrà origine dalla tubazione dell'acquedotto comunale che corre lungo Via dei Greci a cui si allaccerà un adeguato pozzetto. Il fabbisogno idrico sarà dimensionato alle esigenze del nuovo insediamento residenziale e terziario.

Fognatura acque nere

La rete di scarico delle acque nere, atta a convogliare gli scarichi provenienti dagli apparecchi igienico-sanitari previsti all'interno degli edifici, seguirà i percorsi riportati sulle planimetrie di progetto. In particolare si prevede un collettore di raccolta delle acque reflue in PVC Ø 250 che avrà come recapito finale il collettore lungo via dei Greci.

Raccolta e convogliamento delle acque pluviali

L'intera area sarà provvista di un sistema di raccolta delle acque piovane delle zone pavimentate e dalle coperture degli edifici. In particolare si prevede una rete di griglie, che raccoglie uniformemente le acque delle aree scoperte convogliandole nella condotta principale. Le coperture, invece, saranno dotate di pluviali. La rete, con un collettore finale in PVC Ø 315, avrà recapito nel collettore comunale su via dei Greci.

Rete gas

Le utenze del complesso utilizzeranno gas metano, per riscaldamento ed acqua calda sanitaria, con alimentazione da una rete in bassa pressione, derivata dall'attuale tubazione in acciaio che corre lungo Via dei Greci, e sarà costituita da una tubazione interrata in polietilene interrata e diramazioni in acciaio.

SISTEMAZIONE AREE DI PERTINENZA ALL'INTERNO DEL LOTTO

Saranno realizzate piccole aree verdi nella zona destinata a parcheggio. In tutte le zone destinate a verde, sia per quelle da realizzare sui terreni profondi sia per quelle da realizzarsi in artificiale sulle solette in cemento sarà prevista la piantumazione di essenze vegetali autoctone da impiantare su manto erboso.

Piantumazioni:

- quercus ilex "leccio", alberi nobili e longevi, sono la pianta mediterranea per eccellenza, presente in tutti gli spazi verdi, coltivata in gran quantità in tutte le forme e dimensioni;
- cercis siliquastrum "albero di Giuda", un albero elegante coltivato per i fiori che appaiono prime delle foglie cuoriformi;
- jacaranda mimosifolia, uno stupendo albero di origine subtropicale, con delicato fogliame pennato e nuvole di fiori blu segosi. Per terreni fertili e ben drenati.

Essenze arbustive:

- ligustrum vulgare, arbusto di dimensioni contenute, fino a 4 o 5 metri di altezza; chioma espansa e cespugliosa; foglie o semi persistenti, semplici, con lamine fogliari ovate, coriacee, di colore verde scuro lucente; fiori imbutiformi, bianchi e profumati in primavera-estate; frutti con piccole bacche rotonde, nere a maturità.

Prato:

- il tipo di prato da impiantare sarà composto da "graminacee macroterme".

NORME E VINCOLI EDILIZI

Per l'edificazione saranno osservate le norme e prescrizioni specificate nel presente PUA. I titoli abilitanti (Permesso di Costruire, Segnalazione Certificata, Provvedimento Unico) seguiranno le ordinarie disposizioni vigenti in materia e dovranno, inoltre, rispettare le norme che disciplinano i tempi ed i termini di attuazione contenuti nell'Art.19 dello schema di Convenzione Tipo, approvato con Delibera G.M. n.241/2007.

Destinazioni Funzionali Consentite e di Progetto

Le destinazioni funzionali sono quelle indicate negli elaborati e nella relazione illustrativa di progetto, in deroga al PUC, come consentito dalla L.R.19/2009 Art.7 C.5 -"Piano Casa"-, così come modificata dalla L.R.1/2011, e dalla Delibera G.M. n.4 del 25-02-2010.

Infatti, trattandosi di un opificio industriale dismesso da tempo in un'area che presenta un avanzato stato di degrado urbanistico ed ambientale, la proposta in esame ne prevede la Riquilificazione tramite un intervento di sostituzione edilizia a parità di volumetria esistente, anche con cambio della destinazione d'uso, per la realizzazione di Edilizia abitativa, Edilizia sociale (D.M.22-04-2008 Art.1 C.3) per una quota minima del 30%, Uffici in misura non superiore al 10%, Attività commerciali (esercizi di vicinato), Spazi pubblici di cui al D.M.1444/68, comportante una nuova configurazione planovolumetrica.

Le destinazioni funzionali che il PUA imprime agli edifici ed immobili privati, da definire nel dettaglio in sede di presentazione dei progetti finalizzati al rilascio dei titoli abilitanti, non potranno essere mutate per almeno dieci anni decorrenti dalla data di rilascio dei relativi certificati di agibilità, stabilendo espressamente che i mutamenti di destinazione funzionale non autorizzati comporteranno l'applicazione delle sanzioni di cui all'Art.31 e seguenti del DPR.380/2001. Per quanto non diversamente specificato è da applicarsi la disciplina desunta dal vigente RUEC, dalle NTA del PUC, dagli Atti di Programmazione degli Interventi, approvati con Delibera C.C. n.59/2006 e dagli indirizzi per la redazione dei PUA, approvati con Delibera C.C. n.5/2007.

VERIFICA DEI PARAMETRI DEL PIANO CASA (ART.7 C.5 L.R.19/2009)

La volumetria di progetto, a norma della L.R.19/2009 Art.7 C.5 - "Piano Casa", resta pari a quella dello stato di fatto (mc.27.252,27 di progetto < mq.27.489,58 esistenti).

Il cambio di destinazione d'uso, in deroga agli strumenti urbanistici generali, prevede la realizzazione di: Edilizia abitativa, Edilizia sociale per una quota minima del 30% (33,932%), Uffici in misura non superiore al 10% (9,599%), Attività commerciali (esercizi di vicinato), Spazi pubblici di cui al D.M.1444/68 (da monetizzare parzialmente).

Per il dettaglio si rinvia alle apposite tabelle riepilogative e relativi schemi grafici delle superfici e dei volumi, con le corrispondenti destinazioni d'uso.

VERIFICA DELLA DEFINIZIONE DI ALLOGGIO SOCIALE (D.M.22-04-2008 Art.1 C.3)

Gli alloggi residenziali per edilizia sociale, previsti al secondo e terzo piano del fabbricato retrostante esistente, che sarà completamente ristrutturato, hanno le caratteristiche definite dal D.M.22-04-2008 Art.1 C.3 e sono destinate alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà, per la riduzione del disagio abitativo (Art.1 C.2). Gli alloggi avranno idonee caratteristiche tecnico-costruttive e saranno adeguati alle esigenze dei nuclei familiari, in termini di vani abitabili ed accessori (Art.1 C.7), rispettando anche le superfici minime dei locali in conformità dell'Art.195 del RUEC.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E DI COMFORT ABITATIVO DEGLI ALLOGGI

La superficie minima degli alloggi monocali, per una sola persona, sarà almeno di mq.28, e per due persone di mq. 38; per gli alloggi con più locali la superficie sarà almeno di mq.14 per le prime quattro persone e mq.10 per ciascuna delle successive.

Tutti gli ambienti fruiranno di aerazione ed illuminazione diretta, tramite superficie finestrata apribile maggiore di 1/8 dell'area pavimentata (Art.228 del RUEC).

I bagni senza apertura all'esterno saranno dotati di impianto di aspirazione meccanica per il ricambio d'aria; l'angolo cucina, se annesso al soggiorno, comunicherà ampiamente con esso e sarà munito di impianto di estrazione forzata.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO – STANDARD DEL PUA

• Superficie Territoriale dell'Ambito Unitario d'Intervento	mq.	6.175,00	
• Superficie dell'Area Standard (Parcheggio)	<u>mq.</u>	<u>1.355,00</u>	
• Superficie Fondiaria del Lotto	mq.	4.820,00	
• Superficie Coperta dei Fabbricati	mq.	1.507,45	
• Superficie Lorda di Solaio (SLS)	mq.	8.660,67	
di cui: SLS commerciale	mq.	163,76	
SLS uffici	mq.	871,96	
SLS residenziale	mq.	4.881,88	
SLS edilizia sociale	mq.	2.743,07	
• Volume V.p.P. Totale	mc.	27.252,29	
di cui: Vol.V.p.P. uffici	mc.	499,47	
Vol.V.p.P. commerciale	mc.	2615,89	
Vol.V.p.P. residenziale	mc.	14.889,73	
Vol.V.p.P. edilizia sociale	mc.	9.247,18	
• Indice di Fabbricabilità Territoriale (Ift)	mc/mq.	4,41	
• Indice di Fabbricabilità Fondiaria (Iff)	mc/mq.	5,65	
• Rapporto di Copertura	mq/mq.	0,31	
• Parcheggio	mq.	5.256,54	
di cui: privati (Art.2 L.122/89)	mq.	2.764,20	
pertinenziali (Art.9 L.122/89)	mq.	2.492,34	
• Altezza massima (totale mt. 49,35 – torrino 0,50)	mt.	48,85	
• Distanza minima tra fabbricati	mt.	10,90	
• Distanza minima da strade	mt.	4,10	
• Nuovi abitanti	n.	234	

Il rapporto di copertura (=Sup.Cop./Sup.Lotto) di progetto pari a 0,31 (=1.507/4.820) risulta minore di quello dello stato di fatto pari a 0,50 (=3.147/6.175); l'indice di fabbricabilità territoriale (=Vol.V.p.P./Sup.Lotto) resta uguale al preesistente, mentre l'indice di fabbricabilità fondiaria, a parità di volumetria ma con diminuzione della superficie del lotto in conseguenza della cessione di area standard, aumenta a 5,65 che comunque è minore di quello ammissibile (< 6 mc/mq, come imposto dal D.M.1444/68 Art.7).

La distanza tra fabbricati rispetta la minima assoluta di m.10 imposta dallo stesso D.M.1444/68 Art.9, mentre quella dalle strade è superiore alla minima di m.4 (comprensiva del marciapiedi) di cui all'Art.60 del RUEC.

PARCHEGGI PRIVATI (Art.2 L.122/89) E PARCHEGGI PERTINENZIALI (Art.9 L.122/89)

La necessità di parcheggio del complesso edilizio è ampiamente soddisfatta dal parcheggio su pilotis a piano terra del fabbricato esistente di mq.826 e da quello interrato di nuova costruzione su due livelli di mq.4.431, per un totale di mq.5.257, di cui vengono considerati mq.2.725 (cioè 1/10 di mc.27.252,90 di progetto) come parcheggi privati a servizio delle nuove costruzioni ai sensi dell'Art.2 della L.122/89 (mq.1 ogni mc.10 di costruzione) e la parte eccedente di mq.2.532 come parcheggi pertinenziali ai sensi dell'Art.9 della L.122/89.

Sarà inoltre previsto un parcheggio pubblico, sull'area scoperta retrostante, per un totale di mq.1.355, che sarà realizzato e ceduto al Comune come opera di urbanizzazione.

SPAZI PUBBLICI (D.M.1444/68) - MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD

La dotazione di standard da assicurare all'interno del lotto è stata determinata come incremento indotto dal nuovo insediamento (residenziale/terziario) rispetto a quello esistente (industriale) ed è risultata di mq.4.888,96 di cui mq.1.355,00 per parcheggi, mq.1.779,76 per spazi e verde pubblico, mq.1.754,20 per attrezzature collettive, come dalla seguente tabella:

Standard da cedere all'interno dell'Ambito Unitario di Intervento

Destinazione	Standard totale dovuto	Parcheggi	Spazi e Verde pubblico	Attrezzature collettive
Terziario	828,58	414,29	414,29	
Residenziale	4.677,88	584,74	2.338,94	1.754,20
Tot. progetto	5.506,46	999,03	2.753,23	1.754,20
Tot. esistente	- 617,50		- 617,50	
Tot. dovuto	4.888,96	999,03	2.135,73	1.754,20
Tot. ceduto	1.355,00	1.355,00	- 355,97	
Tot. monetizzato	3.533,96	-	1.779,76	1.754,20

Non essendo interamente disponibili tali aree nell'ambito d'intervento è stata prevista la cessione gratuita delle aree per parcheggi, per una superficie totale di mq.1.355, con la realizzazione delle relative opere di urbanizzazione.

Costo Area da destinare a Standard mq. 3.533,96 x €/mq. 90

Costo Opere di Urbanizzaz. Primaria

Parcheeggi mq. 1.355,00 x €/mq.110

Verde pubblico mq. 1.779,76 x €/mq. 60

Costo Opere di Urbanizzaz. Secondaria

Attrezzature collettive e Verde di quartiere mq. 1.754,20 x €/mq. 60

- Cessione gratuita delle Aree per Parcheggi, per una superficie totale di mq.1.355, con la Realizzazione delle relative Opere di Urbanizzazione;

- Monetizzazione del Costo delle Aree per Verde pubblico e Attrezzature collettive

- Monetizzazione del Costo delle Opere di Urbanizzazione
per l'eventuale differenza in più degli Oneri di Urbanizzazione (DPR.380/01 Art.16 C.2)

Gli importi sono calcolati nella Determinazione Contributo di Costruzione.

MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
(PARCHEGGI) DA CEDERE AL COMUNE, E DEGLI ALLACCIAMENTI

E' prevista, a totale carico del proponente, la realizzazione di una parte delle opere di urbanizzazione primaria (area di parcheggio pubblico scoperta) necessarie alla completa funzionalità dell'Ambito d'Intervento, 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, nonchè degli allacciamenti, mentre le altre opere di urbanizzazione primaria (aree a verde) e secondaria (attrezzature collettive) vengono monetizzate. L'area di parcheggio pubblico in progetto prevede n.37 posti auto ed interessa un'estensione di mq.1.355 nella parte retrostante del fabbricato esistente, che viene urbanizzata con la realizzazione di: corsie di transito asfaltate, aiuole spartitraffico, recinzioni perimetrali, impianto fognario di smaltimento delle acque pluviali; impianto di illuminazione.

L'area di parcheggio avrà libero accesso dalla Via dei Greci, tramite la traversa che costeggia a nord il lotto e, a seguire, con il prolungamento che attraversa la corte del fabbricato rurale (Part.IIe n.3 e n.7), raggiungendo la Via Spontumata.

A tal proposito, viene precisato che la FLORI S.r.l. cederà il diritto di passaggio sul viale di accesso, di cui è titolare in base al citato atto del notaio Frauenfelder del 09-01-2007, rep.34611 racc.14134, che richiama la precedente compravendita avvenuta con atto del notaio Trotta del 10-04-2001, rep.70884 racc.25686.

STIMA DEI COSTI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (PARCHEGGI) DA CEDERE AL COMUNE SENZA CORRISPETTIVO, E DEGLI ALLACCIAMENTI

La valutazione economica degli interventi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, comprensive degli allacciamenti, da cedere al Comune senza corrispettivo, risulta, in via presuntiva, dalla stima dei costi di progetto, sulla scorta del progetto preliminare e computo metrico delle opere di urbanizzazioni e degli allacciamenti.

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DOVUTO (ART.16 C.2,3 DPR.380/2001)

Il contributo per il rilascio del Permesso di costruire, dovuto per gli interventi da realizzare, calcolato in via presuntiva e da determinare in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitanti, con l'applicazione dei costi in quel momento vigenti, risulta dalla relativa tabella di calcolo riportata nella Determinazione Contributo Totale di Costruzione.

SCOMPUTO, SU AUTORIZZAZIONE DEL COMUNE, DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO RELATIVA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE (ART.16 C.2 DPR.380/2001)

La quota di contributo di cui all'Art. 16 del DPR.380/2001, relativa agli oneri di urbanizzazione primaria ed agli oneri aggiuntivi, può essere scomputata come per legge, fatta salva la quota definitiva di contributo per oneri determinata in sede di rilascio dei titoli abilitanti, in base al relativo progetto e computo metrico.

RIEPILOGO CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE E PER COSTRUZIONE

Il calcolo del costo di costruzione e del contributo totale di costruzione, a norma del vigente RUEC, è riportato nella Determinazione Contributo di Costruzione.

Si precisa che i dati metrici (superficie lorda abitabile, superficie per servizi ed accessori, volumetria interessata) sono desunti dal progetto.

Il calcolo del contributo totale di costruzione viene eseguito in via presuntiva e deve essere determinato in via definitiva all'atto del rilascio del Permesso di costruire.

Riepilogo Dati Metrici e Destinazioni d'Uso (Allegato : Tavola R2)

- Tabelle Riepilogative e Schemi Grafici – Stato di Fatto / Progetto
Superfici Lorde Solaio, Volume V.p.P., Destinazioni d'Uso

STATO DI FATTO

TABELLA RIEPILOGATIVA DATI METRICI

DESTINAZIONI D'USO

SUPERFICIE DEL LOTTO

SCHEMI GRAFICI

PROGETTO

TABELLA RIEPILOGATIVA DATI METRICI

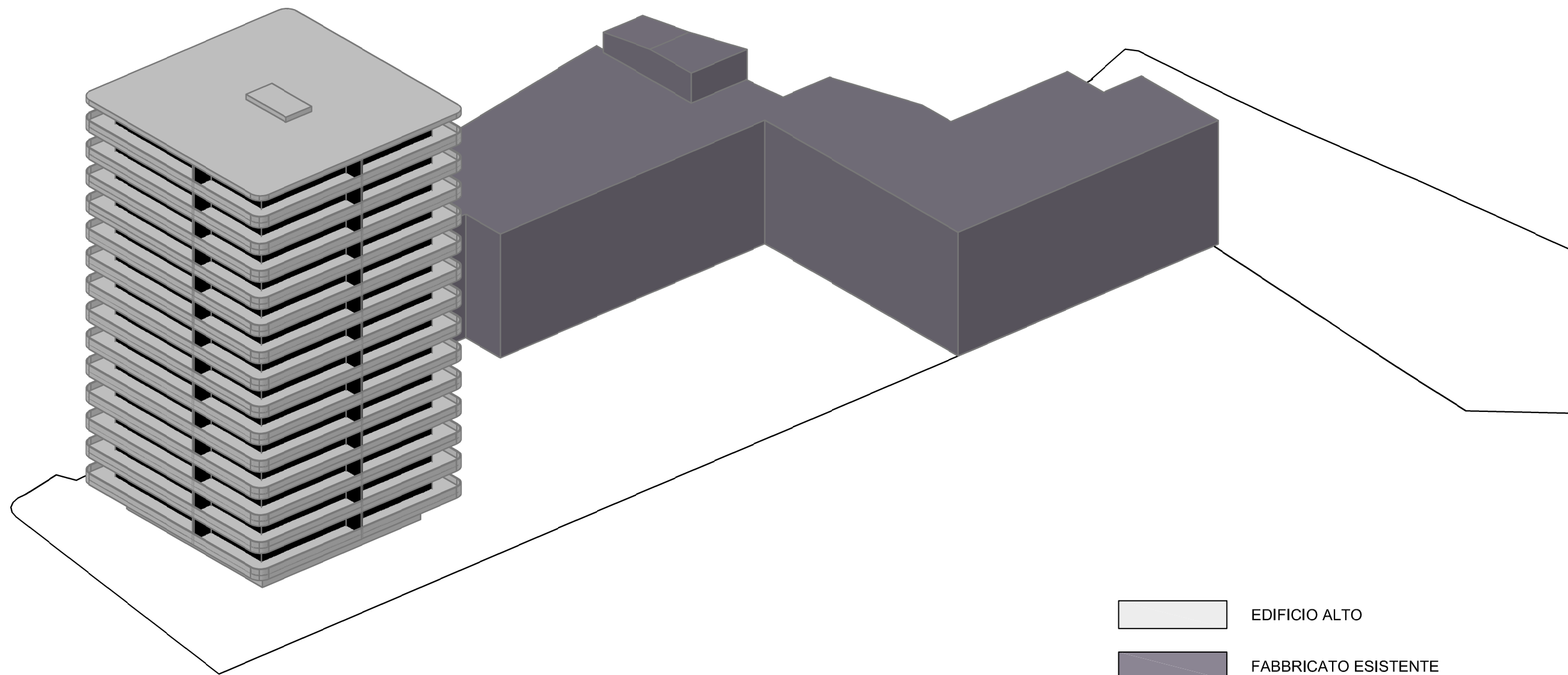
DESTINAZIONI D'USO

SUPERFICIE DEL LOTTO

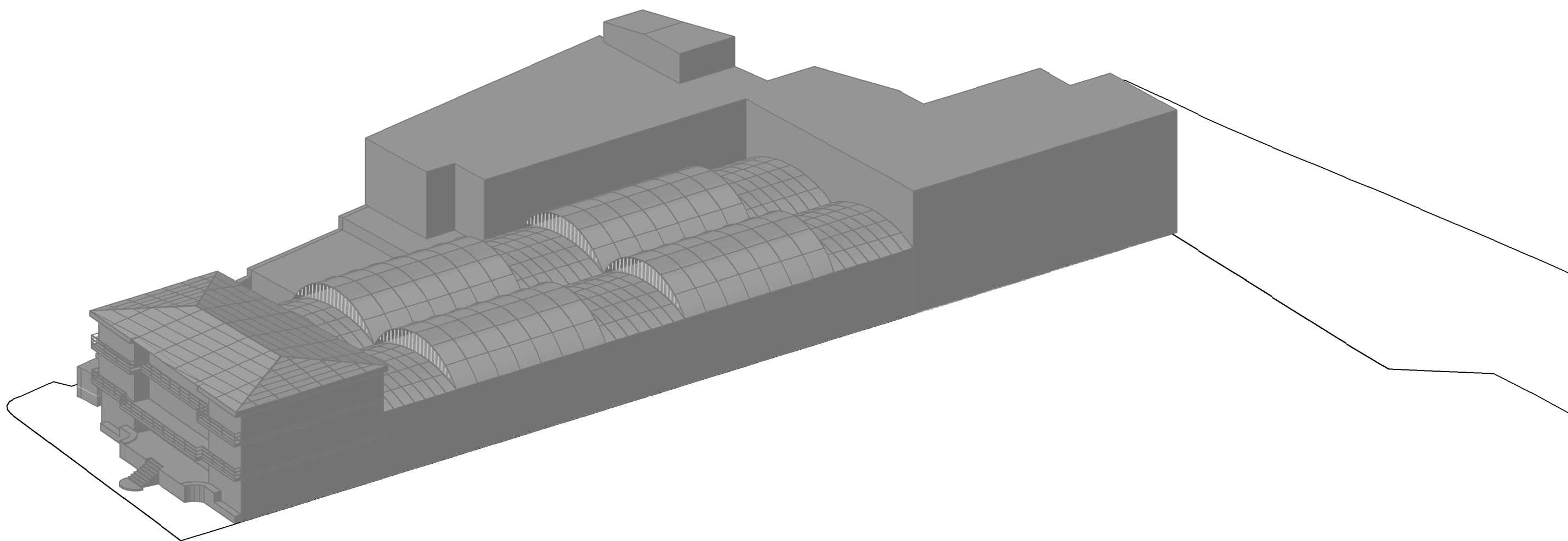
SCHEMI GRAFICI

Per il riepilogo completo degli schemi grafici per la determinazione di Superfici Lorde Solaio, Volume V.p.P. e Destinazioni d'Uso, si rinvia all'Allegato : Tavola R2

VISTA ASSONOMETRICA STATO DI FATTO / PROGETTO



VISTA ASSONOMETRICA PROGETTO



VISTA PROSPETTICA STATO DI FATTO

Riepilogo Dati Metrici e Destinazioni d'Uso (Allegato : Tavola R2)

- Tabelle Riepilogative e Schemi Grafici – Stato di Fatto / Progetto
- Superfici Lorde Solaio, Volume V.p.P., Destinazioni d'Uso

Inquadramento Territoriale (Allegato : Tavola SF 0)

- Aerofotogrammetria (1/2000)
- Stralcio di Mappa Catastale Foglio 4 Part. 274-782 (1/2000)
- Visure Catastali
- Planimetria Generale (1/500)
- Foto Aerea con Stato di Fatto (1/1000)
- Stralcio di P.U.C. Zonizzazione (1/4000) – Zona B1-1
- Stralcio di P.U.C. Categ. di Intervento (1/4000) - A-B-E
- Stralcio di P.A.I. Rischio Frana (1/5000) – R1 moderato
- Stralcio di P.A.I. Rischio Idraulico (1/5000) – Non presente
- Stralcio di P.U.C. Fasce di rispetto (1/15000) – Autostradale (parziale)
- Stralcio di P.U.C. Beni ambientali (1/1500) – Rispetto fluviale (parziale)
- Stralcio di P.U.C. Vincoli idrogeologici (1/15000) – Non presente
- Stralcio di P.U.C. Particolare Vincoli (1/500)

Rilievo Fotografico (Allegato : Tavola SF 0)

- Planimetria Generale (1/500) con indicazione dei punti di scatto
- Fotografie

Stato di Fatto (Allegati : Tavole da SF 1 a SF 3)

- Piante - Prospetti - Sezioni

Progetto Architettonico (Allegati : Tavole da PR 0 a PR 7)

- Piante - Prospetti - Sezioni - Rendering - Planimetrie

Progetto Urbanizzazioni - da cedere al Comune (Allegato : Tavola URB)

- Relazione Tecnica - Elaborati Grafici - Stima dei Costi

Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata (Piano di Recupero L.457/78)
Riqualificazione Area Urbana Degradata (L.R.19/09 Art.7 C.5 e Del.G.M. n.4/2010)
Opificio Industriale Dismesso "Ex-Ladir" – Via Dei Greci n.146 – Fratte – Salerno

ELENCO ELABORATI

Relazioni Tecniche

- R Relazione Tecnica Illustrativa Urbanistica ed Edilizia
- R 2 Riepilogo Dati Metrici e Destinazioni d'Uso
- R 3 Relazione Paesaggistica (DPCM 12-12-2005)
 - Relazione di Compatibilità Idro-Geologica (N.A. del P.S.A.I. 26-04-2011)
 - Relazione Previsionale di Clima Acustico (L.447/95 Art.8 C.4)
 - Relazione Tecnica Impianti (D.M.37/2008 - Elettrico – Idrico – Gas)
 - Relazione Tecnica Contenimento Consumi Energetici (Art.28 L.10/91)
 - Autocertificazione Igienico-Sanitaria (Art.20 C.1 DPR.380/2001)
 - Dichiarazione di Conformità alle Norme sull'Accessibilità (L.13/89-DPR.236/89)
 - Determinazione Contributo di Costruzione (Art.16 C.2,3 DPR.380/2001)
 - Schema di Convenzione - Norme Tecniche di Attuazione

Stato di Fatto

- SF 0 Inquadramento Territoriale
- SF 1 Planimetria Generale: Piano Terra – Rialzato – Primo
- SF 2 Planimetria Generale: Piano Secondo – Copertura
- SF 3 Sezioni e Prospetti

Progetto Architettonico

- PR 0 Planimetria Generale: Distanze tra Fabbricati e da Strade – Principali Dati Metrici
- PR 1 Planimetria Generale: Piano Interrato -2 e -1
- PR 2 Planimetria Generale: Piano Terra
- PR 3 Planimetria Generale: Piano Primo, Secondo e Terzo
- PR 4 Planimetria Generale: Piano Tipo (dal 4° al 14°) e Coperture
- PR 5 Sezioni e Prospetti
- PR 6 Rendering e Viste Prospettiche
- PR 7 Planimetria Generale: Impianti a Rete

Progetto Urbanizzazioni (da cedere al Comune)

- URB Relazione Tecnica - Elaborati Grafici - Stima dei Costi
-