

Comune di Salerno
PUA di iniziativa privata

Ristrutturazione Urbanistica
area "De Angelis s.r.l." via San Leonardo n° 42

Proponente: De Angelis s.r.l.

Progetto: ing. Roberta Di Giuda
arch. Bruno Lambiase

collaborazione al progetto: arch. Sergio Santomauro

geologo: dr. Sergio Migliozi

direzione lavori: ing. Roberta Di Giuda - arch. Bruno Lambiase

elaborato R.1 ter (settembre 2014).: relazione illustrativa urbanistica ed edilizia (stralcio PUC)

- **P.1 bis** : pianta piano interrato 1:200 * sostituisce l'elaborato P.1.*
- **P.2 bis** : pianta piano terra 1:200 * sostituisce l'elaborato P.2.*
- **P.3 bis** : pianta primo piano 1:200 * sostituisce l'elaborato P.3.*
- **P.4 bis** : pianta secondo piano 1:200 * sostituisce l'elaborato P.4.*
- **P.5 bis** : pianta terzo piano 1:200 * sostituisce l'elaborato P.5.*
- **P.6 bis** : pianta uffici tipo quarto/decimo piano 1:200 * sostituisce l'elaborato P.6.*
- **P.7 bis** : pianta copertura torre uffici 1:200 * sostituisce l'elaborato P.7.*
- **P.8 bis** : pianta coperture 1:200 * sostituisce l'elaborato P.8.*
- **P.9 bis** : sezioni 1:200 * sostituisce l'elaborato P.9.*
- **P.10 bis** : prospetti 1:200 * sostituisce l'elaborato P.10.*

- **P.11bis** : schemi riepilogo superfici e volumi *sostituisce l'elaborato P.11.*
- **P.12 bis** : zonizzazione 1:200 *sostituisce l'elaborato P.12.*
- **P.13 bis** : planimetria con impianti a rete 1:200 *sostituisce l'elaborato P.13.*

settembre 2014

TITOLARITA' ALL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

La presente proposta di PUA è presentata dal dottor Dario De Angelis, nato a Salerno il 09/03/1972, in qualità di Amministratore Unico della Società "De Angelis s.r.l.", con sede legale in via San Leonardo n°42 Salerno, codice fiscale 00284170651, che risulta essere proprietario esclusivo dell'area, giusto atto di proprietà rogato dal Notaio Raimondo Malinconico il 30/06/1980 Rep. n° 79, Racc. n°48 e Verbale di trasformazione di Società da S.P.A. in S.R.L. rogato dal Notaio Raimondo Malinconico il 07/10/1988 Rep.n° 14818, Racc.n° 6044.

Documentazione allegata all'istanza:

- Titoli di Proprietà, atto costitutivo, visura ordinaria società di capitale (cfr. elaborato D.A.1.)

DESCRIZIONE ED ANALISI DELLO STATO DI FATTO

L'area oggetto dell'intervento, di proprietà esclusiva della società " De Angelis s.r.l. ", è un appezzamento di terreno ubicato tra la strada ferrata ed opifici industriali, con accesso da via San Leonardo con strada privata di accesso lunga circa 100 ml., che serve il lotto della Società Proponente ed il lotto della " Società Strumolo edilizia e legnami " (Foglio 44 part. 21). Detta strada è per metà proprietà della Società Proponente, individuata al Foglio 44 part. 164 di mq. 365,00, e la restante parte di proprietà della Società Strumolo, inglobata nella più ampia particella 21 Foglio 44.

La Società Proponente si impegna a produrre, nella fase procedurale ritenuta idonea dall'Amministrazione Comunale, idoneo atto di assenso da parte della Società Strumolo di utilizzo, a servizio dell'insediamento proposto, dell'intera area che delimita la strada privata, così come ad oggi definita.

L'area è delimitata a Sud-Ovest dalla strada ferrata delle FF.SS., a Sud-Est dal lotto dove è ubicato il centro commerciale "Galleria Mediterranea", e per gli altri due lati da due lotti edificati interessati da attività commerciali/artigianali.

Il lotto in esame ha uno sviluppo complessivo di 9702,00 mq. catastali e risulta attualmente occupato da due blocchi edificati separati (cfr. elaborati S.F.) che ospitano attività di commercializzazione di prodotti siderurgici con relativi uffici.

Il primo blocco, in adiacenza al confine Nord-Ovest, è un capannone con copertura a volta (corpi 1 e 2) di complessivi mq.2998,24 adibito a deposito dei prodotti; il secondo blocco, in adiacenza al confine Nord-Est, è un blocco a schiera costituito da un edificio a due piani adibito ad uffici ed un capannone con copertura a volta adibito a deposito prodotti, per una superficie complessiva di mq. 851,90 (corpi 3-4-5-6-7-8).

Detti manufatti presenti nel lotto sono stati realizzati con licenza edilizia(cfr. elaborati D.A.2.) n° 326 reg., n.prot.59003 del 6 ottobre 1965.

La verifica topografica della consistenza ed effettiva disponibilità della superficie territoriale oggetto dell'intervento, allegata alla presente proposta con specifica asseverazione (cfr. elaborato U), rivela che la consistenza topografica risulta essere pari a mq.10.112,88, quindi superiore di mq.410,88 rispetto alla superficie catastale.

Vincoli Operanti

L'area oggetto di intervento non è sottoposta a tutela paesaggistica di cui al D.Lgs. 22.01.2004 n°42, nè a

vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.3267/1923.

La stessa ricade parzialmente nella Fascia di rispetto ferroviaria, ai sensi dell'art.49 del D.P.R. 753/80.

Nel progetto di variante "Aggiornamento del vigente PSAI", pubblicato sul BURC n°51 del 26.07.2010, con riferimento alla nuova disciplina normativa del PAI e relativa cartografia adottata dall'Autorità di Bacino Regionale in Destra Sele, pubblicata sul B.U.R.C. n°26 del 26.04.2011, l'area oggetto degli interventi non rientra nelle aree a rischio o pericolo frane e/o alluvioni, così come perimetrato negli elaborati grafici allegati al Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico del territorio in Destra Sele, perchè classificata "antropico indifferenziato".(cfr. elaborato Relazione geologica).

Recapito acque nere e meteoriche (cfr. elaborato S.F.5.)

Per lo smaltimento delle acque reflue, in considerazione delle quote altimetriche del lotto, attualmente viene utilizzata una pompa che supera la prevalenza geodetica fino all'immissione nella rete fognaria comunale in via San Leonardo. La vasca di raccolta delle acque reflue e la relativa pompa sommersa sono posizionate a ridosso superiore lato Nord-Ovest del capannone corpo 1.

Il collettore delle acque meteoriche, a servizio dell'intero lotto, si sviluppa lungo tutto il confine Sud-Est ed è costituito da uno scatolare in c.a. nel quale si immettono, con una serie di griglie e pozzetti, le acque meteoriche dell'intero lotto; detto collettore, in corrispondenza dell'angolo dei confini Sud-Ovest e Sud-Est, si immette in una tubazione che sottopassa la linea metropolitana e la linea ferrata, e le acque sono convogliate nel canale a cielo aperto posto a ridosso dell'area del campo sportivo Arechi seguendo poi la fognatura esistente in quell'ambito.

Allacciamento Rete Gas (cfr. elaborato S.F.5.)

Non è presente alcuna rete gas nel lotto. Lungo via San Leonardo è presente la rete principale di Salerno Energia, alla quale il complesso edilizio in progetto potrà allacciarsi.

Allacciamento Rete Idrica (cfr. elaborato S.F.5.)

L'intera rete idrica presente nel lotto si sviluppa a partire dal pozzetto con saracinesca ubicato nella stradina privata di accesso a ridosso di via San Leonardo; essa percorre la stradina e si dirama in due punti a servizio dei due corpi di fabbrica principali.

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

(cfr. elaborato D.A.1.)

N.C.T. : l'area è censita al foglio 44 particella 570, ente urbano di mq. 9337,00, e la strada di accesso al foglio 4 particella 164, sem. irr. arb. di mq. 365,00.

N.C.E.U. : i manufatti edilizi sono censiti al foglio 44 particella 570 sub 1, zona censuaria 2, categoria D/8.

Consistenza degli immobili (comprensiva del terreno libero e del sedime dei manufatti edilizi), elaborata con rilievo topografico. (cfr. elaborato S.F.1., S.F.2., S.F.3., S.F.4.)

I manufatti edilizi esistenti nel lotto sono stati oggetto di rilievo analitico delle S.L.S. e delle volumetrie. Essi sono stati divisi in otto corpi e risultano avere nell'insieme una consistenza pari a mq.3850,14 di S.L.S. ed una volumetria pari a mc. 41.219,08.

L'opificio esistente ha destinazione industriale, il resto dell'area scoperta oggetto di intervento è costituita essenzialmente da piazzali e superfici destinate alla movimentazione delle merci.

La verifica topografica della consistenza ed effettiva disponibilità della superficie territoriale oggetto dell'intervento, allegata alla presente proposta con specifica asseverazione (cfr. elaborato U), rivela che la consistenza topografica risulta essere pari a mq.10.112,88, quindi superiore di mq.410,88 rispetto alla superficie catastale.

I manufatti presenti nel lotto sono stati realizzati con licenza edilizia n° 326 reg., n.prot.59003 del 6 ottobre 1965.

Detta licenza edilizia consentiva un insediamento industriale di superficie maggiore di quella effettivamente realizzata..

Da un confronto tra il titolo edilizio rilasciato e l'effettiva consistenza dei manufatti, risulta che possono essere dichiarati conformi al titolo edilizio rilasciato il corpo 1 (mq.2569,47, mc.32.664,18), il corpo 4 (mq.134,55, mc.639,11), il corpo 5 (mq.617,76, mc.6427,69), ed il corpo 8 (mq.11,79, mc.19,532); risultano quindi avere nell'insieme una consistenza legittima pari a mq.3333,57 di S.L.S. ed una volumetria pari a mc. 39750,51.

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

(cfr. elaborati D.A.2.)

I manufatti presenti nel lotto sono stati realizzati con licenza edilizia n° 326 reg., n.prot.59003 del 6 ottobre 1965.

Area di sedime dei manufatti edilizi da demolire. (cfr. elaborato S.F.1., S.F.2., S.F.3., S.F.4.)

La demolizione dei corpi 1 e 2, a ridosso della linea ferrata, è necessaria in quanto gli stessi risultano attraversati da un nuovo tracciato viario previsto in progetto dal P.U.C. (cfr.: Tavole "sistema della mobilità" e "zonizzazione" del P.U.C.).La presente proposta di PUA estende anche agli altri corpi esistenti nel lotto l'intervento di demolizione e conseguentemente di sostituzione edilizia al fine di creare nel lotto un nuovo insediamento più armonico.

L'area di sedime dei manufatti edilizi da demolire è quindi pari a mq.3850,14.

Superficie Territoriale (ST) del Piano di Recupero

L'intera superficie di terreno ricompresa nel Piano di Recupero è costituita dall'intera superficie di proprietà esclusiva della Società "De Angelis s.r.l.", pari catastalmente a mq.9702,00.

La verifica topografica della consistenza ed effettiva disponibilità della superficie territoriale oggetto dell'intervento, allegata alla presente proposta con specifica asseverazione (cfr. elaborato U), rivela che la consistenza topografica risulta essere pari a mq.10.112,88, quindi superiore di mq.410,88 rispetto alla superficie catastale.

La Superficie Territoriale del presente Piano di Recupero è quindi pari a **mq. 9702,00.**

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Piano Urbanistico Comunale include le aree ed i fabbricati interessati dagli interventi, così come riportato

nella Tav. P2.11 del P.U.C., nella sottozona B1_2 "Migliaro San Leonardo" della zona omogenea B6.

L'attuazione di tali interventi è disciplinata dall'art.93 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.C. vigente.

93.01 Nelle sottozone definite B1 gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli attribuiti ai singoli manufatti dalle tavole P3.n del PUC nel rispetto delle seguenti destinazioni d'uso:

- DT/2 - DT/4 - DT/5 - DT/6 - DT/7 - DT/8 - DT/9 - DT/10 - DT/11 - DT/12
- DP/1 - DP/2 - DP/3 -
- DTR/1 - DTR/3
- URB/1 - URB/2

93.02 Le nuove edificazioni e le ristrutturazioni urbanistiche devono avvenire nel rispetto degli indici e delle destinazioni d'uso fissate nella seguente tabella:

Sottozona	Localizzazione	Usi consentiti	Ilt mc/mq
B1/1	Via dei Greci - SS 88 - Limite Nord	DT/4 - DT/5 - DT/6 - DT/7 - DT/8 - DT/9 - DT/10 - DT/11 - DT/12 - DP/1 - DP/3 - DTR/1 - DTR/3 ; - URB/1 - URB/2	3,5
B1/2	Migliaro S. Leonardo	DT/4 - DT/5 - DT/6 - DT/7 - DT/8 - DT/9 - DT/10 - DT/11 - DT/12 - DP/1 - DP/3 - DTR/1 - DTR/3 ; - URB/1 - URB/2	3,5
B1/3	Centro Gallotta*	DT/4 - DT/9 - DTR/3; - URB/1 - URB/2	3,5
B1/4	Fornaci	DP/1 ; - URB/1 - URB/2	3,5

* Per la sottozona B1/3, la destinazione è pubblica.

93.03 Gli interventi di cui al precedente punto sono attuati con PUA di iniziativa pubblica o privata e sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso (cat. E) assicurando la dotazione di standard di cui al D.L. n° 1444/68, art. 5. Il PUA è esteso ad un ambito significativo della singola zona omogenea oppure ad un sub-ambito per il quale vengono dimostrate le connessioni funzionali di questo con la zona omogenea ove è situato, ed è approvato con le procedure di pubblicazione fissate dalle vigenti normative.

93.04 I PUA dovranno essere corredati da:

- relazione illustrativa;
- elaborati di analisi dello stato dei luoghi;
- elaborati di progetto, comprensivo di planovolumetrico;
- indagini geologiche-tecniche e geognostiche;
- schema di convenzione regolante la cessione delle strade e degli standard (verde e parcheggi) al Comune.

93.05 Le destinazioni abitative sono consentite:

- limitatamente a quelle legittimamente esistenti;
- per la realizzazione dell'alloggio del custode o del titolare dell'attività produttiva limitatamente alla destinazione d'uso DP3, nel limite di 600 mc. vv.pp.

Nell'area oggetto di intervento le nuove edificazioni e le ristrutturazioni urbanistiche devono avvenire nel rispetto degli indici e delle destinazioni d'uso fissati nella tabella riportata nell'art. 93.02 delle N.T.A., da attuare con PUA di iniziativa privata (Piano di Recupero) previa sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso (cat.E) assicurando la dotazione di standard di cui al D.M. n°1444/68 art.5.

Per detta area l'indice territoriale determinato è pari a **3,5 mc/mq.**

L'attuazione degli interventi di sostituzione edilizia, ai sensi dell'art.88 delle N.T.A., avviene attraverso la categoria di intervento della ristrutturazione urbanistica "E", così come disciplinata nell'art. 56 delle N.T.A..

56.01 Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Laddove gli interventi inducano un maggiore CU rispetto all'esistente, il PUA dovrà prevedere anche le aree da cedere per il soddisfacimento degli standard.

56.02 Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ovvero laddove non risulti possibile al privato di reperire aree libere nella zona omogenea

d'intervento, la Giunta Municipale può disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma corrispondente al relativo valore di mercato secondo quanto stabilito al precedente art. 49.

- 56.03 I PUA relativi agli ambiti come perimetrati nelle tavole P2n e P3n dovranno essere corredati da:
- ✓ relazione illustrativa;
 - ✓ elaborati di analisi dello stato dei luoghi;
 - ✓ elaborati di progetto, comprensivo di planovolumetrico;
 - ✓ indagini geologiche-tecniche e geognostiche;
 - ✓ schema di convenzione;
- 56.04 Al fine di incentivare la riqualificazione di ambiti urbani di particolare degrado e/o per favorire ipotesi di migliore assetto della viabilità e dello spazio urbano, la Giunta Municipale, previo apposito Regolamento e prima dell'approvazione del PUA, può consentire un incremento del 30% della S.L.S. realizzabile dei fabbricati di cui il presente PUC prevede la sostituzione.
- 56.05 La perimetrazione degli ambiti in fase di PUC è da intendersi di larga massima, rinviando al PUA la perimetrazione definitiva.
- 56.06 I PUA relativi agli immobili compresi negli ambiti di ristrutturazione urbanistica hanno valore e portata dei piani di recupero di cui alla L. 457/78.
- 56.07 Per i casi di particolare complessità, al fine di pervenire alle migliori soluzioni progettuali, è suggerito ed agevolato il ricorso alle procedure concorsuali, da attuare d'intesa con l'Amministrazione.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

L'ambito di intervento coincide con le aree di proprietà della Società proponente.

La proposta prevede il totale abbattimento dei manufatti edilizi esistenti, già destinati ad opificio industriale, al fine di dare al nuovo insediamento un armonico inserimento nell'attuale contesto, a fronte di quanto necessario per l'attuazione del " Sistema di viabilità del P.U.C.", che prevede la realizzazione di una nuova arteria viaria larga ml.6,50,, parallela alla linea ferrata, strategica per la decongestione dell'attuale viabilità dell'intero comprensorio Migliaro San Leonardo.

Il progetto prevede il riutilizzo dell'area per l'insediamento di un complesso di edilizia terziaria e commerciale, attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica, riguardante la sostituzione edilizia dei manufatti esistenti.

La scelta progettuale localizza il nuovo edificio in posizione centrale del lotto, consentendo così di ottenere una comoda percorribilità viaria, automobilistica e pedonale, a servizio delle nuove funzioni e di collegamento con la nuova strada di P.U.C., parallela alla linea ferrata.

La localizzazione centrale del nuovo edificio consentirà inoltre di avere una distanza minima (cfr. elaborato P.8bis.) dalla linea metropolitana pari a ml. 30,88, dal confine Nord-Ovest pari a ml. 15,00, dal confine Nord-Est (ingresso al lotto) pari a ml. 31,43 e dal confine Sud-Est pari a ml.12,66.

Il nuovo edificio si svilupperà a partire dal primo livello interrato, destinato a parcheggio pertinenziale, tre livelli fuori terra da destinare ad attività commerciali, ed una torre di otto piani oltre i primi tre livelli da destinare a centro direzionale.

Il primo livello interrato, destinato a parcheggi pertinenziali alle attività commerciali e direzionali, avrà accesso tramite rampa sul lato destro della strada di ingresso al lotto ed uscita sul lato sinistro, in posizione tale da avere una percorribilità separata dalla viabilità a servizio dei posti auto a raso; la superficie del compartimento sarà pari a mq. 3454,00, per un totale di n° 108 posti auto di cui n° 8 posti per portatori di handicap. Il parcheggio interrato sarà dotato di un sistema di vie di uscita e di collegamenti con i corpi edificati in elevazione e l'area esterna, un sistema di ventilazione naturale e requisiti impiantistici e strutturali nel pieno rispetto delle vigenti normative.

Il piano terra ospiterà n° 11 locali commerciali, tutti serviti da un largo percorso interno e dal marciapiede che circonda il corpo di fabbrica; saranno inoltre presenti i blocchi scala-ascensori a servizio dei livelli superiori destinati ad attività commerciali ed alla torre direzionale. Si è considerata la possibilità di prevedere per dette

superfici l'eventuale apertura di n° 2 medie strutture di vendita, disciplinate dall'art. 22 L.R.C. n°1/2014.

Il primo piano ospiterà un ristorante ed un bar-tavola calda, collegati da un ampio spazio aperto, parte coperto e parte a cielo libero, attrezzato come spazio di sosta ed a giardino pensile.

Il secondo piano ospiterà n° 9 attività commerciali, servite da un ampio percorso interno con affaccio sul giardino pensile sottostante. Si è considerata la possibilità di prevedere per dette superfici l'eventuale apertura di n°1 media struttura di vendita, disciplinate dall'art. 22 L.R.C. n°1/2014.

Il terzo piano ospiterà il primo livello delle attività direzionali nella torre e la copertura del livello sottostante attrezzata a giardino pensile ed a spazio di alloggio delle apparecchiature UTA e piastra per fonti rinnovabili a servizio delle attività commerciali sottostanti.

Dal quarto al decimo piano emergerà la torre direzionale, con n° 4 uffici per livello; la copertura della torre ospiterà le apparecchiature UTA e la piastra per fonti rinnovabili a servizio delle attività direzionali.

Nelle aree del lotto non edificato sono previste : la viabilità interna privata , il parcheggio a raso e il verde, un blocco servizi per gli impianti tecnologici posizionato a ridosso della rampa di uscita del parcheggio interrato, le rampe a servizio del parcheggio interrato ed una zona da destinare alla nuova strada di P.U.C. larga ml. 6,50, costeggiata da un viale pedonale largo ml. 4,00, a cui sarà possibile collegarsi con la viabilità interna al lotto.

L'involucro edilizio sarà caratterizzato da una parete ventilata in pannelli di polycarbonato nei toni opale, azzurro e verde, al fine di garantire idonee prestazioni energetiche e creare una trasparente tavolozza cromatica che caratterizzerà tutti i volumi emergenti.

L'intervento strutturale previsto comporterà, per l'area interessata dal parcheggio interrato, l'asportazione di circa m. 4,50 di terreno. Le fondazioni saranno del tipo profondo con pali in c.a. di diametro da 50 a 60 cm., attestati nella sabbia a profondità di circa 12 ml dal piano di campagna. Su questi pali poggerà la platea di fondazione di altezza pari a 50 cm. Dalla platea spiccheranno in senso trasversale pilastri in c.a. e setti portanti in c.a. per i blocchi scala-ascensori. La platea sarà proporzionata per reggere alla sottospinta della falda e sarà impermeabilizzata con un sistema tipo Grace in perfetta aderenza con la struttura. Gli impalcati in elevazione saranno realizzati con un sistema combinato tipo travi Rep e Spiroll che poggeranno su pilastri realizzati in profilati di acciaio spiccati dai pilastri in cemento armato sottostanti. Tutti gli impianti saranno adeguati agli standards normativi vigenti.

- **Risparmio energetico degli edifici:**

L'intervento di progetto, 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, DPR 59/09 e D.Lgs. 3 marzo 2011 n°28, garantirà i richiesti requisiti di confort ambientale con opportune scelte progettuali volte al contenimento del consumo energetico.

Particolare attenzione sarà quindi dedicata al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'involucro edilizio limitando i flussi termici grazie all'impiego di materiali isolanti per le murature esterne nel rispetto dei valori massimi di trasmittanza termica, U, previsti dal DPR 59/09, nonché alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

Per quest'ultima, in particolare, in accordo con quanto previsto dal punto 1 dell' allegato 3 dell'art.11 -

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 20% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento. La formula del punto 3 dello stesso allegato sarà invece rispettata per la stima della potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili; in particolare si prevede quindi l'installazione di un impianto fotovoltaico con una potenza di picco di circa 36 kW ed una superficie totale occupata di circa 400 mq.

- **Allacciamenti** (cfr. elaborato P.13bis)

Nell'elaborato citato " impianti a rete " di progetto è definito il ripristino, con rete di collegamento ex novo, degli esistenti allacciamenti. Nella successiva fase progettuale definitiva saranno indicati i requisiti progettuali e tecnici dei collegamenti con recapiti finali alle reti dei sottoservizi presenti nell'area circostante l'ambito di intervento.

RECEPIMENTO DEGLI INDIRIZZI APPROVATI CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N°5 DEL 22/01/2007

L'intervento di progetto, 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.

DATI DIMENSIONALI CONTENUTI NEL PIANO DI RECUPERO

L'intervento di progetto, riguardante la sostituzione edilizia dell'opificio industriale esistente con cambio di destinazione d'uso ed incremento della S.L.S. esistente, nei limiti dell' Indice di Fabbricabilità Territoriale (Ift) da applicare all'Ambito di Intervento, pari a 3,5 mc/mq, come stabilito dall'art. 93.02 delle NTA, comporterà un incremento del Carico Urbanistico (CU), come risultante dagli elaborati di progetto (cfr. elaborato P.11 - schemi riepilogo superfici e volumi).

Indici e destinazioni d'uso stabilite dall'art. 93.02 delle N.T.A. del Piano Urbanistico Comunale

Sottozona B1_2 - "Migliaro San Leonardo"		
Descrizione	Consentito	Progetto
Superficie territoriale (corrispondente alla Superficie fondiaria)	mq. 9.702,00	mq. 9.702,00
Indice fabbricabilità territoriale (Ift)	mc/mq 3,50	mc/mq 3,39
Volume v.p.p.	mc. 33.957,00	mc. 32.903,96
Usi consentiti	DT/2/4/5/6/7/8/9/10/11/ 12 DP/1/3 DTR/1/3 URB/1/2	DT2/4/5/6/8/9/10/1 2 DP1 DTR3 URB1

Incremento del Carico Urbanistico

In conformità a quanto disposto dall'art. 56 delle N.T.A. del P.U.C, il maggior carico urbanistico indotto dall'intervento di progetto (cambio di destinazione d'uso con incremento della S.L.S. esistente), è dato dal raffronto tra la dotazione di standard rapportata al nuovo insediamento di carattere terziario/commerciale, e la dotazione di standard rapportata all'insediamento di carattere industriale preesistente, ai sensi dell'art. 5, comma 1, punti 1) e 2) del D.L. 1444/68.

Da ciò discende che:

- la dotazione di standard rapportata al nuovo insediamento di carattere terziario/commerciale, come derivante dai dati dimensionali del Piano di Recupero contenuti negli elaborati di progetto (cfr. elaborato P.11- schemi riepilogo superfici e volumi), deve essere dimensionata nel rispetto dell'art. 5, comma 1, punto 2) del D.L. 1444/68, come risultante dalla tabella di raffronto sotto riportata:

Dotazione di standard rapportata al nuovo insediamento di carattere Terziario / Direzionale

Commerciale (≥ 80% SLS) - art. 5, comma 1 punto 2) del D.L. 1444/68		
Destinazione	Quantità SLS derivante dal nuovo insediamento: mq.	Totale Standard dovuto (≥ 80% SLS)
SLS Terziaria / Direzionale	8.167,69	≥ mq. 6.534,15

- la dotazione di standard rapportata all'insediamento di carattere industriale esistente, come derivante dai dati dimensionali dello stato di fatto deve essere dimensionata nel rispetto dell' art. 5, comma 1, punto 1) del D.M. 1444/68, come risultante dalla tabella di raffronto sotto riportata.

Dotazione di standard rapportata all'insediamento di carattere industriale esistente

Industriale (≥ 10% dell'intera superficie dell'insediamento) - art. 5, comma 1 punto 1) del D.L. 1444/68		
Destinazione	Superficie del lotto: mq.	Totale Standard dovuto (≥ 10% dell'intera superficie del lotto)
Industriale	9.702,00	≥ mq. 970,20

Maggior carico urbanistico indotto dall'intervento di progetto (cambio di destinazione d'uso con incremento della S.L.S. esistente), in conformità a quanto disposto dall'art. 56 delle N.T.A. del P.U.C.

Il maggior carico urbanistico si ottiene sottraendo alla quantità di standard rapportata al nuovo insediamento di carattere terziario / commerciale, la quantità di standard rapportata all'insediamento di carattere industriale esistente, come di seguito rappresentato:

Maggior carico urbanistico indotto dall'intervento di progetto		
Indicazione	Destinazione d'uso	Totale Standard dovuto
Progetto	Terziarie / Direzionali	≥ mq. 6.534,15
Esistente (a detrarre)	Industriale	≥ mq. 970,20
Maggior Carico Urbanistico	Terziario/ Commerciale	≥ mq. 5.563,95

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

Destinazione	Totale Standard dovuto	Parcheggi (≥ 50%)	Spazi e Verde pubblico (≤50%)
Terziarie / Direzionali	≥ mq. 5.563,95	≥ 2.781,97	≤ 2.781,97

MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA DESTINARE A STANDARD

La dotazione degli standards indotti dall'intervento è pari a mq. 5.563,95.

La precedente ipotesi progettuale individuava, a fronte della impossibilità di reperire nella zona omogenea di intervento la totalità delle aree occorrenti, due aree standard e precisamente un'area a parcheggio pubblico pari a mq.969,00 ed un'area a verde pubblico pari a mq.965,00, per un totale quindi di mq. 1934,00, e proponeva, ai sensi dell'art. 56.02 delle NTA del PUC, la monetizzazione della restante parte pari a mq. 3629,95.

In fase di istruttoria, da parte del Responsabile Unico del Procedimento per l'Amministrazione Comunale è emersa la non congruenza della scelta progettuale che prevedeva l'accesso pedonale e carrabile alle aree standard tramite una strada privata ad uso pubblico.

La presente proposta, a fronte della impossibilità di reperire nella zona omogenea di intervento le aree, propone, in luogo del conferimento delle aree che ammontano a mq. 5.563,95, di corrispondere una somma equivalente al relativo valore di mercato, previo accertamento che il maggior carico urbanistico indotto dall'intervento non comporti, nella zona omogenea di riferimento, una riduzione di standard inferiore ai valori minimi fissati per abitante dalla normativa vigente.

L'Amministrazione Comunale con delibera di Consiglio n. 39 del 30.07.2007 ha approvato i costi per la monetizzazione delle aree da destinare a standard, che per l'ambito di intervento di che trattasi, ricadente nella sottozona B1 della zona omogenea B, in Ambito di Equivalenza n.4 (Periferia), è pari a **90 € / mq.**

• **Costo per la monetizzazione delle aree da destinare a standard:** mq. 5.563,95 x 90 € / mq = **€. 500.755,50**

La zona omogenea **B6** ove è compresa l'area di intervento, fortemente articolata sia al suo interno che al contorno, si sviluppa su una superficie territoriale di 1432,37 ha circa, con in numero complessivo di abitanti pari a 5837.

La Densità Territoriale di questa zona omogenea è quindi pari a 41 abitanti/ettaro equivalente ad una densità di tipo " rada ".

La proposta monetizzazione di mq. 5563,95 di aree standard non determina alterazioni del bilancio riferito allo specifico settore di gravitazione in relazione agli abitanti insediati e insediabili, in quanto, come si evince dalle tabelle dell'Allegato Analitico alla Relazione di Piano n° 2 del vigente PUC, la dotazione di standard residenziale previsto dal PUC, pari a 329.361, è di gran lunga superiore a quello minimo di Legge, pari a 116.740, e comunque la dotazione complessiva di aree esistenti e di progetto di parcheggi pubblici e verde pubblico è di gran lunga superiore ai minimi di Legge e quindi in grado di assorbire la mancata realizzazione dei predetti mq. 5563,95 di aree standard per i quali si propone la monetizzazione.

MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA :

Strade, Spazi di Sosta o di Parcheggio, Servizi a Rete, P. Illuminazione, Verde Attrezzato

E' prevista, a totale carico del proponente, la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessaria alla completa funzionalità dell'Ambito Unitario di 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.

Strade private

Il progetto, assimilando le indicazioni del PUC, persegue le finalità di alleggerimento dei flussi di traffico su via S. Leonardo, attraverso la realizzazione di una strada privata a senso unico, larga m.4,50 nel primo tratto e m.5,00 a ridosso degli stalli, di collegamento trasversale tra via S.Leonardo e la nuova strada prevista dal PUC.

La strada, che nella sua configurazione attuale di progetto consente l'accesso agli stalli a raso ed ai parcheggi pertinenziali previsti in progetto, potrà essere facilmente prolungata, in completamento, verso la nuova strada prevista dal Piano Urbanistico Comunale, dato che ne rispetta perfettamente la quote altimetriche relative.

Spazi di Sosta e di Parcheggio

Il progetto prevede la realizzazione di n°71 **posti auto a raso** di cui n° 4 posti per portatori di handicap , per un totale di **mq.969,00**, serviti dalla strada che a ridosso dei posti auto è pari a **mq.959,00**.

Il parcheggio a raso si svilupperà quindi su una superficie pari a mq. 1928,00.

E' prevista la cessione gratuita al Comune dell'area destinata a **nuova strada di P.U.C. per un totale di mq. 341.** Nella attuale configurazione di progetto detta area sarà attrezzata a verde.

Fognatura acque nere

E' prevista una rete separata per le acque nere (scarichi) e le acque bianche (drenaggio pluviale), soluzione che offre una più funzionale gestione dell'impianto fognario. Nella successiva fase progettuale definitiva saranno indicati i requisiti progettuali e tecnici dei collegamenti ai recapiti finali presenti nell'area circostante l'ambito di intervento.

Raccolta e convogliamento delle acque pluviali

La rete fognaria per le acque bianche servirà sia le aree esterne che quelle coperte. Nella successiva fase progettuale definitiva saranno indicati i requisiti progettuali e tecnici dei collegamenti ai recapiti finali presenti nell'area circostante l'ambito di intervento.

Rete idrica e gas

Le reti idrica e di adduzione gas risulteranno realizzate rispettivamente con tubazioni in acciaio zincato e polietilene ad alta densità. Nella successiva fase progettuale definitiva saranno indicati i requisiti progettuali e tecnici dei collegamenti ai recapiti finali presenti nell'area circostante l'ambito di intervento.

Rete distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica.

E' prevista una idonea rete di illuminazione a servizio del parcheggio e del verde. Nella successiva fase progettuale definitiva saranno indicati i requisiti progettuali e tecnici dei collegamenti ai recapiti finali presenti nell'area circostante l'ambito di intervento.

Sistemazioni aree esterne - Verde Attrezzato

E' prevista un'area da destinare a verde pari a mq.965,00, piantumata con essenze arboree ad alto fusto. Il relativo e necessario progetto del verde sarà oggetto di studio nella successiva fase progettuale definitiva.

NORME E VINCOLI EDILIZI.

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

I titoli abilitanti (PdC, DIA, Provvedimento Unico) seguiranno le ordinarie disposizioni vigenti in materia e dovranno, inoltre, rispettare le norme che disciplinano i tempi ed i termini di attuazione contenuti nell' articolo 19 dello schema di Convenzione allegato.

Destinazione Funzionali Consentite e di Progetto

Facendo riferimento alle destinazioni funzionali definite nell'art. 40 delle NTA del PUC, le destinazioni funzionali di progetto sono quelle indicate negli elaborati grafici (pianche) e nella relazione illustrativa di progetto, in conformità a quelle consentite nella Zona Omogenea B1-2 di intervento, come di seguito riportato:

Destinazione Funzionali	Consentite	Progetto
Terziarie / Direzionali	DT2/4/5/6/7/8/9/10/11/12	DT2/4/5/6/8/9/10/12
Produttive	DP/1/3	DP1
Turistico Ricettive	DTR/1/3	DTR3
Infrastrutture e Servizi	URB/1 e URB/2	URB/1

Le destinazioni funzionali che il PUA imprime agli edifici 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'artt.31 e seguenti del D.L.vo n° 380/2001.

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

PARCHEGGI PERTINENZIALI (ex art. 18 L. n. 765/67, come modificato dall' art. 2 della legge 122/89)

Sulla scorta del calcolo delle volumetrie di progetto (cfr. elaborato P.11bis - schemi riepilogo superfici e

volumi), la necessità minima di parcheggio pertinenziale del complesso edilizio, prevista dalla legge 122/89 art. 2 (1 mq ogni 10 mc di costruzione), pari a: (Volumetria Lorda Terziaria/Direzionale Totale x 0,10/mq/mc) = mc. $32.903,96 \times 0,10/\text{mq}/\text{mc} = \text{mq } 3.290,39$ è ampiamente soddisfatta dal parcheggio interrato pertinenziale e dal parcheggio a raso di progetto, per un totale di **mq 3.970,00 (superficie compartimento mq. 3.454,00) + parcheggio a raso mq.969,00 + mq.959,00 = mq.1.928,00**, così come rappresentato nel prospetto di seguito riportato.

Verifica dotazione parcheggi pertinenziali: Legge 122/89 - art. 2

Destinazione	Piano	S.L.S. (mq)	Volume di Progetto (mc.)	Dotazione minima (mq)	Dotazione di Progetto (mq)
Terziaria (negozi di vicinato)	terra	2.344,88	11.372,65	3.290,39	3.970,00 (sup.comp. 3.454,00) + parcheggio a raso mq.1.928,00
Terziaria (negozi di vicinato)	primo	854,26	4.022,99		
Terziaria (negozi di vicinato)	secondo	2.022,19	7.785,42		
Direzionale	terzo	368,47	1.215,94		
Direzionale	Quarto/decimo	2.577,89	8.506,96		
TOTALE		8.167,69	32.903,96		

Parcheggi privati per Medie Strutture di Vendita (ex art. 22, L.R.C. 9 Gennaio 2014 n. 1)

Nel caso di previsione dell'insediamento a piano terra e primo piano di una media struttura di vendita, è richiesta una disponibilità minima di parcheggio in conformità a quanto disposto dalla L.R. Campania n. 1/2014.

La seguente tabella definisce la **superficie netta di vendita a piano terra e piano secondo**:

piano terra (elaborato P.2.)	Superficie di vendita MQ.	piano secondo (elaborato P.4.)	Superficie di vendita MQ.
locale 1	76,55	locale 1	153,95
locale 2	92,05	locale 2	153,40
locale 3	119,40	locale 3	240,60
locale 4	162,90	locale 4	163,30
locale 5	205,30	locale 5	121,30
locale 6	202,10	locale 6	105,85
locale 7	68,60	locale 7	91,55
locale 8	79,30	locale 8	92,75
locale 9	98,60	locale 9	218,75
locale 10	219,40		
locale 11	230,10		
TOTALE piano terra	1.554,30 (n°2 MA/M)	TOTALE piano secondo	1.341,45 (n°1 ME)

Si ipotizza quindi che l'intervento di progetto prevede l'insediamento di n. 2 strutture commerciali di media distribuzione a piano terra ricadenti nella categoria **MA/M** e n.1 a secondo piano ricadente nella categoria **ME**, cioè nelle categorie definite come: "MA/M media struttura di vendita per il commercio di prodotti alimentari e non alimentari" e "ME media struttura di vendita per il commercio esclusivamente di prodotti non alimentari".

Tali categorie, così come disciplinate e descritte nella norma (cfr. dall'allegato A1 della L.R.C. n.1/2014),

richiede una dotazione totale di **mq.3.672,90** di parcheggio, pari a mq. 2.331,45 (superficie di vendita mq. 1.554,30 x coefficiente 1,5) per l'insediamento di n. 2 strutture commerciali di media distribuzione a **piano terra** ricadenti nella categoria **MA/M +** mq.1341,45 (superficie di vendita mq. 1.314,45 x coefficiente 1) per l'insediamento di n.1 struttura commerciale di media distribuzione a **secondo piano** ricadente nella categoria **ME**.

Verifica dotazione parcheggi pertinenziali del complesso edilizio, con previsione dell'insediamento a piano terra e secondo piano di n:3 medie strutture di vendita: art. 22 (e relativo allegato) L.R.C. 9 gennaio 2014 n. 1.

La verifica della dotazione minima di parcheggi pertinenziali del complesso edilizio di progetto con destinazione d'uso terziaria/direzionale, prevedendo l'insediamento a piano terra e secondo piano di medie strutture di vendita, discende dall'applicazione del combinato disposto dell' art. 2 della Legge 122/89 (riguardante le destinazioni d'uso terziarie/direzionali) e dell' art. 22 della L.R. 9 gennaio 2014, n. 1 (riguardante l'apertura di medie strutture di vendita), come riportato nella seguente tabella di sintesi.

Destinazione	Piano	Superficie netta di vendita	S.L.S. (mq)	Volume di Progetto (mc.)	Dotazione minima (mq)	Dotazione di Progetto (mq)
Media struttura di vendita	terra(n°2 MA/M)	1.554,30 (coef.1,5)			2.331,45	
Terziaria (negozi di vicinato)	primo		854,26	4.022,99	402,29	
Media struttura di vendita	Secondo(n°1 ME)	1.341,45 (coef.1)			1.341,45	
Direzionale	terzo		368,47	1.215,94	121,59	
Direzionale	Quarto/decimo		2.577,89	8.506,96	850,69	
TOTALE					5.047,47	3.970,00 (sup.comp. 3.454,00) + parcheggio a raso (969+959)= mq1928,00 totale mq.5.382,00

Pertanto, anche nel caso di previsione dell'insediamento a piano terra e secondo piano di medie strutture di vendita ex art. 22 (e relativo allegato) L.R.C. 9 gennaio 2014 n. 1, la necessità minima di parcheggio pertinenziale del complesso edilizio è ampiamente soddisfatta dai parcheggi pertinenziali di progetto, per un totale di:

mq 5.382,00.

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

- Superficie Territoriale dell'Ambito Unitario d'Intervento mq. 9.702,00
- Superficie Fondiaria mq. 9.361,00
- Superficie Lorda di Solaio (SLS) mq. 8.167,69
- Volume vuoto per pieno Totale mc. 32.903,96
- Indice fabbricabilità territoriale (Ift) (mc/mq) 3,39 < 3,50
- Parcheggi pertinenziali di progetto mq. 5.382,00
dovuti combinato disposto (art. 2 L. 122/1989 e art. 22 - L.R. 9.01.2014, n. 1) : mq. 5.047,47
- Altezza massima (rispetto al caposaldo individuato nell'elaborato S.F.1.) mt.

41,50

- Distanza minima dal confine Sud-Est lato "Galleria Mediterranea" 12,66 mt.
- Distanza minima dal confine Nord-Ovest 15,00 mt.
- Distanza minima dal confine Nord-Est mt. 31,43
- Distanza minima dal confine Sud-Ovest lato metropolitana 28,00 mt.
- Distanza minima assoluta dal binario più vicino della rete ferroviaria metropolitana 30,88 mt.
- Distanza minima assoluta dalla fascia riservata alla strada di PUC 17,90 mt.

AREE DA CEDERE GRATUITAMENTE AL COMUNE

Il soggetto attuatore, oltre alla realizzazione, senza corrispettivo, delle opere di urbanizzazione primaria ed allacciamenti previsti nel progetto, si impegnerà, ai sensi dell'art. 13 dello schema di Convenzione, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo:

- a cedere, a semplice richiesta del Comune, così come stabilito in Convenzione, le aree per la realizzazione del tratto di strada di PUC che attraversa il lotto in questione nella direzione secondo il tracciato parallelo alla rete ferroviaria per complessivi mq **341,00**.

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE DOVUTO, AI SENSI DEGLI ARTT. 16 E 19 DEL D.P.R. N. 380/2001

Il contributo per il rilascio del Permesso di costruire, dovuto per gli interventi da realizzare, **calcolato in via presuntiva** secondo le tariffe stabilite per l'anno 2012 con Delibera di G.C. n. 1026 del 20.12.2011 e **da determinare in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitanti**, con l'applicazione dei costi in quel momento vigenti, risulta essere il seguente :

Contributo relativo agli oneri di urbanizzazione

Nuova Costruzione - Destinazioni terziarie / produttive (art.19, co. 2 del D.P.R. 380/2001):

€/mc. $36,20 \times 0,95 \times 0,98 \times 1,10 \times 1,05 \times 0,85 \times 1,00 \times 0,68 \times 1,10 = 24,75$ €/mc. entro e fuori terra
- volumetria entro terra : = mc. 11.314,50
- volumetria fuori terra : = mc. 32.903,96
Totale = mc. 44.218,46

✓ Contributo: mc. 44.218,46 x 24,75 €/mc. =

€. 1.094.406,88

Contributo relativo al costo di costruzione (cfr. elaborato R.3.)

Nuova Costruzione - Destinazioni Terziarie

(art.19 - co. 2, del D.P.R. 380/2001):

- Costo documentato di costruzione

✓ Contributo: €5.773.379,54 x 10% =

€. 577.337,95

IMPORTO COMPLESSIVO DELLA "MONETIZZAZIONE" DELLO STANDARD INDOTTO DALL'INTERVENTO

- L'importo complessivo della "Monetizzazione" dello standard indotto dall'intervento è dato dal costo delle aree occorrenti per la dotazione di standard, a cui deve essere sommato il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione. In tal senso:

- Costo per la monetizzazione delle aree da destinare a standard: mq. $5.563,95 \times 90 \text{ €} / \text{mq} =$ **€. 500.755,50**

- Per quanto attiene la definizione del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione (calcolato in via presuntiva e da determinare in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitanti) occorre far

riferimento al valore di costo più elevato, confrontando il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione dovuti, previsto dagli artt. 16 e 19 del DPR n.380/2001, con il costo parametrico di stima per casi analoghi, relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione nei Comparti Edificatori o negli Ambiti di Ristrutturazione Urbana in corso di attuazione.

Nel caso in specie, ricadente l'intervento in Zona Omogenea B, il contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione dovuti, in vigore dal 1° gennaio 2012, previsto dall'art. 19, comma 2 del DPR n.380/2001, è pari a:

€/mc. $36,20 \times 0,95 \times 0,98 \times 1,10 \times 1,05 \times 0,85 \times 1,00 \times 0,68 \times 1,10 = 24,75$ €/mc. x mc. 44.218,46 =

€. 1.094.406,88

Inoltre, ai fini della determinazione del costo parametrico stimato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione indotti dal progetto di PUA in argomento, riguardante i parcheggi ed il verde attrezzato, è possibile far riferimento ad un intervento simile a questo in esame, riscontrabile nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione in corso di esecuzione (approvato con determina del Direttore del Settore Opere e Lavori Pubblici n. 4768 del 17.10.2008) indotte dalla realizzazione del complesso edilizio riferito al PUA in Ambito di Ristrutturazione Urbanistica approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 848 del 23.07.2008, dove è stato determinato il costo unitario di realizzazione sia dei parcheggi che del verde pubblico, sulla scorta della Perizia asseverata dal Direttore dei Lavori degli interventi acquisita con prot. n. 9097 del 17.01.2012.

Tale costo unitario, applicato all'intervento de quo, comporta un onere economico per l'effettiva urbanizzazione dell'area pari al costo unitario d'intervento per la superficie dello standard da realizzare, e cioè:

✓ per parcheggi:	mq. $5.563,95 \times 0,50 =$ mq. 2.781,97 x €.	120,66/mq.	= €.	335.672,50	
✓ per verde pubblico:			mq. $5.563,95 \times 0,50 =$ mq.		
	2.781,97 x €.	187,36/mq.	=	<u>€. 521.229,89</u>	
			Totale importo	= €.	856.902,39

Pertanto, dal raffronto tra i suddetti due valori [contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione (pari ad **€. 1.094.406,88**) ed onere economico per l'effettiva urbanizzazione dell'area (pari ad **€. 856.902,39**)], applicando il valore di costo più elevato, è possibile definire il contributo da versare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in **€. 1.094.406,88**.

RIEPILOGO:

- | | |
|--|------------------------|
| • Oneri di Urbanizzazione dovuti | €. 1.094.406,88 |
| • Contributo relativo al costo documentato di costruzione (art.19 – co. 2 - DPR 380/2001): | €. 577.337,95 |
| • Costo per la monetizzazione delle aree da destinare a standard: | €. |
| 500.755,50 | |

IMPORTO TOTALE DA VERSARE:	€. 2.172.500,33
-----------------------------------	------------------------