



**COMUNE DI EBOLI**  
**PROVINCIA DI SALERNO**

*Art. 26 Legge Regionale della Campania N. 16 DEL 22 Dicembre 2004*

*Art. 54 e 55, capo II, titolo V, parte I N.T.A. -P.R.G. Comune di Eboli*

*Scheda n. 4 , parte III N.T.A. -P.R.G. Comune di Eboli*

*Art 7, comma 2, Legge Regionale della Campania N. 1 del 2011*

*Art 17, comma 3, Rec , Delibera C.C. n.38 del 03/07/2013*

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO SANT' ANDREA**  
**Delibera del Consiglio Comunale n. 346 del 12/10/2010**  
**DEROGA PIANO CASA**  
**Delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 26/04/2012**

**SUB AMBITO 12: RELAZIONE TECNICA " Rt "**

In sostituzione alla Relazione Tecnica presentata il 28/04/2014 prot.16111

COMMITTENTI/PROPRIETARI:

**Sigg. SARRO Federico**  
**REPUCCIA Walter**  
**REPUCCIA Tommaso**

PROGETTO TECNICO: **STUDIO TECNICO MAGLIANO**

DATA: Ottobre 2017

**INDICE**

<b>1) INTRODUZIONE.....</b>	<b>PAG. 3</b>
<u>1.1) NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....</u>	PAG. 3
<u>1.2) ELENCO ELABORATI.....</u>	PAG. 3
<b>2) ANALISI DELLO STATO DI FATTO.....</b>	<b>PAG. 7</b>
<u>2.1) INQUADRAMENTO DI AMBITO.....</u>	PAG. 7
2.1.1) INQUADRAMENTO GENERALE.....	PAG. 7
2.1.2) CARATTERISTICHE FISICHE DELL' AMBIENTE NATURALE.....	PAG. 7
2.1.3) CARATTERISTICHE DEL SISTEMA INSEDIATIVO.....	PAG. 8
<u>2.2) INQUADRAMENTO DI SUB-AMBITO.....</u>	PAG. 11
2.2.1) INQUADRAMENTO GENERALE.....	PAG. 11
2.2.2) CARATTERISTICHE FISICHE DELL' AMBIENTE NATURALE.....	PAG. 12
2.2.3) CARATTERISTICHE DEL SISTEMA INSEDIATIVO.....	PAG. 14
<b>3) ANALISI DELLO STATO DI PROGETTO.....</b>	<b>PAG. 17</b>
<u>3.1) INQUADRAMENTO DI AMBITO.....</u>	PAG. 17
3.1.1) FINALITÀ GENERALI DEL PIANO E INDICAZIONI STRATEGICHE DI ASSETTO.....	PAG. 17
3.1.2) APPLICAZIONE DEGLI STANDARS URBANISTICI.....	PAG. 19
<u>3.2) INQUADRAMENTO DI SUB-AMBITO.....</u>	PAG. 21
3.2.1) PARAMETRI URBANISTICI DI PIANO.....	PAG. 21
3.2.2) APPLICAZIONE DEGLI STANDARS .....	PAG. 24
<u>3.3) DESCRIZIONE DEL PROGETTO E DEI LOTTI INSEDIATIVI.....</u>	PAG. 28
3.3.1) INCREMENTO DEL TESSUTO INSEDIATIVO RESIDENZIALE.....	PAG. 28
3.3.2) VALORIZZAZIONE DEGLI SPAZI URBANI SOCIALI.....	PAG. 31
3.3.3) DOTAZIONE DEI SERVIZI.....	PAG. 31
3.3.4) POTENZIAMENTO DELLE INFRASTRUTTURE.....	PAG. 33
3.3.5) DESCRIZIONE DEI LOTTI DESTINATI A STANDARD PUBBLICO.....	PAG. 33
3.3.6) MIGLIORAMENTO DELLA VIABILITA' .....	PAG. 36
<u>3.4) LE RETI TECNOLOGICHE.....</u>	PAG. 37
3.4.1) RETE FOGNARIA.....	PAG. 37
3.4.2) RETE IDRICA.....	PAG. 38
3.4.3) RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE.....	PAG. 39
3.4.4) RETE GAS-METANO.....	PAG. 39
3.4.5) RETE VIARIA .....	PAG. 40
<u>3.5) MODALITA' DI REALIZZAZIONE.....</u>	PAG. 41
<b>4) RIEPILOGO DEI PARAMETRI URBANISTICI DEL PUA.....</b>	<b>PAG. 42</b>
<b>5) CONCLUSIONI SINTETICHE.....</b>	<b>PAG. 44</b>

ALLEGATI

## 1) INTRODUZIONE

La seguente relazione è presentata a complemento degli elaborati grafici del Piano Urbanistico Attuativo "*Sant' Andrea*" di iniziativa privata, proposto al Comune di Eboli in base all' art. 54 , capo II, titolo V delle N.T.A. del P.R.G. vigente. I contenuti trattati nella presente sono:

- la descrizione dello stato di fatto relativa all' ambito territoriale denominato *Sant' Andrea*;
- l' illustrazione delle previsioni di progetto e delle modalità attuative di piano relativa all' ambito territoriale denominato *Sant' Andrea* .

La presente integra anche gli elaborati grafici depositati per illustrare i criteri generali e le misure di adesione alla deroga "Piano Casa", normata dalla L.R.-Campania n. 1/2011, secondo quanto approvato dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 26/04/2012, che individua gli ambiti soggetti a PUA come da ritenere potenzialmente sfruttabili, in base all' applicazione dell' art. 7 comma 2, in quanto aree già destinate all' edificazione residenziale in base al PRG vigente.

L' area di pertinenza dell' ambito è individuata nel disegno di piano generale del Comune di Eboli come "*area a potenziale trasformazione*" ed è catalogata secondo i criteri di zonizzazione del P.R.G. vigente come area di recente agglomerazione urbana; è siglata con la dicitura *zona B di completamento* e disciplinata a livello generale dalle norme contenute nella Sez. n. 2, titolo III, capo I, N.T.A. Secondo le indicazioni di piano generale l' area:

- è individuata come *ambito Sant' Andrea* ;
- è inserita nell' elenco delle aree per le quali è prescritta la pianificazione mediante la formazione di strumenti attuativi secondo quanto previsto dagli art. 54 e 55, capo II, titolo V delle N.T.A. del P.R.G. vigente;
- è soggetta, in sede di pianificazione attuativa, al rispetto delle indicazioni generali di assetto e delle prescrizioni segnalate nella apposita scheda di ambito contenuta nella parte III delle N.T.A., che nel caso dell' ambito in oggetto corrisponde alla scheda n. 4;
- è interessata dalle misure di deroga al Piano Casa, previste dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 26/04/2012.

Il sistema di pianificazione attuativa è stato implementato sulla base delle indicazioni d' ufficio, con una procedura che in prima istanza ha determinato all' interno dell' ambito stesso, e sulla base di criteri coerenti con le finalità strategiche del piano e con l'

applicazione dei parametri urbanistici dettati nella scheda di ambito e ivi fissati come elementi prescrittivi:

- le aree catalogabili come Ba, ossia sature di completamento
- le aree catalogabili come Bb, ossia di completamento da trasformare, che costituiscono l'oggetto specifico della pianificazione attuativa.

L' area di Sant' Andrea costituisce l' ambito di maggior estensione dimensionale tra tutte quelle elencate dal P.R.G. in vigore come comparti da assoggettare a P.U.A.; pertanto è risultato opportuno suddividerlo con l' obiettivo finale di ottenere sub-ambiti omogenei dal punto di vista delle caratteristiche territoriali e gestibili dal punto di vista delle relazioni proprietarie, favorendo l' accorpamento di lotti catastali contigui o appartenenti ad affini nell' ottica di favorire una più agevole implementazione del progetto stesso sul piano della fattibilità.

Il criterio sopra esposto ha condotto alla formazione di 14 sub-ambiti.

La relazione in oggetto si riferisce specificamente al sub-ambito identificato con il n. 12.

### **1.1) NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

I contenuti, il disegno e le proposte del Piano sono stati elaborati e sviluppati in conformità della normativa vigente in materia sia di livello statale che regionale nonché in conformità delle linee e degli indirizzi formulati ed approvati con le delibere di giunta comunale e di consiglio comunale.

Di seguito, solo a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, sono riportate le principale norme a cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del P.U.A.

- Legge 6 agosto 1967, n.765;
- D.M. 2 aprile 1968, n.1444;
- Legge Regionale della Campania del 22 dicembre 2004, n.16 e s.m.i.;
- Legge Regionale della Campania del 28 dicembre 2009, n.19 così come modificata ed integrata dalla legge n.1/2011;
- Norme Tecniche di attuazione (N.T.A.) del Piano Regolatore Generale vigente;
- Regolamento Edilizio Comunale approvato con delibera di Consiglio comunale del 30.03.2009, n. 34, così come modificato con la delibera di Consiglio comunale del 3.07.2013, n.38

### **1.2) ELENCO ELABORATI**

Si riporta di seguito elenco dettagliato degli elaborati grafici e descrittivi di cui la presente argomenta contenuti e finalità, suddivisi stato di fatto e ipotesi di progetto.

Relazioni:

- **Rt** "Relazione tecnica"
- **Rg** "Relazione geologico-tecnica per la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica"
- **Rs** "Relazione di previsione della spesa"
- **Re** "Relazione di perizia estimativa"
- **NTA** "Norme tecniche di attuazione"
- **Sc** "Schema di convenzione"

Tavole descrittive dello stato di fatto:

- **Tav.1** "Inquadramento Territoriale"
- **Tav.2** "Inquadramento urbanistico"
- **Tav.3** "Inquadramento catastale"
- **Tav. 3bis** "Uso del suolo"
- **Tav. 3ter** "Profili altimetrici"
- **Tav. 3quater** "Regesto fotografico"
- **Tav.4** "Area Soggetta a trasformazione – scheda 4, parte III, PRG"

Tavole illustrative dell' ipotesi di progetto.

- **Tav.5** "Individuazione lotti"
- **Tav.6** "Destinazione dei lotti e verifica delle attrezzature pubbliche"
- **Tav.7** "Planimetria con indicazioni dei lotti e della loro capacità edificatoria"
- **Tav.8** "Planivolumetrico e profili – Simulazione"
- **Tav.9** "Rete idrica e metano – planimetria"
- **Tav. 10** "Rete elettrica e pubblica illuminazione - planimetria"
- **Tav. 11** "Particolari – sezione stradale ed illuminazione pubblica"
- **Tav. 12** "Particolari – rete idrica e fognaria"

**ELENCO ALLEGATI**

Si aggiunge inoltre elenco numerato degli allegati, da considerarsi parte integrante della relazione. Tali allegati sono spesso richiamati direttamente nel corso della stesura della relazione al fine di approfondire e meglio specificare i contenuti esposti.

**ALLEGATO 1** : Tabella riepilogativa delle superfici previste da PUA e proposte per la deroga del Piano Casa;

**ALLEGATO 2** : Tabella di valutazione del valore di trasformazione, beneficio privato e beneficio pubblico

## 2) ANALISI DELLO STATO DI FATTO

### 2.1) INQUADRAMENTO DI AMBITO

#### 2.1.1) INQUADRAMENTO GENERALE

**Confini ambientali:** l'ambito è delimitato a Sud-Est dalla strada statale 91, a Nord-Est dalla strada di S. Maria La Nova, a Nord-Ovest da via Madonna delle Catene fino alla congiunzione con via di S. Maria la Nova, a Ovest da via Ugo Foscolo e a Sud da via Sandro Pertini e via Epitaffio.

**Dati dimensionali generali:** l'estensione complessiva dell'ambito è di 51 ha.

**Accessibilità:** l'ambito è servito a livello di viabilità principale dalla strada statale 91 di collegamento con l'entroterra campano e lucano, e dalla strada statale 19 (via Epitaffio) asse -cerniera tra la viabilità principale di penetrazione interna al tessuto cittadino (attraverso il prolungamento di via Ceffato) e la viabilità esterna; a livello di viabilità secondaria l'ambito è servito dalle strade urbane di collegamento che ne delimitano anche i confini: Santa Maria La nova, via Madonna delle Catene, via Ugo Foscolo e via Sandro Pertini e da altri piccoli assi di penetrazione interna nel tessuto ancora in formazione.

Dall'osservazione dell'impianto morfologico generale a livello di ambito si possono già evidenziare le potenzialità dell'area che occupa una posizione strategica nel piano di sviluppo urbano del Comune di Eboli, essendo da un lato direttamente collegata all'ultima propaggine del centro urbano consolidato attraverso la via Epitaffio, e dall'altro essendo molto ben collegata ad un importante asse di collegamento esterno attraverso la strada statale 91.

#### 2.1.2) CARATTERISTICHE FISICHE DELL' AMBIENTE NATURALE

**Altimetria:** l'ambito rientra nella fascia collinare nord-occidentale del territorio comunale, collocata tra la località Madonna delle Grazie e la località Sant' Andrea e registra una quota media di 100 m. s.l.m.

**Geologia:** la stratificazione geologica evidenzia formazioni conglomeratiche di origine Plio-pleistocenica, generate dalla degenerazione fisico-chimica dei massi carbonatici mesozoici dei Monti Picentini. Tali formazioni sono costituite dal materiale inerte di

depositi ciottolosi calcarei di grande spessore e sabbie calcaree dolomitiche, inserito in una matrice limosa-sabbiosa anch' essa di origine calcarea caratterizzata da elevata resistenza, ed addensato con un grado di cementificazione variabile ai vari livelli di profondità fino ad assumere la consistenza in qualche caso di roccia lapidea.

**Morfologia:** i rilievi collinari presentano versanti regolari, talora terrazzati, mediamente acclivi con pendenze prossime al 20%; i terrazzamenti, contenuti da tipici muretti a secco in pietra locale, o paletti di legno di castagno, presentano un' altezza massima di 1.0m e sono il frutto di una modellazione di tipo antropico avvenuta nei secoli con il duplice scopo di difesa del suolo dall' azione erosiva esercitata dalle acque vadose, e di regolarizzazione del terreno per un più pratico e proficuo sfruttamento delle sue potenzialità agricole.

**Idrologia:** l' idrologia superficiale è segnata da modestissimi corsi d' acqua originati da manifestazioni sorgive presenti a monte dell' area in esame e confluenti a valle nei torrenti Tufara e Telegro; a livello sotterraneo l' elevata permeabilità dei suoli e la porosità dei materiali geologici determinano le condizioni per una frequente attività di circolazione ben veicolata dal filtraggio costantemente effettuato delle acque favorito dalla buona capacità drenante degli strati geologici sia superiori che più profondi.

Dalle indagini consultate ed effettuate si rileva che l' area non esprime alcuna problematica in termini di fragilità del territorio e non è soggetta ad alcuna disciplina speciale in materia di difesa del suolo, pertanto i suoli rispondono a soddisfacenti requisiti di sicurezza dal punto di vista della stabilità e della resistenza geomeccanica. L' area inoltre non è interessata da alcuna prescrizione specifica di vincolo e tutela ambientale. Essa esprime però una importante connotazione dal punto di vista dell' identità dell' ambiente naturale per la sua conformazione altimetrica e soprattutto per la sua espressione morfologica in terrazzamenti, che sono una ancestrale testimonianza dell' alleanza tra l' attività antropica e la difesa e il miglior uso delle risorse naturali; tale tipica espressione, valorizzata anche in sede progettuale, può costituire un importante punto di rafforzamento dell' identità dei luoghi ed una testimonianza della loro vocazione originaria.

### **2.1.3) CARATTERISTICHE DEL SISTEMA INSEDIATIVO**

**Classificazione urbanistica:** l' area è catalogata secondo il P.R.G. vigente come zona Bb di completamento ed è disciplinata dagli art. 10- 11- 12, Titolo III, Capo I, parte I

N.T.A. e dalle prescrizioni contenute nella scheda n. 4, parte III N.T.A., come modificata ed approvata con delibera di Giunta Comunale n.346 del 12/10/2010.

**Uso del suolo:** la destinazione dei suoli all'attualità manifesta ancora un evidente legame con la vocazione agricola dell' area, che si manifesta attraverso la presenza di ampie aree di coltivazioni seminative e più ancora attraverso la presenza di aree destinate ad oliveti, che rappresentavano originariamente la coltivazione più diffusa su tutta la fascia collinare del territorio e che sono presenti diffusamente in molti punti dell' area, ma si presentano in forma concentrata in particolare sulla parte retrostante dei fondi affacciati sulla strada statale 19.

**Tipologia edilizia:** l'ambito di riferimento definisce il limite orientale dell' abitato del Comune di Eboli: dal limite del quartiere Pescara al confine con il Comune di Campagna e definisce un tessuto già oggetto di precedenti previsioni edificatorie di piano, per lo più inattuate.

All' attualità ciò che si rileva è l' insediamento di un tessuto a bassa intensità, concentrato lungo gli assi principali di comunicazione: la s.s. 91 e la s.s. 19.

Il fronte che registra una più densa consistenza edificatoria è il fronte della s.s. 91, lungo la quale si affacciano in maggioranza edifici con funzioni integrate: residenziali e commerciali o artigianali ai piani terra, cui si aggiungono anche edifici esclusivamente destinati ad attività produttive e commerciali.

Il fronte della s.s. 19 (via Epitaffio) ha la particolarità già rilevata di essere strada principale di collegamento esterno, ma al contempo di essere asse di attraversamento interno, ponendosi come cerniera con il tessuto urbano consolidato; pertanto il suo fronte è caratterizzato da una più forte presenza di edifici a vocazione residenziale o integrata con più rari episodi di edifici ad esclusiva destinazione produttiva.

Lungo le strade urbane invece si registra la presenza di sole costruzioni ad uso residenziale, in particolare lungo via Madonna delle Catene si rileva la presenza di una precisa espressione tipologica rappresentata da case unifamiliari a due piani.

L'area è stata inoltre interessata da due interventi di nuova edificazione risalenti intorno all' anno 2000, aventi per oggetto: gli edifici dell'Istituto autonomo delle case popolari e una lottizzazione privata .

Le strutture degli edifici dell' Istituto autonomo delle case popolari, a blocco o in linea si elevano per cinque piani, compreso un piano terra porticato, e sono caratterizzate da una

copertura piana terrazzata, occupata centralmente da due strutture indipendenti di sottotetto a falda doppia.

L' intervento di lottizzazione privata è caratterizzato invece da strutture indipendenti e differentemente orientate, con impianto a ad Y con corpo scala centrale, alte cinque piani, compreso un piano terra porticato e coperte da un sottotetto a padiglione.

L' area in esame, nonostante lo sviluppo edificatorio concentrato lungo gli assi di viabilità non ha ancora raggiunto una maturità espressiva e di configurazione, soprattutto per ciò che concerne l' interno dell' area, dove non si sono ancora formati assi di penetrazione efficaci a guidare lo sviluppo urbano. L' ambito inoltre non manifesta elementi forti di connotazione edilizia, non essendo peraltro nemmeno presenti elementi pregevoli dal punto di vista storico-artistico intorno a cui polarizzare lo sviluppo. L' identità essenziale dei luoghi resta pertanto all' attualità ancora molto condizionata dalla componente fisico-naturale degli stessi, che si esprime come già sottolineato in precedenza nella forma dei terrazzamenti agricoli ed ancor più evidentemente nella resistenza dell' espressione vegetazionale originaria degli oliveti.

L' ambito, pur non presentando all' interno evidenti rilievi di presenza storica, come si rileva dalla tavola di P.R.G. n. 10 qc , tuttavia è in stretta correlazione con una vasta area, situata al confine ovest, tutelata da vincolo archeologico; inoltre l' ambito al limite esterno della sua perimetrazione in determinati punti confina con alcuni edifici storici, che tuttavia non definiscono e non influenzano in alcun modo un disegno organico di tessuto, rappresentando episodi puntuali.

**Sistema del verde:** l' ambito in esame non è ancora definito in termini di rete di verde , giacchè si è rimandata la pianificazione del sistema del verde alla formazione degli strumenti attuativi secondo le indicazioni di assetto (elaborato 3.2 della Suddivisione degli ambiti) che prevedono una rete del verde inserita all' interno degli spazi urbani, sia attraverso macrointerventi puntuali di introduzione di verde attrezzato, sia attraverso piccoli interventi frequenti di introduzione di fasce poste lateralmente agli assi di viabilità, e piccole ma diffuse aree verdi di pertinenza sia di edifici residenziali privati, che di edifici non residenziali pubblici e privati.

A livello di relazioni di scala superiore inoltre va rilevata la particolare posizione dell' ambito in esame che, è incastonato a monte di un' importante area destinata a parco urbano di costa: l' area del parco Urbano di San Cataldo, situata al confine nord-ovest.

**Dotazioni infrastrutturali e di servizi:**

L' ambito è parzialmente servito a livello di dotazione di strutture di urbanizzazione primaria.

In particolare ha sviluppato un buon sistema di viabilità esterna, mentre mancano assi di penetrazione interna.

E' servito di rete idrica e fognaria, con pozzetti dislocati lungo i rami principali della viabilità, laddove si sono già collocati gli insediamenti residenziali; pertanto dovrebbero sussistere agevoli condizioni di possibilità di raccordo della rete con bracci di collegamento verso l' interno del tessuto, nel caso di espansione dell' edificato. L' area inoltre è dotata di adeguato sistema di illuminazione stradale.

A livello di strutture di urbanizzazione secondaria, allo stato di fatto si registra una carenza di attrezzature, pertanto l' implementazione completa è demandata in sede di formazione del piano attuativo di ambito.

Si fa presente che l' area è attraversata, in direzione nord-ovest/sud-est, da tre condotte parallele di elettrodotti, di cui una sotterranea e altre due superficiali: da 380 kV e da 320 kV vincolate da relative fascia di rispetto.

**2.2) INQUADRAMENTO DI SUB-AMBITO****2.2.1) INQUADRAMENTO GENERALE**

**Confini ambientali:** il sub-ambito in esame è posizionato nell' area sud-ovest dell' ambito complessivo di riferimento e confina ad est con il sub-ambito 11 e a ovest con il sub-ambito 13, come si evince dall' osservazione dell' elaborato 3.1 della Tav. Suddivisione in ambiti (*D.G.C. n. 346/2010*).

**Dati dimensionali:** la superficie territoriale di sub ambito ammonta a 21100 mq.

**Individuazione catastale :** il sub-ambito è costituito dalle particelle catastali registrate al N.C.T., foglio n. 15:

SUB AMBITO 12			
PROPRIETA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUP. TERRITORIALE (mq)
SARRO Federico	15	934	9619
SARRO Federico	15	937	10250
REPPUCCIA Tommaso	15	1043	383
REPPUCCIA Valter	15	1044	848
<b>TOTALI</b>			<b>21100</b>

Tutte le particelle interne al sub-ambito si configurano integralmente come *superficie libera*, ad eccezione della particella catastale censita al foglio 15 n. 937 ed intestata al sign. Sarro Federico, che risulta solo parzialmente come *superficie libera* per un totale di 10250 mq disponibili a fronte dei 12464 mq, che costituiscono l' area complessiva della suddetta particella.

**Accessibilità:** sotto l'aspetto viabilistico il comparto è servito in linea generale dalla viabilità ordinaria in maniera diretta e senza particolari difficoltà. Si affaccia infatti su due assi principali di comunicazione: la strada statale 91, di collegamento con l' entroterra campano e lucano, e la strada statale 19 (via Epitaffio), asse-cerniera tra la viabilità principale di penetrazione interna al tessuto cittadino (attraverso il prolungamento di via Ceffato ) e la viabilità esterna.

**Vincoli:** il comparto è sottoposto parzialmente a vincolo relativo alla fascia di rispetto elettrodotto (tav. 13 qc-3, PRG vigente)

**Zonizzazione:** il comparto è interamente inquadrato come zona Bb di completamento (tav. 16 p-3, PRG vigente)

### 2.2.2) CARATTERISTICHE FISICHE DELL' AMBIENTE NATURALE

Sulla base di alcune indagini cartografiche elaborate in sede di P.R.G. e riverificate tramite sopralluoghi all' attualità, riportiamo le principali caratteristiche del sistema naturale ed antropico di riferimento del sub-ambito in esame.

**Altimetria:** come evidenziato dalla cartografia tematica, in particolare dalla lettura della tavola delle zone altimetriche del P.R.G. (tav. 3 qc-a), l' intera area rientra nella fascia

collinare di 80-100 m. s.l.m. con versanti regolari. Tutte le particelle in esame presentano caratteri morfologici omogenei, pertanto all' interno non si registrano importanti salti di quota, né variazioni clivo metriche rilevanti.

**Geologia:** come evidenziato dalla cartografia tematica, in particolare dalla lettura della tavola geolitologica del P.R.G. (tav. 4 qc-a), l' intera area rientra nella definizione geolitologica di area "a": costituita da "terreni di pianura alluvionale del Fiume Sele, costituite da alternanze lenticolari di limi, sabbie e argille, con banchi di conglomerati nella parte non affiorante e livelli diffusi di materiale vulcanico".

**Stabilità:** come evidenziato dalla cartografia tematica, in particolare dalla lettura della tavola della stabilità del P.R.G. (tav. 5 qc-a), l' intera area rientra nella definizione di area " S": "area sicuramente stabile per le caratteristiche lapidee dei depositi affioranti (calcarei e dolomie della fascia montana)"

**Idrogeologia:** come evidenziato dalla cartografia tematica, in particolare dalla lettura della tavola idrogeologica del P.R.G. (tav. 6 qc-a), l' intera area rientra nella definizione di area "E", caratterizzata da: " depositi limo-sabbiosi bruni alternati a strati di ghiaia e ciottoli in matrice sabbiosa, con falda rinvenibile in profondità tra i 10 e 30 m al di sotto del piano di campagna"

**Uso del suolo:** come evidenziato dalla cartografia tematica, in particolare dalla lettura della tavola sull' uso del suolo del P.R.G. (tav. 8 qc-a) l' area era interessata dalla presenza di fondi agricoli coltivati a seminativi e collocati nella fascia centrale dell' area A ed oliveti collocati nella zona nord orientale della area A , nell' area B e diffusi alle spalle della direttrice di s.s. 19.

Informazioni di maggior dettaglio sulla singola destinazione, aggiornata all' attualità, di ogni particella del sub-ambito sono state desunte da opportuni sopralluoghi da cui si è desunto che la coltivazione di oliveti interessa attualmente solo la particella di proprietà del sign. Sarro Federico, censita al foglio n. 15, part. 937, in misura parziale; mentre tutte le altre particelle sono destinate alla coltivazione di seminativi, con l' unica eccezione della fascia centrale della stessa part. n. 937, di proprietà dello stesso sign. Sarro Federico, destinata a vigneto.

Si osserva anche che il limite est dell' intera estensione della particella n. 934 e parzialmente della particella n. 937, è interessato dalla presenza di una stretta fascia

occupata da un canale (che penetra anche all' interno della particella n. 934), delimitato da vegetazione ripariale.

**Unità di paesaggio:** come evidenziato dalla cartografia tematica, in particolare dalla lettura della tavola delle unità di paesaggio del P.R.G. (tav. 9 qc-a) l' area in questione rientra nel sistema generale delle conidi "Con" : "Conoidi Plioceniche terrazzate con versanti medio-alti a seminativi ed oliveti".

### 2.2.3) CARATTERISTICHE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

#### Tessuto morfologico e tipologia edilizia

Per la natura stessa delle aree in oggetto, individuate dagli strumenti di piano generale all' interno della zona B di completamento, *"come aree Bb libere a potenziale trasformazione"*, è evidente che esse non posseggano ancora una connotazione definita, essendo demandate le destinazioni d' uso finali alla subordinazione a specifici strumenti di pianificazione attuativa.

La cartografia di piano generale infatti, per ciò che concerne le aree al di fuori del tessuto consolidato, riporta in apposite tavole solo le emergenze puntuali di edifici storici e strutture rilevanti, ma all' interno dello specifico sub-ambito non è riscontrabile alcuno di questi elementi.

Per la descrizione del sistema insediativo a questa scala è possibile quindi esclusivamente basarsi sull' osservazione all' attualità dei luoghi e sull' utilizzo del sistema di comparazione cartografica delle aereofotogrammetrie, mediante il quale ricostruire le linee di sviluppo urbano nel tempo.

Dal raffronto cartografico delle aereofotogrammetrie disponibili, datate al 1998, al 2004 e al 2007, si evince con estrema chiarezza che le aree del sub-ambito sono rimaste libere e non hanno subito nel tempo importanti variazioni a livello di destinazione d' uso.

La destinazione dei suoli all'attualità manifesta ancora un evidente legame con la vocazione agricola dell' area, che si manifesta attraverso la presenza di ampie aree di coltivazioni seminative e più ancora attraverso la presenza di aree destinate ad oliveti, che rappresentavano originariamente la coltivazione più diffusa su tutta la fascia collinare del territorio ancora presenti in molti punti dell' area, concentrati in particolare sulla parte retrostante i fondi affacciati sulla strada statale 19.

Il fronte della s.s. 19 (via Epitaffio), ponendosi come cerniera con il tessuto urbano consolidato, possiede un fronte caratterizzato da una più forte presenza di edifici a vocazione residenziale o integrata con rari episodi di edifici ad esclusiva destinazione

produttiva. Lungo il fronte di viabilità principale della s.s. 91 è inserito invece sin dal 1998 un sistema di tessuto consolidato a bassa densità, che pur rimanendo sostanzialmente invariato quantitativamente dal 1998 al 2007, si è sviluppato funzionalmente rafforzando le destinazioni dapprima artigianali e poi soprattutto commerciali ai piani terra degli edifici, per poi arrivare a contenere costruzioni interamente dedicate ad attività produttivo/commerciali.

Inoltre, pur non essendo registrate importanti variazioni nell'area ristretta del sub-ambito, sulla base del raffronto aereo-fotogrammetrico si osserva che alcune significative trasformazioni del tessuto hanno interessato alcune aree limitrofe.

In particolare, come si evince dal volo dall'anno 2004, l'area si è trovata nel tempo a confrontarsi con la presenza del rilevante intervento insediativo I.A.C.P. risalente all'anno 2000. L'intervento ha realizzato un insieme di strutture a blocco ed in linea, orientate secondo l'asse nord-est/sud-ovest e organizzate intorno ad un ampio spazio libero centrale, dotato di attrezzature minime e piccole fasce di verde. Gli edifici suddetti si elevano per cinque piani, compreso un piano terra porticato, e sono caratterizzate da una copertura piana terrazzata, occupata centralmente da due strutture indipendenti di sottotetto a falda doppia.

In conclusione: l'area in esame, nonostante lo sviluppo edificatorio concentrato lungo gli assi di viabilità, non ha ancora raggiunto una maturità espressiva e di configurazione, soprattutto per ciò che concerne l'interno dell'area, dove non si sono ancora formati assi di penetrazione efficaci a guidare lo sviluppo urbano. L'ambito inoltre non manifesta elementi forti di connotazione edilizia, non essendo peraltro nemmeno presenti elementi pregevoli dal punto di vista storico-artistico intorno a cui polarizzare lo sviluppo. L'identità essenziale dei luoghi resta pertanto all'attualità ancora molto condizionata dalla componente fisico-naturale degli stessi, che si esprime nella forma dei terrazzamenti agricoli ed ancor più evidentemente nella resistenza dell'espressione vegetazionale originaria degli oliveti.

Da un punto di vista percettivo si può ancora osservare, dall'esame dei grafici relativi ai profili di sezione, che l'edificato presente nel contesto, oltre a manifestare una varietà di espressioni tipologiche formali, si presenta disomogeneo anche nei rapporti proporzionali di scala, dominati dalle alte costruzioni di edilizia sociale, che raggiungono circa 15 m di altezza fuori terra, e dalle costruzioni di recente formazione che prospettano sulla s.s. 91, che raggiungono circa i 12-13 m di altezza, cui si contrappone il disegno più articolato delle costruzioni che prospettano su ed alle spalle via Epitaffio, più varie per destinazione ed epoca di costruzione.

**Sistema del verde:** il sub- ambito in esame non presenta aree di verde attrezzato; il disegno della rete del verde è rimandata in sede di pianificazione attuativa.

**Dotazioni infrastrutturali e di servizi:**

Il sub-ambito è sufficientemente servito a livello di dotazione di strutture di urbanizzazione primaria lungo gli assi viari principali, mentre il livello di urbanizzazione secondaria non è ancora sviluppato ed è demandato agli strumenti di pianificazione attuativa.

### 3) STATO DI PROGETTO

#### 3.1) INQUADRAMENTO DI AMBITO

##### 3.1.1) FINALITÀ GENERALI DEL PIANO E INDICAZIONI STRATEGICHE DI ASSETTO

In accordo con gli obiettivi generali di " *rigenerare ciò che è deteriorato, riqualificare ciò che è saturo, trasformare ciò che è incompleto*", richiamati nella stessa relazione di accompagnamento al P.R.G. vigente, la finalità ultima della pianificazione attuativa risiede nella massima valorizzazione del potenziale urbanistico delle aree interessate da tali interventi, con l'obiettivo finale di promuovere lo spazio della città come strumento per innalzare il livello qualitativo della vita urbana dei cittadini.

Coerentemente con l'assunzione di questi obiettivi sono state stilate in sede di elaborazione di P.R.G. le indicazioni strategiche di assetto e sviluppo delle *aree definite a potenziale trasformazione*.

Tali indicazioni sono state raccolte ed esplicitate in apposite schede allegate alle N.T.A.

Rispetto all'ambito "Sant' Andrea" la scheda di riferimento (segnata con il n. 4 ed aggiornata a seguito dell'approvazione della suddivisione in ambiti del P.U.A. avvenuta con D.G.C. n. 346 e successiva integrazione D.C.C. n. 372 del 01/12/2011) segnala precise strategie, riconducibili essenzialmente ad una destinazione di "comparto urbano edificatorio a destinazione residenziale prevalente" e riassumibili secondo le seguenti linee principali di intervento:

##### Incremento del tessuto insediativo residenziale

- Realizzazione di nuovi alloggi residenziali con parcheggi pertinenziali

##### Miglioramento della viabilità:

- integrazione della rete viaria secondaria di distribuzione interna e di collegamento tra la strada statale 91 ed un nuovo asse viario principale che attraversa l'intero ambito;
- creazione di nuovi parcheggi pubblici

##### Dotazione di servizi:

- realizzazione di strutture per l'istruzione servite di area parcheggio
- realizzazione di strutture per attività sociali servite di area parcheggio

- realizzazione di strutture per le attività amministrative servite di area parcheggio
- realizzazione di strutture per le attività direzionali servite di area parcheggio

Tali obiettivi si raggiungeranno attraverso una strategia di valorizzazione dell' ambiente urbano e dell' ambito naturale, di cui al seguito si riportano sinteticamente i contenuti principali.

**Valorizzazione degli spazi urbani sociali:**

mediante la creazione di poli sociali e la realizzazione di strutture ricreative, così catalogati:

**Interventi relativi alla costituzione di un nucleo aggregativo:**

- Realizzazione di un teatro, previsto all' interno del sub-ambito n. 7
- Realizzazione di una chiesa, prevista anch' essa all' interno del sub-ambito n. 7
- Realizzazione di altre aree di culto, prevista nel sub-ambiti n. 12
- Realizzazione di una piazza, prevista all' interno del sub-ambito n.7

**Interventi relativi alla costituzione di un nucleo d' istruzione, ricreativo, riabilitativo:**

- Realizzazione di un asilo nido e altre strutture per l' istruzione, previste all' interno dei sub-ambiti n. 2, 6 e 5
- Realizzazione di un centro per anziani, previsto all' interno del sub-ambito n. 6
- Realizzazione di una struttura per attività sociali, prevista all' interno del sub-ambito n. 2

**Interventi relativi alla costituzione di un nucleo amministrativo:**

- Realizzazione uffici comunali, previsti all' interno del sub-ambito n. 11
- Realizzazione sede protezione civile, prevista all' interno del sub-ambito n. 11
- Realizzazione centro polizia municipale, prevista all' interno del sub-ambito n. 2

**Interventi relativi alla costituzione di un nucleo sportivo:**

- Realizzazione di un polo per lo sport, previsto all' interno del sub-ambito n. 1

**Interventi relativi alla costituzione di un nucleo direzionale:**

- Realizzazione di un ufficio postale, previsto all' interno del sub-ambito n. 14

**Valorizzazione della relazione con l' ambiente naturale:**

- Realizzazione di un sistema di aree a verde, disposte lungo il nuovo asse viario principale e in corrispondenza di punti strategici di godimento naturalistico;
- realizzazione di strutture di verde attrezzato, con la previsione in particolare di costruzione di un impianto sportivo
- realizzazione di un percorso ciclistico di collegamento tra i poli di attrezzature pubbliche e le aree naturalistico-sportive.

L' implementazione di tutti i sopraelencati obiettivi è tradotta in termini di previsione di interventi generali, nell' elaborazione di specifico grafico:

Elaborato 3.2 della *Suddivisione in Ambiti* contenente *le Indicazioni di assetto*.

Tale elaborato, cui si fa diretto riferimento, riporta in forma grafica gli interventi previsti al fine di provvedere agli obiettivi preposti collocandoli nello spazio.

*Le indicazioni di assetto, come sopra riportate, riflettono una strategia di pianificazione efficace basate sull' interfacciarsi dei due obiettivi primari: la valorizzazione degli spazi sociali attraverso la dotazione di una rete efficiente di servizi e la valorizzazione dell' ambiente naturale attraverso la progettazione di un sistema di aree verdi attrezzate e di percorsi interni pedonali e ciclabili.*

*Il risultato complessivo è un disegno organico di impianto nel quale le strutture di servizio sono diffuse omogeneamente all' interno dell' ambito e sono collegate tra loro attraverso una rete di percorrenza su più livelli, dalla viabilità principale, a quella interna carrabile, a quella pedonale e ciclabile.*

*Il disegno di impianto infatti si articola propriamente intorno alla distribuzione delle quote di suolo da cedere per effetto dell' applicazione degli standards urbanistici; tali quote sono articolate in un sistema di aree principali, che definiscono le zone di intervento dei nuclei sopra descritti relativi alla valorizzazione degli spazi urbani sociali e sono collegate da un sistema di aree verdi attrezzate e percorsi interni pedonali e ciclabili, che rientrano all' interno degli interventi relativi alla valorizzazione dell' ambiente naturale.*

**3.1.2) APPLICAZIONE DEGLI STANDARS URBANISTICI**

Gli orientamenti evidenziati nella descrizione delle finalità di piano sono tradotti in indirizzi di pianificazione attuativa sulla base delle indicazioni prescrittive definite mediante l' applicazione di specifici standards urbanistici, calcolati rispetto al numero di abitanti e tesi

a definire dimensionalmente la quantità di aree attrezzate di pertinenza da applicarsi per le varie destinazioni funzionali.

Gli standards urbanistici previsti a livello di ambito prevedono l' applicazione delle seguenti quote:

- **50mq/ab min di *attrezzatura di pertinenza residenziale*, nella quale non va computata l' aliquota relativa alla cessione di aree da destinare alla viabilità pubblica, per una superficie complessiva di 6.800 mq**
- **80% min della S.L.P.N.R. a quota di *attrezzatura di pertinenza non residenziale* per una superficie massima complessiva di 48.960 mq**

Sulla base dei rilievi effettuati in sede di analisi si osserva in particolare che, tra le peculiari problematiche dell' ambito, spicca una forte difficoltà di ricucitura del tessuto edilizio, che appare discontinuo e disomogeneo e come più volte sottolineato non raggiunge un livello espressivo tipologicamente definito in termini di disegno planimetrico e volumetrico.

Sulla base di questa considerazione e della volontà, precisata in sede di formulazione degli obiettivi strategici di assetto, che specificamente prevedono la necessità di incremento del patrimonio edilizio destinato ad insediamento residenziale, in conformità alle possibilità previste dal sopracitato art. 7 della L.R. 1/2011, è stata incrementata la quota di edilizia sia privata che sociale, riferendosi alla possibilità di prevedere un maggior numero di abitanti da insediare.

All' insediamento aggiuntivo previsto di 933 abitanti ca. corrisponde un incremento di dotazione minima di standards pari a:

- **20 mq/ab per una superficie complessiva di 7839 mq**

L' intervento complessivo percorre la doppia finalità di incrementare il patrimonio edilizio, favorendo la crescita dell' economia locale svolgendo una azione socialmente utile, con l' opportunità di pianificare, attraverso questo intervento il disegno di ricucitura dei tessuti edilizi, ottenendo una distribuzione finale densamente omogenea, da servire opportunamente con la rete di urbanizzazione prevista dai restanti interventi del P.U.A.

### 3.2) INQUADRAMENTO DI SUB-AMBITO

#### 3.2.1) PARAMETRI URBANISTICI DI PIANO

Riferendoci a quanto sopra riportato si elencano gli elementi prescrittivi sostanziali relativi al sub-ambito in oggetto, al fine di inquadrare più facilmente le scelte di piano successivamente descritte.

#### PARAMETRI DA P.U.A.

abitanti da trasferire o da insediare	83
massima densità fondiaria residenziale	133 ab/ha
superficie lorda di pavimento residenziale (max) (in ragione di 45 mq per abitante)	3735 mq
superficie lorda di pavimento residenziale –edilizia privata- (in ragione del 60% della S.L.P.R. max)	2241 mq
superficie lorda di pavimento residenziale -edilizia sociale- (in ragione del 40% della S.L.P.R. max)	1494 mq
superficie minima per attrezzature (escluse le strade) (in ragione di 50,00 mq per abitante)	4150 mq
superficie lorda di pavimento non residenziale (S.L.P.N.R.) (compresa fra il 10% ed il 100% della S.L.P.R. max)	$373,50 < * < 3735$ mq
superficie minima per attrezzature non residenziali (max) (in ragione dell'80% della S.L.P.N.R.)	2988 mq

#### DEROGA "PIANO CASA REGIONALE"

In conformità di quanto previsto dalla Legge Regionale n.19/2009, così come modificata ed integrata dalla Legge Regionale n.1/2011, la quota di edilizia residenziale realizzabile può essere incrementata in deroga allo strumento urbanistico.

L'art. 7, della Legge Regionale richiamata, contempla in particolare la possibilità di intervenire in ambiti estesi, nei quali prevedere che la trasformazione urbanistica ed edilizia sia connessa alla cessione di aree o immobili da destinare Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e dei relativi standard. In particolare il comma 1 dell'art. 7 recita

testualmente <La risoluzione delle problematiche abitative e della riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, in linea con le finalità e gli indirizzi della legge regionale n.13/2008, può essere attuata attraverso la promozione dello sviluppo sostenibile della città e con strategie per la valorizzazione del tessuto urbano, la riduzione del disagio abitativo, il miglioramento delle economie locali e l'integrazione sociale.>. Le disposizioni, pertanto, si integrano perfettamente negli obiettivi generali della pianificazione attuativa il cui scopo principale è la trasformazione delle zone "Bb – di completamento" nella forma di "comparti urbani edificatori a destinazione residenziale prevalente".

In particolare l'art. 7 è invocato al fine di realizzare una quota aggiuntiva di superficie lorda residenziale parametrata in funzione della densità fondiaria definita dal P.U.A.

Il procedimento attivato è previsto in deroga agli strumenti urbanistici, pertanto, ai sensi dell'art. 14 del vigente DPR 380/01, può riguardare esclusivamente i parametri di densità edilizia, altezza e distanza fra fabbricati.

A tale possibilità corrisponde, come esplicitato al comma 2 del succitato articolo, la cessione da parte dei soggetti privati di immobili, quantificati in funzione del valore della trasformazione, da destinare ad E.R.S. con relative dotazioni di standard, nella misura minima di legge pari a 20 mq/ab.

La deroga è concessa sulla base del principio della equivalenza minima tra il beneficio pubblico e quello privato, in cui il beneficio privato è calcolato come differenza tra il valore di mercato dei beni immobili ottenuti in seguito alla trasformazione ed i costi sopportati per la realizzazione e l'equivalenza si concretizza attraverso la cessione di immobili sociali ed aree standard (che si aggiungono ai normali standard di legge e agli oneri concessori dovuti) per un valore di mercato analogo.

A tale scopo l'amministrazione comunale con delibera di Consiglio Comunale del 26 aprile 2012, n.13 ha dettato le linee e gli indirizzi per determinare la quantità di superficie lorda di pavimento residenziale da poter realizzare in deroga allo strumento urbanistico. Con la stessa delibera è stato predisposto ed approvato un algoritmo di calcolo per definire il valore di trasformazione e confrontare il beneficio pubblico con quello privato.

L'intervento, in deroga allo strumento urbanistico, viene valutato in funzione del numero di abitanti aggiuntivo (N ab-agg.) al fine di incrementare la densità fondiaria residenziale, derivante dal PUA (Df-PUA), nella misura massima del 40%, così come approvato con la delibera di Consiglio comunale sopra richiamata. Dal numero di abitanti aggiuntivo deriva la quantità di edilizia residenziale, valutata in ragione di 45,00 mq per abitante, e della

relativa quota di superficie destinata a standard urbanistici in ragione di 20,00 mq per abitante.

Di seguito sono definiti i parametri urbanistici necessari per poter valutare l'intervento in deroga:

<b>DEFINIZIONE</b>	
<b>ST</b> - Superficie territoriale del PUA	21100 mq
<b>Sst (pua)</b> – Superficie min da destinare a standard da PUA	7138 mq
<b>Sstr</b> - Superficie destinata a strade dal PUA	1500 mq Di cui 530 mq di strada privata
<b>Sf (pua)</b> - Superficie fondiaria del PUA	12462 mq
<b>Nab (pua)</b> - Numero abitanti da insediare previsto dal PUA	83
<b>Df (pua)</b> - Densità fondiaria del PUA – numero abitanti per ettaro di superficie fondiaria	66,60 Ab/ha
<b>Df (der)</b> - Densità fondiaria aggiuntiva in deroga allo strumento urbanistico ai sensi della Legge Regionale n.19/2009 e s.m.i.	26.64 Ab/ha
<b>Nab (der)</b> - Numero di abitanti aggiuntivo in deroga allo strumento urbanistico ai sensi della Legge Regionale n.19/2009 e s.m.i.	DA DEFINIRE
<b>Slpr (agg.)</b> - Superficie lorda di pavimento residenziale, aggiuntiva, in deroga allo strumento urbanistico ai sensi della Legge Regionale n.19/2009 e s.m.i., in ragione di 45,00 mq per abitante aggiunto	DA DEFINIRE
<b>Sst (agg.)</b> - Superficie destinata a standard aggiuntivi, in ragione di 20,00 mq per abitante aggiunto in deroga allo strumento urbanistico ai sensi della Legge Regionale n.19/2009 e s.m.i.	DA DEFINIRE

Il calcolo del numero di abitanti aggiuntivo, consentito dalla deroga allo strumento urbanistico, è regolato da una semplice equazione che garantisce il limite della densità fondiaria massima e la quota di superficie destinata a standard aggiuntivi. L'equazione che assume la seguente forma:

$$\langle \text{Nab (der)} \rangle = ((\langle \text{Df max} \rangle * \langle \text{Sf (pua)} \rangle) - \langle \text{Nab (pua)} \rangle) / (1 + \langle \text{Df max} \rangle * 0.002)$$

L'algoritmo viene sviluppato per ogni singola particella di terreno interessato dal PUA ed il quadro riepilogativo è riportato nell'*allegato 1*.

I parametri urbanistici, per l'intero "Sub-ambito 12", aggiuntivi a quelli previsti dal PUA, sono così definiti:

- $\langle \text{Nab (der)} \rangle = 28$
- $\langle \text{Slpr (agg.)} \rangle = 28 * 45,00 \text{ mq} = 1260 \text{ mq}$
- $\langle \text{Sst (agg.)} \rangle = 28 * 20,00 \text{ mq} = 560 \text{ mq}$

I parametri sopra determinati assicurano il rispetto del valore massimo della **densità fondiaria residenziale, pari a 133 ab/ha**, ed al fine di assicurare che il beneficio pubblico sia superiore a quello privato è stato sviluppato l'algoritmo di calcolo del valore di trasformazione, come si evince dalla scheda riportata nell'*allegato 2*, che distribuisce, secondo le percentuali di seguito riportate, la superficie lorda di pavimento residenziale conseguente all'applicazione della deroga allo strumento urbanistico:

- 84% edilizia residenziale privata.
- 16% edilizia residenziale sociale (da cedere al comune)

Questi valori assicurano un risultato compatibile all'interesse pubblico, essendo il beneficio pubblico di valore superiore al beneficio privato.

I parametri urbanistici derivanti dalla deroga sono così riepilogati:

Superficie lorda di pavimento residenziale massima (S.L.P.R. max)	1260 mq
Superficie lorda di pavimento residenziale –edilizia privata- (in ragione del 84% della S.L.P.R. max)	1058,40 mq
Superficie lorda di pavimento residenziale -edilizia sociale da cedere al comune -(in ragione del 16% della S.L.P.R. max)	201,60 mq
Superficie per standard urbanistici (escluse le strade) (in ragione di 20,00 mq per abitante)	560 mq

### 3.2.2) APPLICAZIONE DEGLI STANDARDS

Alle potenzialità sopra espresse corrispondono le seguenti principali carenze:

- Forte Carenza di aree a verde
- Assenza di aree di interesse comune

- Carenza aree di parcheggio

Tali carenze vanno opportunamente bilanciate attraverso l' applicazione degli standards.

La quota minima di standards totale da cedere secondo le indicazioni di piano è pari a:

**STANDARD TOTALE = 7698 mq**

Tutti i dati relativi alla quantificazione finale delle quote insediative e dei relativi standard sono riportati integralmente nella tabella *ALLEGATO 1*.

- **STANDARDS RESIDENZIALI**

Il totale delle aree standards da cedere in relazione all' incremento residenziale complessivo programmato è pari a:

**STANDARD tot res = 4710 mq**

desunte come segue:

Applicazione da P.U.A.

La prima quota, relativamente all' applicazione delle normative inerenti la pianificazione attuativa generale è direttamente determinata sia nelle dimensioni che nella suddivisione tipologica dalle indicazioni prescrittive contenute nella specifica delibera di giunta *n. 346 del 12/10/2010* che prevede:

superficie minima per attrezzature (escluse le strade) = 50 mq\* 83 ab = 4150 mq di cui:

- superficie per interesse comune = 3000 mq
- superficie per verde = 631,30 mq
- superficie per parcheggi = 518,80 mq

La suddivisione tipologica è parametrata in relazione al rilievo delle esigenze specifiche alla scala di sub-ambito, dove si nota una forte accentuazione del parametro relativo alle aree di interesse comune, che si confermano come una carenza primaria all' interno della zona in oggetto. Segue parimenti una attenzione al parametro relativo alla presenza di aree verdi attrezzate, che anch' esse rientrano tra gli obiettivi primari di pianificazione per tutte le motivazioni sopraesposte collegate alla volontà di proporre un modello di pianificazione sostenibile. Infine si colloca la quota destinata ai parcheggi pubblici, che costituiscono un servizio di primaria importanza nell' ambito della previsione di sviluppo.

Applicazione da PIANO CASA

Agli standards residenziali relativi all' applicazione del P.U.A. vanno aggiunte le quote derivanti dall' applicazione del piano casa che prevede, in relazione un incremento di SLP residenziale pari a 1260 mq, una corrispettiva dotazione di aree da cedere per attrezzature standards pari a **560 mq**.

La ripartizione di tale quota è stata assegnata in misura equivalente alle voci:

- verde attrezzato = 280 mq
- parcheggi pubblici = 280 mq.

Sono state escluse le voci relative all' area di istruzione (assente) e all' area di interesse comune, già soddisfatta dall' applicazione degli standard da P.U.A.

- **STANDARDS NON RESIDENZIALI**

Applicazione da P.U.A.

La quota di standards relativi alle attrezzature non residenziali, in misura dell' applicazione del parametro pari 0,8 Slnr, prevede una superficie minima pari a:

**STANDARD nr = 2988 mq.**

La quota destinata ai parcheggi deve essere confrontata con quanto previsto dal comma 6 dell'art. 17 del R.E.C.. Ai sensi del detto articolo la quantità di aree destinate ai parcheggi deve essere determinata sulla scorta delle destinazioni d'uso delle superfici non residenziali. Nello specifico a superfici non residenziali destinate alla attività commerciale, "medie strutture" compete una dotazioni di aree pari a 0,8 mq/mq di superficie di vendita, mentre per quelle destinate ad attività direzionali spettano aree per parcheggi nella misura di 0,2 mq/mq di superficie direzionale.

Nel nostro caso ipotizzando che la superficie non residenziale venga destinata per una quota pari al 70% ad attività commerciali con medie strutture e per una quota del 30% ad attività direzionali le aree di parcheggio sono così determinate:

- Aree per il parcheggio relative alle attività commerciali  
 $0,70 \cdot 3735 \text{ mq} \cdot 0,8 \text{ mq/mq} = 2091,60 \text{ mq}$
- Aree per il parcheggio relative alle attività direzionali  
 $0,30 \cdot 3735 \text{ mq} \cdot 0,2 \text{ mq/mq} = 224,10 \text{ mq}$

La superficie complessiva per le aree destinate a parcheggi, calcolata ai sensi dell'art. 17 del R.E.C., risulta pari a 2315,70 mq.

La superficie complessiva destinata a standard urbanistici relativi alla superficie non residenziale, pari 2988 mq sarà, quindi, destinata per una parte pari a **2315,70 mq ad**

**aree per i parcheggi e per la restante parte pari a 672,30 mq a spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.**

Di seguito si riportano le superfici destinate a standard urbanistici, dettagliate secondo le tipologie previste dal D.M. 1444/1968, e riferite alla diverse quote di provenienza e cioè relative alla superficie residenziale prevista dal P.U.A., a quella non residenziale ed alla superficie residenziale aggiuntiva, da realizzare in deroga allo strumento urbanistico ai sensi della Legge Regionale detta "Piano Casa Regionale".

MQ VOCI STANDARD	SUPERFICI MINIME STANDARD <b>DA NORMATIVA</b>			VOCI STANDARD
	STANDARD RESIDENZIALI		STANDARD NON RESIDENZIALI	
	DA PUA MQ	DA DEROGA PIANO CASA MQ	DA PUA MQ	
	4150	560	2988	
<b>0</b>	0	0	0	<b>Istruzione Attrezzature di interesse comune Verde Parcheggi</b>
<b>3000</b>	3000	0	0	
<b>1584</b>	631,30	280	672,3	
<b>3115</b>	518,80	280	2315,7	
<b>7698</b>				

SUPERFICI DESTINATE A STANDARD <b>DA PROGETTO</b>						
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE MQ	VERDE ATTREZZATO MQ		PARCHEGGI MQ			
	V1	V2	P1	P2	P3	
F						<b>0</b>
3000						<b>3000</b>
	402	1238				<b>1640</b>
			178	1081	1863	<b>3122</b>
<b>7762</b>						

Dal confronto si evince chiaramente che le quote minime da cedere al comune per la realizzazione delle attrezzature pubbliche previste da progetto superano il minimo previsto da legge

### **3.3) DESCRIZIONE DEL PROGETTO E DEI LOTTI INSEDIATIVI**

In base ai rilievi sopraesposti si sono previsti i seguenti interventi di pianificazione, coerenti con le indicazioni di assetto e l' applicazione dei relativi standards urbanistici.

#### **3.3.1) INCREMENTO DEL TESSUTO INSEDIATIVO RESIDENZIALE:**

##### **- Realizzazione di nuovi alloggi residenziali**

Relativamente al sub-ambito in esame la potenzialità alloggiativa massima raggiunge complessivi 3735 mq, suddivisi in una quota:

- Superficie destinata ad edilizia privata (60% della SIp tot) = 2241 mq
- Superficie destinata ad edilizia sociale(40% della SIp tot) = 1494 mq

in relazione alle previsioni di P.U.A. ed al numero di abitanti da insediare pari a 83.

Alle superfici sopra definite, deve essere aggiunta la quota prevista in deroga al PRG, come esplicitato nel punto 3.2.1) della presente relazione. Tali superfici sono state così definite:

- Superficie lorda di pavimento residenziale –edilizia privata- (in ragione del 84% della S.L.P.R. max) = 1058,40 mq
- Superficie lorda di pavimento residenziale -edilizia sociale da cedere al comune- (in ragione del 16% della S.L.P.R. max) = 201,60 mq

Tale quota è stata calcolata in base alla scheda di valutazione del valore di trasformazione, beneficio privato e beneficio pubblico, compilando i campi relativi al dimensionamento ed ottenendo un risultato compatibile all' interesse pubblico, essendo il beneficio privato di valore, pressocchè equivalente, ma in ogni caso minore del beneficio privato, come riscontrabile dalla lettura dell' *ALLEGATO 2*.

Sulla base di tale incremento si raggiungerebbero i seguenti parametri : Df pari a 93,26 ab/ha e If pari a 2,53 mc/mq.

L'intervento nel suo complesso prevede, quindi, la realizzazione delle seguenti superfici:

- Superficie lorda di pavimento residenziale –edilizia privata- = 3299,40 mq
- Superficie lorda di pavimento residenziale -edilizia sociale- = 1494 mq

- Superficie lorda di pavimento residenziale -edilizia sociale da cedere = **201,60 mq**

L'incidenza dell'incremento consente quindi in ogni caso di mantenere l'indice della densità fondiaria all'interno del parametro dei 133 ab/ha fissato dalle norme generali di concessione del P.U.A., pertanto è da ritenersi compatibile e sostenibile.

Gli interventi residenziali sono collocati nelle aree private segnalate come lotto A, lotto B e lotto E.

Al **lotto A** si accede dalla strada privata di progetto definita Strada C. Esso sarà destinato interamente alla realizzazione di strutture residenziali private. Le strutture verranno poste in posizione più o meno centrale rispetto al lotto così da consentire un'organizzazione efficientemente degli accessi, suddividendo il passo carrabile dall'accesso pedonale e consentendo la creazione di un percorso pedonale che conduca agevolmente dai parcheggi agli accessi ai vani scala. Le strutture previste potranno essere dotate anche di box al piano seminterrato o interrato adeguatamente dimensionati al fine di una conforme applicazione della Legge Tognoli.

Sarà opportuno disporre una ampia fascia di verde attrezzato collocata in fronte strada, in modo da svolgere la funzione di spazio ricreativo, barriera acustica e percettiva dal traffico del fronte a scorrimento.

Il rispetto della legge Tognoli, sui parcheggi pertinenziali, sarà assicurato oltre che dagli spazi sopra richiamati anche dalla destinazione del piano interrato o seminterrato, all'interno del quale potranno essere ospitati i box auto al fine di assicurare le quantità previste dalla normativa.

Di seguito sono riportati i parametri urbanistici relativi alla capacità edificatoria del lotto.

<b>LOTTO A</b>		
Destinazione:	<b>RESIDENZIALE PRIVATO</b>	
Superficie fondiaria (Sf)	<b>3504</b>	mq
Slp residenziale privata (Slpr priv)	<b>3088,8</b>	mq
Slp residenziale sociale (Slpr soc)	<b>0</b>	mq
Slp residenziale sociale da cedere	<b>0</b>	mq
Slp non residenziale (Snr)	<b>0</b>	mq

Anche al **lotto B** si accede mediante la strada principale di progetto, ma indirettamente percorrendo un breve braccio di strada secondaria di collegamento (indicata come strada B).

Il lotto B, sarà destinato specificamente alla realizzazione di alloggi ERS con l'uso di una unica struttura che sfrutta analoga tipologia ad impianto libero.

Di seguito sono riportati i parametri urbanistici relativi alla capacità edificatoria del lotto.

<b>LOTTO B</b>		
Destinazione:	<b>RESIDENZIALE SOCIALE</b>	
Superficie fondiaria (Sf)	<b>2011</b>	mq
Slp residenziale privata (Slpr priv)	<b>0</b>	mq
Slp residenziale sociale (Slpr soc)	<b>1404</b>	mq
Slp residenziale sociale da cedere	<b>187,2</b>	mq
Slp non residenziale (Snr)	<b>0</b>	mq

Al **lotto E** invece si accede dalla s.s. 91, imboccando una piccola stradina di pertinenza privata.

Tale lotto è destinato ad edilizia mista residenziale/terziaria, concepita secondo una tipologia a blocco unico, collocato centralmente rispetto all'estensione del lotto; lo spazio libero di pertinenza è destinato a verde privato ed a parcheggio.

Di seguito sono riportati i parametri urbanistici relativi alla capacità edificatoria del lotto.

<b>LOTTO E</b>		
Destinazione:	<b>RESIDENZIALE/COMMERCIALE / DIREZIONALE</b>	
Superficie fondiaria (Sf)	<b>1231</b>	mq
Slp residenziale privata (Slpr priv)	<b>210,6</b>	mq
Slp residenziale sociale (Slpr soc)	<b>90</b>	mq
Slp residenziale sociale da cedere	<b>14,40</b>	mq
Slp non residenziale (Snr)	<b>da 22,50 a 225</b>	mq

### 3.3.2) VALORIZZAZIONE DEGLI SPAZI URBANI SOCIALI

- **Realizzazione di una struttura di culto, con riferimento alle previsioni di assetto rispetto alla costituzione di un nucleo aggregativo.**

A tale scopo funzionale è destinato il **lotto** individuato con la lettera **F**. Il lotto ha una superficie fondiaria di 3000 mq distribuiti su di un' area regolare e pianeggiante di forma quadrangolare.

Tale superficie è computata all' interno del calcolo dello standard destinato alle aree di interesse comune così come previsto dalla scheda allegata alla delibera di G.C. n.372 del 01/12/2011.

La collocazione di tale superficie rispetta le indicazioni strategiche di assetto contenute nella *Scheda* N.4, Parte III N.T.A. ed è coerente con le scelte progettuali d' insieme che hanno mirato a posizionare l' area di interesse comune centralmente rispetto allo sviluppo urbano, ma al contempo riservata, al fine di garantire il miglior isolamento rispetto ai fenomeni di disturbo legati a flusso intenso potenziale.

### 3.3.3) DOTAZIONE DI SERVIZI

- **Realizzazione di strutture per attività commerciali servite di area parcheggio.**

Le strutture commerciali occupano i lotti C e D.

Il **lotto C** è accessibile dalla strada s.s 91 ed è collocato in posizione isolata rispetto al sistema di piano del sub-ambito, essendo interamente circondato da aree già saturate; ciò rende opportuna la necessità di una dotazione strettamente autosufficiente di spazi funzionali. Per tale motivazione si è anche immaginato di destinare una congrua superficie di pertinenza alla struttura, affinché all' interno essa possa dotarsi degli spazi minimi di attrezzatura utili a potenziare la propria attività. Lungo il perimetro del lotto è stata prevista l' apposizione di barriera verde, costituita da siepe bassa al fine di sfruttare la massima visibilità della struttura da ogni angolazione.

Di seguito sono riportati i parametri urbanistici relativi alla capacità edificatoria del lotto.

<b>LOTTO C</b>	
Destinazione:	<b>COMMERCIALE / DIREZIONALE</b>
Superficie fondiaria (Sf)	<b>2910</b> mq
Slp residenziale privata (Slpr priv)	<b>0</b> mq
Slp residenziale sociale (Slpr soc)	<b>0</b> mq
Slp residenziale sociale da cedere	<b>0</b> mq
Slp non residenziale (Snr)	<b>da 186 mq a 1860 mq</b> mq

Il **lotto D** è accessibile agevolmente dalla strada principale di progetto, sarà esternamente schermato lungo i fronti non visibili dalle strade da una barriera verde di siepi alte, che lo separerà dall' area di parcheggio pubblico e da una concentrazione di alberi ad alto fusto che lo riconnettono alla limitrofa area destinata a verde attrezzato. La sinergia di collocazione tra l' area commerciale privata e le aree pubbliche a parcheggio e a verde attrezzato favorisce il massimo potenziamento della funzione commerciale, agevolata da servizi di sosta e potenzialmente coadiuvata da servizi collaterali di intrattenimento.

Di seguito sono riportati i parametri urbanistici relativi alla capacità edificatoria del lotto.

<b>LOTTO D</b>	
Destinazione:	<b>COMMERCIALE / DIREZIONALE</b>
Superficie fondiaria (Sf)	<b>2182</b> mq
Slp residenziale privata (Slpr priv)	<b>0</b> mq
Slp residenziale sociale (Slpr soc)	<b>0</b> mq
Slp residenziale sociale da cedere	<b>0</b> mq
Slp non residenziale (Snr)	<b>da 165 mq a 1650 mq</b> mq

### 3.3.4) POTENZIAMENTO DELLE INFRASTRUTTURE

#### **Opere di urbanizzazione primaria pubbliche:**

- Realizzazione primo tratto dell'arteria principale di progetto, variante alla S.S. 91;
- Miglioramento e completamento della rete di illuminazione pubblica;
- Realizzazione di Parcheggi pubblici a raso in prossimità della strada di progetto;
- Realizzazione degli spazi pubblici di verde attrezzato.

**Opere di urbanizzazione primaria private:** opere private di infrastrutturazione da destinare in perpetuo a servizio degli insediamenti previsti dal PUA:

- Viabilità interna degli insediamenti;
- Rete della fognatura e rete idrica in proprietà privata;
- Realizzazione della viabilità secondaria privata ad uso pubblico.

#### **Opere di urbanizzazione secondaria:**

- Realizzazione di un edificio di culto: comparto E.

### 3.3.5) DESCRIZIONE DEI LOTTI DESTINATI A STANDARD PUBBLICO

- **Realizzazione di un sistema di aree a verde attrezzato**

L'ipotesi di progetto prevede un sistema di cucitura dei percorsi attraverso aree verdi di interconnessioni percorribili a piedi. Tali aree si interscambiano con aree di sosta e parcheggio, al fine di consentire la massima fruibilità dei nuovi percorsi a tutti i livelli di abilità, tentando di incentivare progressivamente la sana abitudine dell'andamento pedonale. Il sistema delle aree verdi così concepito si svolge e si struttura sulla zona retrostante del sub-ambito orientata lungo la direttrice nord-est/sud-ovest quasi parallelamente alla direzione della viabilità principale di progetto. La scelta infatti è stata quella di non interferire con il sistema di viabilità carrabile, concentrato sulle vie principali, suggerendo una concreta alternativa di percorrenza in una logica di separazione dei flussi e di organizzazione di interscambio fornita dalla dislocazione delle aree di sosta.

Le aree verdi dovranno ovviamente, oltre che servire la viabilità pedonale, essere dotate anche di attrezzature che ne rendano gradevole e funzionale la fruizione, immaginando di prevedere un opportuno arredo urbano. Le attrezzature previste dovranno rispondere alle esigenze ricreative in particolare di alcune fasce di popolazione: l'infanzia a cui dovranno essere dedicati spazi ludici, la terza età per cui dovrà essere prevista la possibilità comoda di sosta e di raggiungimento, i giovani per i quali dovrà essere

accessibile uno spazio di verde attrezzato utilizzabile come polo di aggregazione all'aperto.

Per semplicità di descrizione si schematizzano di seguito i LOTTI in tabella con i valori delle rispettive superfici.

LOTTO STANDARDS	DESTINAZIONE	SUPERFICI (mq)
LOTTO V1	Verde attrezzato	420
LOTTO V2	Verde attrezzato	1238
<b>TOTALE</b>		<b>1640</b>

- **Dotazione di parcheggi pubblici**

I parcheggi pubblici, occupano i lotti standards indicati con le lettere P1, P2 e P3 e si concentrano in collocazioni strategiche per servire più fronti di esigenze:

- inerenti al flusso aggiuntivo legato alla frequentazione delle aree dedicate alla realizzazione di strutture commerciali/direzionali (già dotate in proprio di parcheggio pertinenziale in misura minima prevista dalla Legge Tognoli);
- inerenti al flusso supplementare eventualmente legato all' incremento di residenze (già dotate in proprio di parcheggio pertinenziale minimo previsto dalla Legge Tognoli).

In particolare essi sono collegati direttamente all' asse di viabilità principale di progetto e sono collocati in prossimità di aree a forte dotazione di servizi, servendo in particolare l' area pubblica di interesse comune, destinata al culto, e le aree private destinate a funzione commerciale/direzionale.

Inoltre la posizione specifica del parcheggio P3, è pensata anche in relazione alle previsioni di sviluppo del limitrofo sub-ambito n. 11 dove è collocato un importante nucleo di attrezzature di interesse comune.

Per ciò che concerne la disposizione dei parcheggi all' interno del disegno di piano va fortemente sottolineata la volontà di integrarne la collocazione all' interno del sistema viario a più scale.

Infatti la collocazione dei parcheggi, oltre a relazionarsi, come sopra esposto con il sistema di viabilità carrabile e con il relativo schema di accessi alle strutture da servire, si pone anche l' obiettivo di relazionarsi con il sistema interno di aree verdi e di percorsi

pedonali al fine di garantire una possibilità di sosta intermedia agli utenti che desiderano usufruire parzialmente della rete pedonale.

Tale scelta vuole incrementare evidentemente la buona pratica dell' utilizzo della viabilità pedonale, integrata ad un efficace sistema pubblico di servizio connesso alla viabilità, che parte innanzitutto da corrette premesse progettuali. In tal senso si è provveduto ad interfacciare la progettazione dei percorsi pedonali con la disposizione di aree verdi attrezzate al fine di rendere più gradevole e stimolante la percorrenza pedonale, riconnettendola all' interno dell' obiettivo più complessivo dell'incremento della qualità urbana attraverso la valorizzazione dell' habitat naturale anche mediante micro-interventi diffusi a scala di quartiere. In questa logica si inserisce l' attenzione progettuale prestata alla scala di pianificazione per la disposizione di filtri verdi, applicata anche nel caso della pianificazione dei parcheggi, circondati da barriere di verde su tutti i lati, ad esclusione dei punti di accesso, con la tripla funzione di barriera percettiva, microclimatica e all' inquinamento.

Tutti i parcheggi sono dimensionati secondo quanto prescritto dal REC e dalla normativa regionale e nazionale. Per un migliore inserimento paesaggistico sarà consentita la realizzazione di parcheggi pubblici e/o privati interrati o seminterrati; inoltre sarà possibile prevedere coperture con pannelli solari; tutti i parcheggi saranno schermati tramite l' inserimento di barriere verdi.

Per semplicità di descrizione si schematizzano di seguito in tabella i valori delle superfici sopra descritte:

LOTTO STANDARDS	DESTINAZIONE	SUPERFICI (mq)
LOTTO P1	Parcheeggio pubblico	178
LOTTO P2	Parcheeggio pubblico	1081
LOTTO P3	Parcheeggio pubblico	1863
<b>TOTALE</b>		<b>3122</b>

**Pertanto, è evidente come siano garantiti i minimi di legge per quanto attiene il verde pubblico ed i parcheggi infatti:**

- la realizzazione di un sistema di aree a verde attrezzato rispetta il minimo previsto dalla normativa che, come già specificato nel paragrafo degli standard urbanistici 3.2.2), è risultato pari a 8853,00 mq.

Pertanto la quota complessiva di standards **verde attrezzato** da progetto =

$$\underline{1640 \text{ mq} > 1584 \text{ mq}}$$

- la creazione di nuovi parcheggi pubblici rispetta il minimo previsto dalla normativa che, come già specificato nel paragrafo degli standard urbanistici 3.2.2), è risultato pari a 4791,80 mq.

Pertanto la quota complessiva di standards **parcheggi** da progetto =

$$\underline{3122 \text{ mq} > 3115 \text{ mq}}$$

### 3.3.6) MIGLIORAMENTO DELLA VIABILITÀ

- **Realizzazione di un tratto di prolungamento dell' asse di viabilità principale di progetto fino al collegamento a nord con la s.s. 91 (strada A di superficie pari a 2700 mq di cui un tratto pari a 2300 mq esterno alla perimetrazione del sub ambito e di proprietà comunale);**
- **Integrazione della rete viaria secondaria di distribuzione interna (tratti di penetrazione, indicati come strada B e C(privata) di superficie complessiva pari a 1100 mq);**
- **Realizzazione di un percorso ciclistico di collegamento tra i poli di attrezzature pubbliche**

Tutte le strade pubbliche saranno dotate di due corsie con banchine e marciapiedi. Nel dettaglio verrà riportato, di seguito, uno schema indicativo delle due tipologie stradali specificate considerando un lato rispetto all'asse di simmetria

- strada A : marciapiede 1,50 m / banchina 0,50 m / corsia 3,50 m  
totale = 11,00 m
- strada B : marciapiede 1,50 m / banchina 0,50 m / corsia 3,00 m  
totale = 10,00 m.

Per quanto attiene alla **viabilità pedonale** saranno realizzati marciapiedi preferibilmente di 1.50 m di larghezza, dotati di illuminazione pubblica, con i relativi sottoservizi interrati, il tutto nel rispetto della normativa relativa al superamento delle barriere architettoniche.

Gli interventi inerenti la viabilità sono realizzati secondo una differente modalità:

- gli interventi inerenti la viabilità principale rientrano negli interventi pubblici di urbanizzazione primaria e pertanto le relative superfici non sono computate nel calcolo delle aree a cedere in funzione dell' applicazione degli standards urbanistici;
- gli interventi di integrazione della rete viaria secondaria, consistenti nella previsione di piccoli assi di penetrazione interna utili a garantire l' accessibilità ai singoli lotti, anch' essi non computati all' interno della superficie di pertinenza degli standards urbanistici.

Lungo la viabilità principale di progetto, secondo quanto previsto anche dalle indicazioni strategiche di assetto, è stata affiancata un tratto riservato alla **viabilità ciclabile**. Tale tratto si inserisce in un più ampio progetto di rete, previsto organicamente dalle indicazioni di assetto, con la finalità di costituire un' alternativa alla viabilità carrabile, concretamente ed agevolmente fruibile, e soprattutto estesa lungo l' intero ambito nell' intento di costituire una concreta alternativa di mobilità quotidiana. La rete infatti collega aree funzionali differenziate per consentire l' accesso tramite rete ciclabile a molteplici servizi. Il sistema di penetrazione dal percorso ciclabile lungo l' asse principale è garantito attraverso la possibilità di accesso ciclabile nelle strade secondarie, che si riconnettono al sistema della viabilità pedonale sopra descritto all' interno del precedente paragrafo.

### **3.4) LE RETI TECNOLOGICHE**

#### **3.4.1) RETE FOGNARIA**

Il "Sub-ambito 12" è parzialmente servito da rete fognaria, essendo possibile raggiungere i pozzetti presenti lungo le vie principali s.s 91 e s.s. 19.

Tuttavia è opportuna la realizzazione di un tratto di rete che serva direttamente la strada principale di progetto. L' estensione e la definizione puntuale della rete sarà definita in sede di progetto esecutivo, previo sopralluogo tecnico sui tratti già realizzati per studiarne il più agevole e breve sistema di riconnessione.

La rete sarà realizzata mediante due linee fognarie, una per le acque nere proveniente dagli scarichi domestici e una per le acque bianche da pioggia; queste ultime, in parte

raccolte in vasche interrato, saranno riutilizzate attraverso una rete irrigua per l'innaffiamento delle aree libere attrezzate.

Le reti, complete di pozzetti d'ispezione e derivazione, confluiranno nella fognatura pubblica; esse saranno realizzate mediante uno scavo di sezione e dimensione sufficiente a garantire il corretto funzionamento dell'impianto, che qualora si spinga per esigenze tecniche oltre il metro di profondità, sarà convenientemente contenuto ed armato per evitare frane e smottamenti.

La rete fognaria per le acque bianche sarà realizzata, per i rami secondari, in tubi PVC color

avorio, serie pesante, convenientemente rinfiacati in cls magro, collegati a pozzetti in cemento di opportune dimensioni dotati di caditoia in ghisa sifonate di tipo stradale. I collettori principali saranno in cemento, della forma e delle dimensioni determinate in sede di progetto definitivo, ed i pozzetti d'ispezione, realizzati in cls armato, saranno dotati di chiusini ermetici in ghisa adatti al traffico pesante.

Le fognature nere saranno realizzate in tubi in PVC del tipo pesante da Ø 315 mm convenientemente rinfiacati in sabbia o in cls magro, dei diametri previsti dal progetto definitivo.

All'uscita di ogni fabbricato verranno innestate ad un sifone tipo Firenze, dotato di pozzetto d'ispezione con chiusino in ghisa di tipo ermetico.

I pozzi d'ispezione saranno in cls armato, dotati di scala alla marinara in acciaio inox e di chiusino ermetico in ghisa carrabile adatto al traffico pesante.

### **3.4.2) RETE IDRICA**

La rete idrica di acqua potabile a servizio delle unità abitative, che servirà ciascun fabbricato, sarà allacciata e partirà della rete di distribuzione generale dell'acquedotto pubblico.

L'estensione puntuale e la definizione puntuale della rete sarà definita in sede di progetto esecutivo, previo specifico sopralluogo tecnico.

La rete sarà realizzata mediante uno scavo a sezione obbligata di dimensioni sufficienti a consentire la posa ed il rinfianco della tubazione che dovrà contenere. Gli scavi a sezione obbligata spinti oltre il metro di profondità dovranno essere convenientemente armati per evitare frane e smottamenti.

Le tubazioni adottate per la realizzazione della rete saranno in polietilene per alte pressioni, del diametro risultante dal progetto definitivo.

Saranno costruiti pozzetti di ispezione e diramazione ogni 30 m lungo l'asse viario.

Lungo il percorso potranno essere posizionate saracinesche di intercettazione installate in pozzetti di idonee dimensioni dotati di chiusini in ghisa.

I pozzi d'ispezione saranno in cls armato, dotati di scala alla marinara in acciaio inox e di chiusino ermetico in ghisa carrabile adatto al traffico pesante.

All'uscita di ogni fabbricato verranno innestate ad un sifone tipo Firenze, dotato di pozzetto d'ispezione con chiusino in ghisa di tipo ermetico.

### **3.4.3) RETE DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE**

Il progetto comprende anche la realizzazione della linea dell'energia elettrica, inclusa la realizzazione delle necessarie cabine elettriche di media e bassa tensione, della rete di pubblica illuminazione, della rete telefonica, della rete di distribuzione del metano, compresa la cabina di riduzione nonché il solo cavidotto da utilizzare per la distribuzione dei collegamenti internet.

L' estensione e la definizione puntuale della rete sarà definita in sede di progetto esecutivo, previo specifico sopralluogo tecnico.

L' implementazione della rete avverrà mediante uno scavo a sezione obbligata di dimensioni sufficienti a consentire la posa ed il rinfiacco della tubazione in polietilene corrugata esternamente di idoneo diametro in base alle prescrizioni CEI. Gli scavi a sezione obbligata spinti oltre il metro di profondità dovranno essere convenientemente armati per evitare frane e smottamenti.

Ogni 20 m - 25 m, e comunque ad ogni deviazione e diramazione del cavidotto, sarà posto un pozzetto in cls prefabbricato di dimensioni congrue rispetto al diametro ed al numero di tubazioni che vi convergono. L'impianto di illuminazione stradale prevede la posa di centri luminosi costituiti da pali conici di altezza fuori terra m 6, alla cui sommità sono poste armature con lampade a vapore di sodio.

### **3.4.4) RETE GAS METANO**

Il progetto prevede la realizzazione della rete gas metano, la cui estensione e definizione puntuale puntuale della rete sarà definita in sede di progetto esecutivo, previo specifico sopralluogo tecnico.

La rete sarà realizzata mediante uno scavo a sezione obbligata di dimensioni sufficienti a consentire la posa ed il rinfiacco della tubazione che dovrà contenere. Gli scavi a sezione obbligata spinti oltre il metro di profondità dovranno essere convenientemente armati per evitare frane e smottamenti.

La distribuzione avverrà mediante tubazione in pead di opportuno diametro.

In prossimità di ogni lotto saranno previste delle diramazione con tubazioni sempre in pead.

Saranno costruiti pozzetti di ispezione e diramazione ogni 30 m lungo l'asse viario.

Lungo il percorso potranno essere posizionate saracinesche di intercettazione installate in pozzetti di idonee dimensioni dotati di chiusini in ghisa.

### **3.4.5) RETE VIARIA**

La rete viaria di progetto, già descritta nel suo impianto morfologico e nella sua consistenza dimensionale, nel paragrafo precedente, in sede di illustrazione del sistema di viabilità, viene qui descritta nelle sue caratteristiche tecniche.

Le strade saranno realizzata con sovrastrutture costituite da:

- fondazione in misto granulometrico stabilizzato con rullatura meccanica di spessore cm 40,00;
- strato di base in conglomerato bituminoso costipato a mezzo di rullo di spessore cm 10,00;
- strato di collegamento (binder) in conglomerato bituminoso steso con vibro finitrice e rullo spessore cm 7,00;
- strato di usura (tappetino) in conglomerato bituminoso per cm 3,00.

Ai lati della sede stradale saranno sistemate opportune zanelle prefabbricate, che convogliano le acque meteoriche all'interno di caditoie poste su entrambi i lati della strada.

I marciapiedi avranno una fondazione in misto granulometrico, cordoli prefabbricati in cemento e pavimentazione in battuto di cemento.

Le aree dedicate alla sosta degli autoveicoli, saranno realizzate con elementi autobloccanti in cls o con grigliati prefabbricati in cls o con griglia in p.v.c., al fine di garantire la permeabilità dello strato superficiale alle acque meteoriche. In particolare i posti auto saranno realizzati su un manto erboso mediante predisposizione di adeguate griglie in p.v.c. che consentono di aumentare la portanza del terreno. Detti elementi saranno posti in opera su letto di sabbia e con successivo intasamento delle giunzioni con lo stesso materiale; nel caso dei grigliati in cls gli spazi vuoti verranno colmati con terreno vegetale misto a sabbia e seminati a prato per la crescita di manto erboso.

Nel caso dei marciapiedi a ridosso dei fabbricati e della piazza la pavimentazione sarà costituita da quadrotti di cemento lisciati in opera su massetto in cls armato con rete elettrosaldata (spessore minimo 10 cm) e stuccati con malta cementizia.

### **3.5) MODALITÀ DI REALIZZAZIONE**

Gli interventi previsti nel PUA sono realizzati dai singoli proprietari, anche riuniti, degli immobili inclusi nel sub-ambito o in uno dei comparti edificatori individuati, così come previsto dal comma 11 dell'art. 12, del Regolamento di attuazione per il governo del territorio del 4 agosto 2011, n.5.

La nostra proposta di piano, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia e tempestività, prevede che il PUA, di cui trattasi, può essere attuato nella sua interezza o anche mediante la realizzazione di singoli lotti, in tempi diversi e secondo le esigenze e possibilità dei proprietari.

La convenzione, da sottoscrivere con il comune, stabilirà in via prioritaria, ai sensi del comma 12 del richiamato articolo 12 del Regolamento, i tempi e le modalità di cessione a titolo gratuito al comune, o ad altri soggetti pubblici, degli immobili necessari per la realizzazione, nel sub-ambito o nel comparto edificatorio, di infrastrutture viarie, degli spazi per parcheggi, delle reti di sottoservizi, degli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, dell'edilizia residenziale sociale, dell'edilizia residenziale da cedere al comune e delle altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come individuati dal piano proposto.

La suddetta convenzione conterrà, tra l'altro, anche il dettaglio delle aree che dovranno essere cedute al comune per consentire la realizzazione delle strade e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'attuazione dell'intervento può essere attivata dai proprietari che detengono la maggioranza assoluta delle quote edificatorie, dell'intero sub-ambito o del singolo comparto edificatorio, nel caso di rifiuto dei rimanenti proprietari, ai sensi del comma 13 dell'art. 12 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio del 4 agosto 2011, n.5.

La realizzazione delle superfici lorde di pavimento, previste sui singoli lotti edificabili, può avvenire attraverso la richiesta del Permesso di Costruire, di cui al DPR 380/01.

I permessi di costruire possono far riferimento al singolo lotto edificabile o a porzioni di lotto che si pongano come unità edilizie in sé definite.

I permessi di costruire di cui sopra possono essere richiesti solo dopo l'avvenuta formalizzazione della convenzione tra i soggetti attuatori ed il comune di Eboli.

#### 4) RIEPILOGO E VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI DEL PUA

PARAMETRI	DA PRG	DA PROGETTO	VERIFICA
SUPERFICIE TERRITORIALE	21100 mq	21100 mq	✓
ABITANTI insediati PUA	83	83	✓
ABITANTI insediati PIANO CASA	-	28	/
SLP residenziale (max) PUA	45 x 83 = 3735 mq	3735 mq	✓
SLP residenziale (max) PIANO CASA	-	45 x 28 = 1260 mq	/
SLP non residenziale (max)	dal 10 al 100 % della SLP res	3735 mq	✓
STANDARD TOT = STn res PUA + STn res P.C. + STn non res	(50 x 83) + (20 x 28) + 80% di 3735 = 7698 mq	7762 mq	✓
SUPERFICIE STRADE	-	1500 mq	/
SUPERFICIE FONDIARIA	SUP. TERRITORIALE - STANDARD - STRADE = 11838 mq		/
DENSITA' FONDIARIA MAX	133 AB/HA	93.765 AB/HA	✓

VERIFICA DEGLI STANDARD

VOCI STANDARD	SUPERFICI STANDARD DA PRG			TOTALI MQ VOCI STANDARD DA PRG	SUPERFICI STANDARD DA PROGETTO			TOTALI MQ VOCI STANDARD DA PROGETTO
	STANDARD RESIDENZIALI		STANDARD NON RESIDENZIALI		STANDARD RESIDENZIALI		STANDARD NON RESIDENZIALI	
	DA PUA MQ 4150	DA DEROGA PIANO CASA MQ 560	DA PUA MQ 2988		DA PUA mq	DA DEROGA PIANO CASA mq	DA PUA mq	
Istruzione	0	0	0	<b>0</b>	0	0	0	<b>0</b>
Attrezzature di interesse comune	3000	0	0	<b>3000</b>	3000	0	0	<b>3000</b>
Verde	631,30	280	672,30	<b>1584</b>	632,00	280	728	<b>1640</b>
Parcheggi	518,80	280	2315,7	<b>3115</b>	519,00	280	2323	<b>3122</b>
	<b>7698</b>			<b>&lt;</b>	<b>7762</b>			

✓

✓

✓

✓

✓

## 5) CONCLUSIONI SINTETICHE

Il piano è proposto in base alle normative richiamate in premessa:

- Art. 26 Legge Regionale della Campania N. 16 DEL 22 Dicembre 2004;
- Art. 54 e 55, capo II, titolo V, parte I N.T.A. -P.R.G.Comune di Eboli;
- Scheda n. 4 , parte III N.T.A. -P.R.G. Comune di Eboli;
- Art 7, comma 2, Legge Regionale della Campania N. 1 del 2011.

Tali normative sono state applicate attraverso il corretto uso degli strumenti di parametrizzazione specificamente adottati e forniti dall' Amministrazione comunale.

Gli interventi rispettano tutto quanto definito dalle normative specifiche:

- N.T.A. di P.R.G. vigente
- Schede di pua allegate (allegato 1)

In particolare tutti gli interventi rispettano le norme di disciplina generale in materia di confini e di distacchi.

Gli interventi di pianificazione sono stati complessivamente strutturati facendo riferimento a precisi criteri di inserimento e nel contesto circostante, prestando attenzione alla relazione istituita tra l' assetto morfologico dettato dall' impianto viario e l' orientamento degli edifici costruiti.

L' impianto morfologico è dominato dall' andamento dell' asse di viabilità principale di progetto lungo il quale prospettano la maggioranza degli interventi edilizi.

Il criterio generale, ipotizzato, prevede che i **fabbricati residenziali o a destinazione mista** siano orientati in direzione nord-ovest/sud-est, con accesso posizionato sul fronte secondario perpendicolarmente all' asse viario.

Tale scelta è motivata da più ordini di ragioni: in primo luogo da motivi di opportunità di allineamento e conformità rispetto al tessuto edilizio preesistente, al fine di garantire una armonia di impianto, coerentemente con l' obiettivo di ricucitura del tessuto edilizio posto in premessa all' azione di pianificazione; in secondo luogo la scelta è stata ritenuta sostenibile dal punto di vista della promozione della qualità ambientale degli spazi costruiti in quanto rispettosa dei criteri di orientamento bioclimatico. Tale scelta infatti privilegia l' orientamento secondo l' asse elio termico e al contempo è sensibile e rispettosa della problematica di sostenibilità acustica in quanto gli accessi e gli affacci possono essere collocati su spazi interni evitando aperture su fronti di percorrenza principali.

Per le **costruzioni a vocazione commerciale/direzionale** invece si è optato per un criterio differente, che privilegiasse la relazione con il sistema viario principale esistente e di progetto, scegliendo di collocare gli edifici con il fronte principale su strada. In ogni caso comunque suddette costruzioni sono sempre dotate di spazi destinati a parcheggio internamente al lotto di pertinenza, e ove possibile, integrate nel sistema più ampio di percorsi carrabili, e ove possibile, anche pedonali, e di parcheggi esterni realizzati attraverso la cessione delle quote a standards. E' specifica previsione di progetto che le aree commerciali siano affiancate infatti da aree di servizio (parcheggio e verde attrezzato) interne private e ove possibile rafforzate anche da aree pubbliche standards.

Per l' **area di interesse** comune invece si è applicata una diversa riflessione, legata alla vocazione della struttura a culto religioso. La destinazione d' uso ha dettato la scelta di una conformazione più introvertita e concentrata all' interno, al fine da preservare uno spazio giustamente riservato ed idoneo alla meditazione. La struttura infatti è accessibile facilmente dalla strada principale di progetto, ma mediante un asse di penetrazione secondario; ciò la rende facilmente raggiungibile, ma preservata rispetto agli inconvenienti di un posizionamento eventuale lungo una strada di flusso. La struttura è collocata rispettando l' allineamento stradale con le residenze orientate lungo tale asse secondario, ma è pensata con un impianto a blocco con una piccola corte interna aperta intorno a cui si raccoglie la costruzione, circondata da un ampio spazio libero di pertinenza da attrezzare perimetrato da una barriera di alte siepi verdi, con funzione ornamentale, utili a rafforzare il carattere di armonia e riservatezza dell' area.

Le **aree standards a verde attrezzato e a parcheggio** si collocano a cerniera dell' impianto secondo un disegno diffuso e interconnesso, con i seguenti scopi primari:

- Favorire al massimo la percorrenza pedonale dell' intero ambito.
- Dotare di servizi aggiuntivi le aree funzionali residenziali e commerciali, utili alla agevole (parcheggi) e gradevole (aree verdi) fruizione e godimento delle stesse.

Le aree a standard sono state equilibratamente diffuse in modo da servire tutti i lotti.

L'incentivo della rete di pedonalizzazione verde non esime dalla corretta organizzazione e dal potenziamento del sistema di viabilità. Tale sistema è stato rafforzato con il prolungamento dell' arteria principale e di due bracci di penetrazione secondaria, che consentono l' accesso a tutti i lotti non direttamente serviti dalla strada principale.

Lungo il percorso della strada principale è stato conservato il disegno, previsto anche dalle indicazioni di assetto strategico, relativo alla percorrenza ciclabile, al fine di consentire una alternativa concreta alla viabilità carrabile nell' uso quotidiano delle

funzioni. Tale tratto si riallaccia ad un discorso di rete ciclabile, che a livello di ambito collega punti nevralgici di potenziale sviluppo del comparto.

Il dettaglio delle opere di urbanizzazione e la loro definizione planovolumetrica saranno definite nella fase della progettazione esecutiva delle stesse, competenza non assorbibile dalla programmazione urbanistica di cui trattasi.

## **6) CONSIDERAZIONI DEL 05/10/2017 AI PARERI ESPRESSI DAI COMPETENTI ENTI SOVRACOMUNALI**

### **In riferimento alle prescrizioni dell'Autorità di Bacino del 19/09/2017 prot. 6709**

- **Punto 1.** I nuovi parcheggi pubblici così come prescritto saranno realizzati a una distanza di 20,00 mt dalla sponda del canale di scolo delle acque pur se tale canale non è soggetto a nessuna pericolosità;
- **Punto 2.** Sarà mantenuta la vegetazione ripariale esistente;
- **Punto 3.** Con particolare attenzione saranno conservate le piante esistenti , da ubicare lungo il perimetro del comparto, all'interno delle aree da destinare a verde pubblico attrezzato e lungo le pertinenze degli edifici di progetto;
- **Punto 4.** Saranno mantenute la superfici permeabili nelle aree scoperte a pertinenza degli edifici e di parcheggio, con pavimentazioni drenanti;
- **Punto 5.** Nelle aree di parcheggio di pertinenza degli edifici e verde pubblico attrezzato sarà inserito vegetazione arborea ed arbustiva che favorisca la conservazione dell'originale equilibrio di ruscellamento ed infiltrazioni;
- **Punto 6.** La raccolta delle acque meteoriche escluse quelle di prima pioggia saranno stoccate per essere utilizzate per usi compatibili.

### **Parere dell'Azienda Sanitaria Locale di Salerno Dipartimento di Prevenzione Area Centro - UPOC DS 64 Eboli**

Su richiesta Prot. 27874 del 30/06/2016 inerente il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata Sant'Andrea sub 12 e successiva integrazione Prot. 0367 del 24/02/2017 da parte dei committenti Sarro Federico, Reppuccia Walter e Reppuccia Tommaso , l'ente ASL esprimeva per quanto di competenza in data 27/02/201 parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

le reti idriche e fognarie devono risultare adeguate al massimo carico prevedibile.

## Parere dell'Unità Operativa Dirigenziale 13 Genio Civile

In riferimento a tale consultazione richiesta il 22/02/2017 prot. 0126143 se ne riporta interamente il parere espresso:

*Visto l'art. 15 L.R. n. 9/83;*

*Visto la richiesta del Comune di Eboli;*

*Vista la Legge Regionale 07/01/83 n° 9;*

*Visto il D.P.R. 06/06/2001 n° 380;*

*Visto la Legge Regionale 22/12/04 n° 16;*

*Vista la D.G.R.C. 21/04/05 n° 635;*

**ESAMINATO** gli elaborati che formano parte integrante del parere ed in particolare quelli composti dai seguenti atti, a firma del Dott. Geologo Antonio Adinolfi (ORG n.307) Studio Modellazione Geologica e Sismica

**CONSIDERATO** che lo studio geologico presentato:

- 1. ha rilevato la giacitura e la loro potenza fino alla profondità massima di 30 mt. dal piano di campagna mediante indagini dirette e indirette;*
- 2. ha caratterizzato geotecnicamente i terreni mediante prove di laboratorio ed in sito;*
- 3. ha individuato l'andamento della falda idrica mediante indagine diretta;*
- 4. ha caratterizzato sismicamente i terreni;*
- 5. è completo di relazione generale, disegni e carte tematiche ed illustra il piano delle indagini eseguite e le risultanze;*
- 6. sono state allegate le carte tematiche dello studio geologico del Comune di San Lorenzo prescritte dall'art. 12 della L.R. N° 9/83;*
- 7. dà una visione chiara delle caratteristiche geologiche e geotecniche del sito con inquadramento nel contesto areale;*
- 8. non evidenzia particolari motivi ostativi ed illustra l'assetto idro-geo-morfologico e sismico del territorio comunale al fine di permettere la verifica delle scelte urbanistiche;*

**RITENUTO** che lo studio geologico presentato è conforme alla normativa vigente esprime **parere favorevole** N.G.C. 1912 dal 28/04/2017 prot. 0366131 sulla documentazione presentata.

Campagna, Ottobre 2017

SUB 12			PUA								DEROGA PIANO CASA REGIONALE				
Proprietà	Foglio	P.IIa	Nab	Slp RES	Slp RES -edilizia privata-	Slp RES -edilizia sociale-	Sst RES	Slp NON RES max	Sst NON RES	ST	Nab (agg.)	Slp RES (agg.)	Slp RES privata- (agg.)	Slp ERS da cedere- (agg.)	Sst (agg.)
			n.	m <sup>q</sup>	m <sup>q</sup>	m <sup>q</sup>	m <sup>q</sup>	m <sup>q</sup>	m <sup>q</sup>	m <sup>q</sup>	m <sup>q</sup>	ab	m <sup>q</sup>	m <sup>q</sup>	m <sup>q</sup>
SARRO Federico	15	934	38	1710,00	1026,00	684,00	1900,00	1710,00	1368,00	9619	13,00	585	491,40	93,60	260
	15	937	40	1800,00	1080,00	720,00	2000,00	1800,00	1440,00	10250	13,00	585	491,40	93,60	260
			78	3510,00	2106,00	1404,00	3900,00	3510,00	2808,00	19869	26,00	1170	982,80	187,20	520
REPPUCCIA Tommaso	15	1043	2	90,00	54,00	36,00	100,00	90,00	72,00	383	1,00	45	37,80	7,20	20
REPPUCCIA Valter	15	1044	3	135,00	81,00	54,00	150,00	135,00	108,00	848	1,00	45	37,80	7,20	20
			5	225,00	135,00	90,00	250,00	225,00	180,00	1231	2,00	90	75,60	14,40	40
<b>TOTALI</b>			<b>83,00</b>	<b>3735,00</b>	<b>2241,00</b>	<b>1494,00</b>	<b>4150,00</b>	<b>3735,00</b>	<b>2988,00</b>	<b>21100,00</b>	<b>28,00</b>	<b>1260,00</b>	<b>1058,40</b>	<b>201,60</b>	<b>560,00</b>

LEGENDA	
<b>Nab</b>	Numero abitanti da insediare previsto dal PUA
<b>Slp RES</b>	Superficie lorda di pavimento residenziale totale da PUA
<b>Slp RES -edilizia privata-</b>	Superficie lorda di pavimento residenziale privata da PUA (pari al 60% della Slp RES)
<b>Slp RES -edilizia sociale-</b>	Superficie lorda di pavimento residenziale sociale da PUA (pari al 40% della Slp RES)
<b>Sst RES</b>	Superficie destinata a standard dal PUA
<b>Slp NON RES max</b>	Superficie lorda di pavimento non residenziale massima da PUA
<b>Sst NON RES</b>	Superficie destinata a standard non residenziale da PUA
<b>ST</b>	Superficie territoriale del PUA
<b>Nab (agg.)</b>	Numero abitanti aggiuntivo in deroga allo strumento urbanistico ai sensi della Legge Regionale n.19/2009 e s.m.i.
<b>Slp RES (agg.)</b>	Superficie lorda di pavimento residenziale totale, aggiuntiva, in deroga allo strumento urbanistico ai sensi della Legge Regionale n.19/2009 e s.m.i.
<b>Slp RES -privata-(agg.)</b>	Superficie lorda di pavimento residenziale privata, aggiuntiva, nella misura dell'84% della Slp RES (agg.)
<b>Slp ERS -da cedere-(agg.)</b>	Superficie lorda di pavimento residenziale sociale da cedere, aggiuntiva, nella misura dell'16% della Slp RES (agg.)
<b>Sst (agg.)</b>	Superficie destinata a standard aggiuntivi, in ragione di 20,00 m <sup>q</sup> per abitante aggiunto
<b>Df (der)</b>	Densità fondiaria aggiuntiva in deroga allo strumento urbanistico ai sensi della Legge Regionale n.19/2009 e s.m.i.

**SUB AMBITO 12 - VALUTAZIONE VALORE DI TRASFORMAZIONE, BENEFICIO PRIVATO E BENEFICIO PUBBLICO**

DIMENSIONAMENTO				VALORE unitario		COSTO SUOLO		COSTO URBANIZZAZIONI				
SLP max	mq		1.260	€/mq		If		Sfon	mq	560		
SLP prog	mq		1.260			Sfond edifici	priv mq					
PRIVATI	%	84	mq	1.058,40	14	Vpr	ers mq	1.255				
BOX (1 mq/10 mc)			mq	318		Vbox		239				
ERS	%	16	mq	201,60	3	Vers	mq	560	Ku	€/mq	62	
AUTORIMESSE (1 mq/10 mc)			mq	60		Vautorim.	€/mq	100				
<b>COSTO UNITARIO ALLOGGI</b>				<b>CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</b>				<b>ABITANTI AGGIUNTIVI</b>				
€/mq				indice	pr	ers						
PRIVATI	Kc pr	800		Ou	€/mc	7,85	1,47	% su (Ku+Kc)		0,060	% su (Ku+Kc+Cc+Op+Sg)	0,070
ERS	Kc ers	700		Cc	€/mq	0,065	222,21	0,00				
box e autorim.		300										
<b>SPESE GENERALI</b>				<b>IMPOSTE E TASSE</b>		<b>PROFITTO</b>						
% su (Ku+Kc)		0,080		% su (Ku+Kc+Op+Sg+P)		0,220		% su (Ku+Kc+Cc+Op+Of+Sg)		0,200		

<b>VALORE DEGLI IMMOBILI IN DEROGA</b>	Vm pr	2.159.136						2.159.136		
	Vm ers	284.256	2.443.392							284.256
<b>COSTO DEL SUOLO (*)</b>	Ks pr									79.905
	Ks ers									34.720 (**)
<b>COSTO URBANIZZAZIONI</b>	Ku		34.720					34.720		
<b>COSTI DI COSTRUZIONE ALLOGGI</b>	Kc pr	941.976								
	Kc ers	159.264	1.101.240					1.101.240		
<b>CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</b>	Cc pr	40.212								
	Cc ers	2.912	43.124					43.124		
<b>ONERI PROFESSIONALI</b>	Op		68.158					68.158		
<b>ONERI FINANZIARI</b>	Of		93.668					93.668		
<b>SPESE GENERALI</b>	Sg		90.877					90.877		
<b>IMPOSTE E TASSE</b>	Im		347.897					347.897		
<b>PROFITTO</b>	P		286.357							
<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>			<b>377.350</b>							
<b>BENEFICIO PRIVATO</b>								<b>379.452</b>		
<b>BENEFICIO PUBBLICO</b>										<b>398.881</b>

(\*) NON INCIDE NEL VALORE DI TRASFORMAZIONE PERCHE' IL SOGGETTO DEVE ACQUISTARLO X IL PUA E NON E' LEGATO ALLA DEROGA INCIDE, INVECE, NEL BENEFICIO PUBBLICO PER LA PARTE DI **SUPERFICIE FONDARIA ERS** E DI **STANDARD** CHE SENZA DEROGA SAREBBERO RIMASTI AL PROMOTORE.

(\*\*) IL COSTO DELLE URBANIZZAZIONI VIENE CONSIDERATO INSIEME AL SUOLO AL FINE DELLA VALUTAZIONE DEL VALORE DELLE AREE A STANDARD TRASFORMATE