

Sommario

Premessa.....	3
1. Elenco elaborati.....	3
2. Il P.U.C. e attuazione del Piano di Recupero.....	4
3. Caratteristiche generali.....	5
4. Inquadramento Urbanistico e Consistenza immobiliare.....	5
5. Linee guida alle scelte progettuali del P.U.A (Piano di recupero).....	7
6. Verifica quantitativa degli standard urbanistici.....	8
7. Dati del Piano Urbanistico comunale e Verifica.....	10
8. Caratteristiche dell'area sotto il profilo archeologico.....	10
9. Caratteristiche dell'area sotto il profilo idraulico.....	11
Conclusioni.....	11

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVA AL
COMPLESSO IMMOBILIARE PARCO VERDIANA , AVENTE VALORE DI :**
Piano di Recupero (PdR) di cui alla Legge 5 Agosto 1978 n. 457;

RELAZIONE ILLUSTRATIVA URBANISTICA

Premessa

Il sottoscritto Ing. Paolo Sergio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Salerno al n.3483, con studio professionale in Salerno alla Via Wagner n.28, ha ricevuto incarico di redigere un Piano Urbanistico Attuativo, avente valore di Piano di Recupero ai sensi dell'art. 30 Legge 457/78, al fine di sanare i volumi (che abbiano i requisiti di abitabilità) del complesso edilizio denominato Parco Verdiana.

1. Elenco elaborati

A) Documentazione Amministrativa:

- A1 - Domanda in bollo a firma autentica dei proprietari interessati o legali rappresentanti.
- A2 - Titoli di proprietà delle aree e degli immobili.
- A3 - Eventuali dichiarazione di rinuncia di eventuali proprietari non interessati al PUA
- A4 - Atto costitutivo
- A5 - Statuto Consortile
- A6 - Procura Speciale
- A7 - Tabella millesimale
- A8 - Tabella Consortile
- A9 - Tabella dei diritti edificatori

B) Documentazione Tecnica:

- B 1 – Planimetria Catastale , Estratti catastali , Visure catastali 1:2000
- B 2 - Aerofotogrammetria, Zonizzazione con dati di PUC, Vincoli 1:2000
- B 3 - Infrastrutture di zona 1:5000
- B 4 - Planimetria con punti di scatto 1: 1000 - Rilievo Fotografico
- B 5 - Sagoma di comparto 1:500 - Rilievo 1:500
- B 6 - Sezioni e Profili 1:500
- B 7 - Progetto architettonico 1:500 - particolari costruttivi 1:100 / 1:50 - Viabilità 1:500
- B 8 - Planimetria generale con utilizzazione di superficie 1:2000 - Planimetria con aree

pertinenziali 1:500 - Piante delle aree pertinenziali in sotterraneo 1:200

B 9 - Planimetria generale con distanze fabbricati-confine di comparto 1:500,
 Planimetria generale con superfici permeabili 1:500 - Tabelle di confronto parametri urbanistici Norme Tecniche Attuative e parametri urbanistici

B 10 - Planimetria generale con sagome fabbricati – Sagome fabbricati con tabelle metriche 1:1000 / 1:200 Tipologie edilizie

B 11 - Urbanizzazioni 1:500

B 12 - Collaudo statico

B 13 - Viste tridimensionali

B - Norme tecniche di attuazione

Allegati

- Relazione illustrativa

- Relazione geologica – Geotecnica

- Relazione sul clima acustico

- Schema di convenzione

2. Il P.U.C. e attuazione del Piano di Recupero

Il Comune di Montecorvino Pugliano, in ottemperanza alle norme che disciplinano l'uso e la trasformazione del territorio comunale (Legge 1150/42 e Leggi Regionali n.14/82 e n.16/2004 smi e P.T.R. Regione Campania) ha adottato con deliberazione C.C. n.34 del 22/12/2009, il Piano Urbanistico Comunale. Con il Decreto di approvazione del Presidente della Provincia di Salerno numero 220/2010, il PUC di Montecorvino Pugliano, con la pubblicazione sul BURC n. 1 del 03.01.2011, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dalla L.R. 16/2004 e s.m.i. è entrato in vigore a partire dal giorno 19.01.2011. L'intervento proposto si colloca nell'ambito dei programmi di recupero del tessuto insediativo urbano, del vigente P.U.C. di Montecorvino Pugliano, mediante Piano Urbanistico Attuativo. Dall'allegato elenco delle proprietà immobiliari ricadenti nell'ambito del Comparto Sottozona B3, si può evincere che il Consorzio Parco Verdiana ha maturato la condizione di Soggetto Attuatore poiché costituito con il 84,01 % dei valori imponibili catastali degli immobili ricadenti all'interno del Comparto stesso. Proprio in qualità di soggetto attuatore, il Consorzio Parco Verdiana ha notificato l'iniziativa posta in essere, come previsto dall'art.206 delle Norme Tecniche di Attuazione, quale atto di costituzione in mora, a tutti i proprietari degli immobili non aderenti al Consorzio Parco Verdiana. L'articolazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), avente valore di Piano di Recupero ai sensi della L.457/78, è composta :

3. Caratteristiche generali

La zona di intervento è compresa nella Frazione Pagliarone, località prevalentemente urbanizzata, in posizione baricentrica tra la Strada Statale 18 il nuovo svincolo dell'Autostrada A3 di Montecorvino Pugliano e l'Aeroporto di Salerno Costa d'Amalfi.

Da un confronto con gli elaborati di Piano, si evidenzia l'assenza di vincoli che possano dare luogo ad una limitazione di utilizzo dell'intera superficie dell'ambito. Per quanto riguarda l'assetto idrogeologico, il sito in argomento, così come evidenziato dalla Relazione Geologica ai fini la Dott.sa Bassi (Allegata alla presente), non ricade negli ambiti di zone a rischio individuati nella cartografia del Piano Stralcio Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Destra Sele; ne consegue che l'area di intervento ha in sé tutti i requisiti di norma ed è pertanto pienamente compatibile con le previsioni del P.U.C.

4. Inquadramento Urbanistico e Consistenza immobiliare

L'area oggetto di recupero, complesso edilizio denominato Parco Verdiana è sita in località Pagliarone, Comune di Montecorvino Pugliano. L'area praticamente pianeggiante è distinta nella sottozona B3, delimitata a Sud dalla S.S.18 ad Est dalla strada Comunale per S. Vito .

La superficie ha estensione complessiva di 36.680 mq di cui:

SUPERFICIE	MQ
Superficie fondiaria	34781
Superficie area standard	1899
Superficie coperta	7358
Superficie verde pertinenziale	5474
Superficie parcheggi pertinentiali	3912

Le aree sono riportate in Catasto Terreni al foglio di mappa n.12 del Comune di Montecorvino Pugliano, e sono così ripartite :

- Particelle Parco Verdiana n°1001,1002,915,957,958,163,727,773,778,971,
(I subalterni delle particelle si evincono dalle visure catastali allegate)
- Particelle Trust n° 1888 761, 969, 964

Per quanto attiene le particelle di proprietà del Trust , si evidenzia che il Consorzio Parco Verdiana , soggetto Attuatore, ha già sottoscritto un atto preliminare di acquisto (Notaio Ansalone Filippo – Repertorio n. 80457 in data 18-06-2012)

Sul lotto sono state edificate n° 21 palazzine, come si desume dalle tavole,nella distribuzione planimetrica sono state identificate attraverso una numerazione e sono riconducibile a n°7 accorpamenti di edifici. L'impianto distributivo interno di ogni edificio è composto da:

- n° 1 piano interrato, con fuori terra di 1,00 m.,destinato a box pertinenziali;
- n° 4 piani fuori terra, aventi destinazione residenziale;
- n° 1 piano sottotetto con copertura a falde inclinate e piane,con altezza netta interna di 2,00 m ;

Le superfici e le volumetrie degli edifici, sono dettagliate graficamente ed analiticamente nella tavola B10 . Per quanto riguarda il costruito può ricondursi tutto all'iniziativa edificatoria nel corso degli anni novanta, posta in essere dalla Mediterranea Costruzioni Srl che ha realizzato l'intervento con una serie di concessioni edilizie, in particolare:

PARCO VERDIANA
Concessione Edilizia n.32/93 del 22/11/1993 prot. 3473
Concessione Edilizia n.235/94 del 21/11/1994 prot. 8072
Concessione Edilizia n.31/95 del 07/07/1995 prot. 3200
PALAZZINA ZETA
Concessione Edilizia n.3/Uff. del 14/01/2000
Concessione Edilizia n.69/Uff. del 11/06/2001

Dal punto di vista urbanistico gli aspetti essenziali sono:

- il numero di piani fuori terra effettivamente realizzati sono pari a quattro e non a tre in totale difformità da quanto previsto dalla Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente all'epoca dell'edificazione;
- il calcolo dei volumi richiesti in sede di rilascio delle concessioni e successivamente realizzati fa riferimento al volume netto dei manufatti e non a quello lordo in totale difformità dalle norme che disciplinano il volume edificabile su i lotti asserviti alla costruzione.

All'interno della palazzina n°17 (Parco Verdiana- Edificio B scala C) piano quinto,la residenza identificata al N.C.E.U. foglio 12 particella 1001 sub 275 (ex 121) è stata oggetto di pratica di

condono edilizio ai sensi della L. 326 del 24/11/2003 per il mutamento di destinazione d'uso da sottotetto a residenza.

5. Linee guida alle scelte progettuali del P.U.A (Piano di recupero)

Il Piano Urbanistico Attuativo persegue l'obiettivo di recuperare l'intero sistema insediativo mediante un insieme sistematico di interventi finalizzati a riconfigurare i volumi urbanistici, incrementare le aree di parcheggio, creare aree di verde attrezzato. Sulla scorta di tali premesse sono state operate le scelte progettuali riassunte nelle seguenti linee guida:

- Area oggetto di cessione all'Ente Comunale ;

L'area interessata è di 1899 mq sita a Sud – Ovest del comparto. L'ingresso avviene dalla strada Statale n° 18 (Tirrenia Inferiore) qui vi sono le attività commerciali poste al piano terra delle palazzine 20 e 21. La pavimentazione è formata da uno strato di asfalto, l'ipotesi progettuale prevede la sostituzione con una pavimentazione permeabile, la chiusura di uno dei 3 accessi carrabili per una fruizione regolare e organizzata, la realizzazione di posti auto con autobloccanti grigliati e un'area verde di sosta attrezzata.

- Realizzazione dei parcheggi ;

La realizzazione di zone localizzate per i parcheggi permette di sopperire al gap esistente e ad avere una viabilità di comparto efficiente. Le aree destinate ai parcheggi pubblici saranno completamente permeabili, l'utilizzo di autobloccanti grigliati permette il naturale deflusso delle acque nel terreno.

- Razionalizzazione e creazione degli spazi verdi attrezzati;

Relativamente alle urbanizzazioni primarie, rappresentate dalla viabilità, parcheggi e verde attrezzato sono state proposte soluzioni improntate alla semplicità, funzionali ed efficienti; con attenzione alla qualità dei materiali. La zona di verde pubblico oltre alla piantumazione di piante ad alto fusto e siepi, prevede la disposizione di arredo urbano.

I giardini pertinenziali degli alloggi saranno oggetto d'intervento in quanto vi sarà un rialzo di quota, attraverso un riempimento della perimetrazione del giardino fino a quota terrazzo, con la creazione di un accesso individuale.

- Adeguamento delle rampe disabili di accesso ai fabbricati;

L'accesso al manufatto è stato elaborato in conformità al D.P.R. 380/2001, al regolamento approvato con D.P.R. 503/1996 e al D.M. 236/89. La proposta progettuale prevede una rampa a L

di dimensioni 5.00 x 1.50 m adiacente, tre gradini permettono la fruizione ai normodotati per superare il dislivello.

- Adattamento della copertura;

Nell'ipotesi di progetto, il Volume Urbanistico per gli ambienti sottotetto non è stato portato in carico. Il R.U.E.C. infatti, all'art.30 comma 6, sancisce che i volumi di sottotetto, con falde inclinate con quota zero all'imposta e che abbiano pendenza inferiore o uguale a 30 gradi o con altezza massima fino a 2 mt., sono scomputati dal calcolo del volume urbanistico. Nel caso di specie, al fine di rientrare nelle condizioni citate, avendo una situazione di stato di fatto con altezza interna pari a 2 mt, si provvederà a prolungare la falda alla quota di imposta dell'ultimo solaio pari a 0 mt con appositi sostegni.

6. Verifica quantitativa degli standard urbanistici

Poiché trattiamo un Piano di Recupero, al fine di verificare i parametri urbanistici in gioco, determiniamo i volumi realizzati. Dai rilevamenti planovolumetrici si è potuto determinare che:

$$\text{Volume Urbanistico} = (V_{\text{Fabb_tipo}} \times 17) + V_{\text{Fabb_1}} + V_{\text{Fabb_7}} + V_{\text{Fabb_20-21}}$$

$$\text{Volume Urbanistico} = (4.058 \times 17) + 3.216 + 4.360 + 10344 = 86.898 \text{ mc}$$

Nell'ipotesi di progetto, il Volume Urbanistico per gli ambienti sottotetto non è stato portato in carico giacché il caso specifico, come da R.U.E.C. all'art.30 comma 6, lo consente. Per valutare la Superficie fondiaria (Sf) usiamo la formula inversa partendo dal rapporto tra Volume realizzato e il valore limite fissato dalle N.T.A. per l'Indice di fabbricabilità (2,5 mc/mq) ed otteniamo così

$$\text{Superficie fondiaria Sf} = V_{\text{TOTALE}} / I_f = 86.898 / 2,5 = 34.759 \text{ mq}$$

Per ottenere la superficie disponibile a standard, nell'ambito del lotto che la zonizzazione PUC ha definito "Sottozona B3", sottraiamo alla Superficie territoriale (St) la Superficie fondiaria (Sf) quindi:

$$\text{Superficie disponibile a standard} = St - Sf = 36.680 - 34.781 = 1.899 \text{ mq}$$

A sensi di quanto stabilito dall'art.51 delle NTA, il Volume del Piano di Recupero va calcolato quale differenza tra il volume urbanistico esistente e quello esprimibile dalla originaria superficie fondiaria, pertanto, il volume oggetto di PdR risulta essere il seguente:

$$\text{Volume assentibile} = Sf \times 2,5 = 34.759 \times 2,5 = 86.898 \text{ mc}$$

Volume rilevato = 86.898 mc

Volume PdR (Piano di Recupero) = 86.898 – 73.046 = 13.852 mc

- Calcolo Standard Urbanistico

Dividendo il Volume urbanistico di PdR ottenuto dai calcoli precedenti, per lo standard insediativo (100 mc/abitante) dato dalle N.T.A. otteniamo:

Volume PdR / Standard Insediativo = n° abitanti di PdR

13.852 mc / 100 mc = 139 abitanti

Per soddisfare le esigenze “urbanistiche” dei suddetti abitanti determiniamo la superficie complessiva da destinare a Standard urbanistici.

Gli standard conseguenti a detti abitanti di PdR sono (per una superficie di 20 mq/ab.) :

Superficie standard da PdR = 139 ab. x 20 mq/ab. = 2780 mq

Prima della verifica, facendo riferimento all’art.51 delle N.T.A. che recita “...le aree esistenti destinate agli spazi di cui all’art.3 del D.M. 1444/68 saranno computate ai sensi dell’art.4 dello stesso decreto in misura doppia di quella effettiva.”, avremo che la superficie disponibile a standard, può essere considerata, ai fini del PdR, pari al doppio della superficie reale, quindi:

Superficie disponibile a standard da PdR = 1.899 x 2 = 3798 mq

La superficie di progetto, identificata nelle Tavole B7 e B8, ha un’estensione pari a 1899 mq.

Tale superficie, disponibile da PdR, riesce a soddisfare i parametri urbanistici richiesti:

***Superficie standard di cessione gratuita* = 1.899 x 2 = 3798 mq > *Superficie standard urbanistici/ab.* = 139x20= 2780 mq**

7. Dati del Piano Urbanistico comunale e Verifica

La tavola di Zonizzazione del P.U.C. per la Zona B3, ha delimitato una Superficie Territoriale (St) di circa 36.680 mq, nell'ambito del Piano di Recupero del Parco Verdiana –sottozona B3.

Dall'esame dei dati di rilievo planovolumetrici, questa superficie consente di recuperare tutti i parametri urbanistici necessari all'approvazione del piano stesso. In merito ai parametri urbanistici della Sottozona B3, la verifica preliminare al PUA è stata rappresentata sui grafici di progetto allegati alla presente relazione tecnica e riassunti nella tabella sottostante:

DATI	NTA	PROGETTO
Indice di fabbricabilità (If)	2,5 mc/mq	2,5 mc/mq
Rapporto di copertura (Rc)	Max 0,25 della Sf	0,21
Altezza massima (Hm)	14 m	14 m
Distanza dai confini (Dc)	non inferiore alla metà dell'altezza massima del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 6,5 mt	7,00 m
Distanza fra edifici (De)	non inferiore all'altezza massima del fabbricato più alto (14 m)	14,94 m
Distanza dalle strade (Ds)	non inferiore a 5 m	14,40 m
Superficie permeabile (Sp)	min 50% della St	50% (18.350 mq)
Densità arborea (Dal)	min 1 pianta alto fusto/100 mq di superficie territoriale	368 piante alto fusto
Densità arbustiva (Dar)	min 1 arbusto/50 mq di superficie territoriale	733 essenze arboree
Numero piani	4 piani f.t. con sottotetto non abitabile	4 piani f.t. con sottotetto non abitabile
Standard insediativo	100 mc/ab.	100 mc/ab.

8. Caratteristiche dell'area sotto il profilo archeologico

L'area in esame, già oggetto dell'intervento edificatorio realizzato con le autorizzazioni rilasciate, facenti parte del Piano di recupero "Parco Verdiana", verrà in parte rielaborata. La profondità di scavo, sarà per la maggior parte superficiale, per la sistemazione delle aree carrabili e aree verdi. Inoltre, il sito di cui trattasi non rientra tra gli ambiti di ritrovamento di materiali e suppellettili di tale natura; per esso non è stata redatta alcuna cartografia di vincolo.

9. Caratteristiche dell'area sotto il profilo idraulico

La superficie territoriale complessiva dell'intervento è di 36680 mq , la strutturazione funzionale delle aree è stata operata privilegiando le destinazioni a verde permeabile con la finalità di limitare l'effetto scolante imputabile alle parti impermeabili gravanti nella rete fognaria delle acque bianche. Tale logica è finalizzata, prioritariamente, a limitare l'azione inquinante dovuta alle acque di prima pioggia ed, altresì, a ridurre le quantità di quelle che dovranno essere accumulate.

Conclusioni

Il progetto del Piano Urbanistico Attuativo, in considerazione di quanto esposto e degli elaborati allegati alla presente relazione risulta compatibile con la normativa di Piano.

L' impostazione generale e di dettaglio degli interventi proposti, risponde concretamente all'intento di recuperare qualitativamente l'intero sistema insediativo sia sotto l'aspetto ambientale che del singolo manufatto.