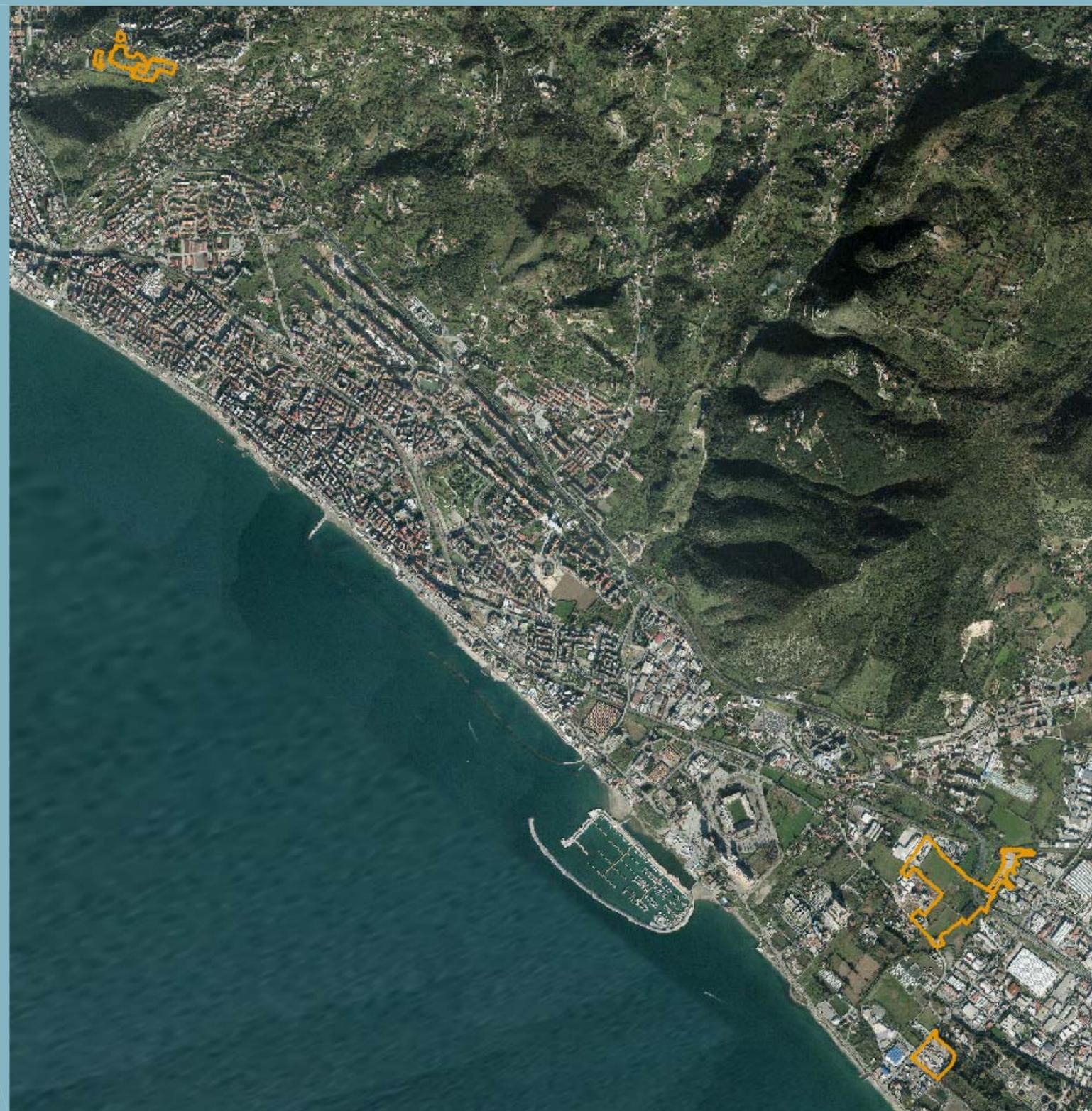




Settore Trasformazione
Urbanistica ed Edilizia
Servizio Gestione del Territorio

CPS_12 - PRELIMINARE DI PUA PER ARTICOLAZIONE IN SUBCOMPARTI RIDETERMINAZIONE A SEGUITO DELLA VARIANTE DI REVISIONE DECENNALE 2018-2021 (deliberazione di G.M. n. 258 del 12 luglio 2023)



redazione proposta:

Direttore
Arch. Maria Maddalena Cantisani

RdP
Arch. Filomena Daraio

Geom. Lucia Ritondale
Arch. Antonio Nigro



Elenco elaborati

Relazione illustrativa

Tavole

Inquadramento territoriale

- Tav.1 Stralcio aerofotogrammetrico
- Tav.2 Ortofoto
- Tav.3a Documentazione fotografica – Via Fangarielli
- Tav.3b Documentazione fotografica – Masso della Signora
- Tav.4a Stralcio planimetria catastale
- Tav.4b Stralcio planimetria catastale
- Tav.4c Stralcio planimetria catastale
- Tav.4d Stralcio planimetria catastale
- Tav.4e Particellare descrittivo con intestatari

Inquadramento urbanistico e ambientale

- Tav.5 Stralcio elaborato N3Ter del PUC - Scheda del comparto CPS_12 sub 2,3 (pag.1, pag.2)
- Tav.6a Vincoli – Fasce di rispetto
- Tav.6b Vincoli – Beni culturali
- Tav.6c Vincoli idrogeologici
- Tav.7 Rischio e pericolosità da frana
- Tav.8 Rischio e pericolosità idraulica

Proposta individuazione sub-comparti

- Tav.9 Proposta riequilibrio territoriale della AT
- Tav.10 Articolazione in sub-comparti
- Tav.11 Aree perequative sub-comparto 2
- Tav.12 Aree perequative sub-comparto 3
- Tav.13 Aree perequative sub-comparto 4
- Tav.14 Planimetria generale AT con ipotesi di zonizzazione
- Tav.15 Ipotesi zonizzazione per singoli subcomparti
- Tav.16 Ipotesi zonizzazione superfici integrate e verifica standard urbanistici

Allegato

- Visure ed ispezioni ipotecarie



**Settore Trasformazione
Urbanistica ed Edilizia**
Servizio Gestione del territorio

**CPS_12 - PRELIMINARE DI PUA PER ARTICOLAZIONE IN SUBCOMPARTI
RIDETERMINAZIONE A SEGUITO DELLA VARIANTE DI REVISIONE DECENNALE 2018-2021
(deliberazione di G.M. n. 258 del 12 luglio 2023)**

Relazione

Relazione illustrativa

settembre
2023

Relazione illustrativa

Premessa

il Comparto CPS_12, nel PUC previgente (Variante Parziale 2013) suddiviso nei subcomparti 1, 2 e 3 (delibera di Giunta n. 542 del 07.05.2010), di cui il sub1 in attuazione (PUA del sub1 approvato con delibera di Giunta n. 717 del 22/08/2011), a seguito della approvazione della Variante di revisione decennale del PUC, con delibera di C.C. n°31 del 26/07/2022, è stato modificato in modo significativo in quanto sono diminuite sensibilmente le aree perequative in atterraggio e la quantità di solaio da realizzare (QST) da mq 68.383 si è ridotta a mq 34.233. Non essendo però variata l'estensione territoriale dell'area di trasformazione che resta di mq 101.686, si è avuto un dimezzamento dell'indice urbanistico, passato da 0,67 (PUC Variante 2013) a 0,34 nel PUC vigente. Ma ciò che più rileva è la circostanza emersa da un approfondimento della attuale configurazione del comparto e in particolare dell'assetto proprietario dell'AT_PS_12 che a seguito dell'attuazione del sub1, è risultata in gran parte di proprietà pubblica in quanto si è constatato che molti terreni della stessa AT_PS_12 sub 2,3, sono stati ceduti all'Amministrazione comunale essendo stato speso il corrispettivo DEP nella AT_PS_12sub1.

La conseguenza del drastico abbassamento dell'indice di edificabilità territoriale, rischia di connotare un disegno urbanistico non congruente con quanto già realizzato nella AT_PS12sub1 (IU pari a 0,6 mq/mq).

Diventa fondamentale perciò recuperare alla collettività, quindi all'interesse pubblico, la maggiore superficie libera, in considerazione dei bassi carichi insediativi, arrivando a massimizzare tale superficie libera attraverso la densificazione del tessuto insediativo previsto entro il limite del subcomparto 1 in attuazione. Ciò garantirebbe, altresì, omogeneità del disegno urbanistico dell'intera area.

Inoltre avocare alla collettività parte della AT_PS12sub2,3, significa destinare a standard aggiuntivo quella parte di area non costituente superficie integrata della AT, intendendo per superficie integrata, la somma della superficie fondiaria, di quella destinata a viabilità e quella destinata a standard indotto dalla nuova edificazione.

Ricorrono, pertanto, i presupposti per procedere d'ufficio alla rideterminazione dei subcomparti, atteso l'interesse pubblico all'acquisizione di aree aggiuntive, nonché al riequilibrio dei parametri urbanistici e del connesso rapporto costi/benefici per l'intera AT_PS12.

A tal fine, con deliberazione n. 258 del 12 luglio 2023, la Giunta Municipale ha incaricato l'Ufficio di Piano e Progettazione, del Settore Trasformazioni Edilizie, della riarticolazione del comparto CPS_12sub 2-3 in nuovi sub compartimenti, attesa la significativa modificazione dello stesso comparto definita dalla Variante di revisione decennale del PUC, che ha, infatti, reso inattuabili i sub compartimenti 2 e 3 approvati con la precedente deliberazione di G.M n. 524 del 2010, modificandone sensibilmente indici e parametri dimensionali.

LO STATO DI FATTO

Il Comparto edificatorio CPS_12sub2,3 di cui al PUC vigente, di tipo prevalentemente produttivo ha una superficie territoriale (ST) complessiva, come riportato nella scheda relativa dell'elaborato N3TER, di mq 189.876 ed è un

comparto discontinuo, in quanto costituito dall'area di trasformazione ATPS_12sub2,3 ubicata in via Fangarielli, dalle aree standard AS_170,171, 1600 ubicate sul Masso della Signora, dalle aree standard AS_182,183, 1448,1449 ubicate lungo il fiume Fuorni e lungo via dei Carrari, dalle aree destinate a standard AS_169 e a viabilità AV_15 ubicate lungo via Wenner.



aree della perequazione	ST mq	Località
AT_PS12 sub 2-3	101.686	via Fangarielli nord
AS_182	3.640	Fiume Fuorni - Via dei Carrari
AS_1448	2.405	Fiume Fuorni - Via dei Carrari
AS_1449	4.832	Fiume Fuorni - Via dei Carrari
AS_170	26.936	Masso della Signora
AS_171	1.334	Masso della Signora
AS_1600	2.823	Masso della Signora
AS183	16.022	Fiume Fuorni - Via dei Carrari
AS169	24.056	Via Wenner
AV15	6.142	Via Wenner
	189.876	

L'area di trasformazione ATPS_12sub2,3, parte della originaria AT_PS12 al netto del subcomparto 1 in fase di attuazione, ha forma irregolare, non presenta significativo dislivello di quota, collocandosi a circa 10 m s.l.m.m. e si presenta attualmente come area incolta e/o in uso agricolo come frutteto, oliveto, orti.

Vincoli presenti

Si vedano le tavole

- Tav. 6.a Fasce di rispetto
- Tav. 6.b Beni culturali
- Tav. 6.c Vincoli idrogeologici
- Tav. 7 Rischio/pericolosità da frana
- Tav. 8 Rischio/pericolosità idraulica

Le tavole 6.a, 6.b e 6.c riproducono il contenuto rispettivamente delle tavole V1, V2 e V3 del PUC, relative ai vincoli operanti sul territorio comunale, con i necessari aggiornamenti

Le tavole 7 e 8 rappresentano approfondimenti relativi rispettivamente al rischio/pericolosità da frana e rischio/pericolosità idraulica.

Tav. 6.a Fasce di rispetto

Per quanto riguarda le fasce di rispetto, si denota che il comparto è interessato – nell'area di Via Fangarielli/Via Dei Carrari – dai seguenti vincoli:

- Strade a scorrimento veloce (SS 18 Tangenziale di Salerno);
- Ferrovie (linea Salerno – Battipaglia).

La medesima area confina inoltre con l'area di rispetto relativa al fiume Fuorni.

L'area di Via Wenner è interessata per un breve tratto, sul confine sud-ovest, dalla fascia di rispetto dell'impianto di depurazione.

L'area del Masso della Signora non risulta interessata da fasce di rispetto.

Tav. 6.b Beni Culturali

Le aree di Via Fangarielli/Via Dei Carrari e Via Wenner ricadono parzialmente all'interno delle "Aree tutelate per legge", di cui al Codice dei Beni culturali e del Paesaggio (d.lgs. 42/2004, art. 142), in particolare:

- l'area di Via Fangarielli/Via Dei Carrari, confinante lungo il limite sud-ovest con il fiume Fuorni, risulta in parte tutelata ai sensi del d.lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. c) "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna";
- l'area di Via Wenner risulta parzialmente tutelata ai sensi del d.lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. a) "i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare".

L'area del Masso della Signora risulta integralmente compresa nel perimetro della zona vincolata paesaggisticamente ai sensi del d.lgs. 42/2004, art. 136, classificata dalla tavola V2 come area n.3 "Masso della Signora", sottoposta ai vincoli della ex L. 29/06/39 n. 1497 e D.M. 31/08/93 con proposta di estensione del vincolo individuato con D.M. 15/09/71".

Tav. 6.c Vincoli idrogeologici

L'area di Via Fangarielli/Via Dei Carrari confina lungo il limite sud-ovest con l'area a pericolosità idraulica relativa al fiume Fuorni - classificata Fascia A (Pericolo molto elevato).

L'area del Masso della Signora è integralmente compresa nel perimetro della zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 3267 del 30/12/1923.

Tav. 7 Rischio/pericolosità da frana

Risulta interessata da Rischio/pericolosità da frana unicamente l'area del Masso della Signora, con livello R2 (Rischio medio) e R1 (Rischio moderato).

Tav. 8 Rischio/pericolosità idraulica

Come già riportato nella tavola 6.c, l'area di Via Fangarielli/Via Dei Carrari confina sul lato sud-ovest con l'area classificata con Pericolosità idraulica – Fascia A (Pericolo molto elevato) – corrispondente con l'alveo del fiume Fuorni.

L'area di Via Wenner ricade integralmente nell'area classificata con Pericolosità idraulica – Fascia B3 (Pericolo moderato); la medesima area risulta inoltre classificata in piccola parte con Area a rischio idraulico – R1 (Rischio moderato).

Parametri urbanistici e di perequazione

Consistenza catastale degli immobili ricadenti nel comparto CPS_12 sub2,3

In sede di progettazione preliminare ed ai fini del calcolo del diritto edificatorio è stata assunta in via presuntiva, come superficie territoriale, quella derivante dalla visura catastale, ridotta in caso di parziale rientro nel comparto, come da misurazione effettuata su file.

Si rimanda pertanto alla fase di progettazione definitiva del PUA l'indicazione puntuale:

- dei valori urbanistici,
- delle particelle catastali interessate e dei relativi dati;
- della quota nella disponibilità del soggetto attuatore.

AT_PS12sub2,3

Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – AT sub 2-3-4						
Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie catastale	Superficie rientrante nel comparto (mq)
52	3	T	AT	SOMARCO S.R.L.	1.441	1.441
52	12	T	AT	MURINO Elena	10.360	5.631
52	202	T	AT	FERRARA Claudio	6.680	1.946
52	203	T	AT	FERRARA Claudio	1.442	1.442
52	331	T	AT	FERRARA Claudio	50	50
52	445	T	AT	SOMARCO S.R.L.	970	970
52	494	T	AT	CODA LUIGI	1.212	1.212
52	496	T	AT	COMUNE DI SALERNO	5.467	5.467
52	497	T	AT	MARTINO Vittorio; PLAITANO Giuseppe	6.727	6.727
52	498	T	AT	COMUNE DI SALERNO	293	293
52	499	T	AT	VIEM S.P.A.	550	550
52	522	T	AT	COMUNE DI SALERNO	4.763	4.763
52	527	T	AT	FERRARA Claudio	1.362	1.221
52	731	T	AT	TOZZI Vincenzo Claudio; SILVESTRI Gemma; TOZZI Clementina Diana e TOZZI Licia	25.998	25.998
52	733	T	AT	TOZZI Vincenzo Claudio; SILVESTRI Gemma; TOZZI Clementina Diana e TOZZI Licia	1.116	1.116
52	928	T	AT	COMUNE DI SALERNO	5.054	5.054
52	931	T	AT	GRUPPO IMMOBILIARE OIKOS S.R.L.	1.900	1.900
52	954	T	AT	COMUNE DI SALERNO	9.386	9.386
52	957	T	AT	COMUNE DI SALERNO	39.942	22.212
52	965	T	AT	SOMARCO S.R.L.	80	80
52	1030	T	AT	ESPOSITO Vincenzo; RONCA Liliana	142	142
52	1079	T	AT	ESPOSITO Vincenzo; RONCA Liliana	1.462	1.462
52	1117	T	AT	SOMARCO S.R.L.	270	270
52	1118	T	AT	PASTORE Antonio	1.100	1.100
TOT (mq)						100.433

AS

Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – Scheda Proprietà AS_182 – Fiume Fuorni/Via dei Carrari						
Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie catastale	Superficie rientrante nel comparto (mq)
52	6	T	AS_182	FERRARA Claudio	1.192	1.146
52	837	T	AS_182	FERRARA Claudio	2.592	2.592
52	1040	T	AS_182	FERRARA Claudio	148	148
TOT mq						3.886
Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – Scheda Proprietà AS_1448 – Fiume Fuorni/Via dei Carrari						
Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie catastale	Superficie rientrante nel comparto (mq)
52	8	T	AS_1448	VOTO Teresa	1.240	1.240
52	805	T	AS_1448	PLAITANO Maria Concetta; VOTO Alfonso; VOTO Anna	49	49
52	807	T	AS_1448	VOTO Teresa	417	417
52	922	T	AS_1448	VOTO Teresa	150	150
52	923	T	AS_1448	PLAITANO Maria Concetta; VOTO Alfonso; VOTO Anna	262	262
52	925	T	AS_1448	PLAITANO Maria Concetta; VOTO Alfonso; VOTO Anna; VOTO Teresa	534	534
TOT mq						2.652
Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – Scheda Proprietà AS_1449 – Fiume Fuorni/Via dei Carrari						
Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie catastale	Superficie rientrante nel comparto (mq)
52	12	T	AS_1449	MURINO Elena	10.360	5.098
TOT mq						5.098
Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – Scheda Proprietà AS_183 – Fiume Fuorni/Via dei Carrari						
Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie catastale	Superficie rientrante nel comparto (mq)
52	17	T	AS_183	VITALE S.R.L.	3.914	3.914
52	20	T	AS_183	COMUNE DI SALERNO	342	342
52	59	T	AS_183	COMUNE DI SALERNO	680	680
52	325	T	AS_183	LANCELLOTTI Antonietta	146	146
52	1033	F	AS_183	VITALE S.R.L.	7.713	7.713
52	1081	T	AS_183	VITALE S.R.L.	299	299
52	1083	T	AS_183	VITALE S.R.L.	160	160
52	1086	T	AS_183	VITALE S.R.L.	142	142
52	1089	T	AS_183	COMUNE DI SALERNO	3	3
52	1090	T	AS_183	VITALE S.R.L.	2.162	2.162
52	1095	T	AS_183	VITALE S.R.L.	703	703
52	1098	T	AS_183	VITALE S.R.L.	44	44
52	1101	T	AS_183	VITALE S.R.L.	5	5
52	1103	T	AS_183	VITALE S.R.L.	137	137
TOT mq						16.450

Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – Scheda Proprietà AS_170 – Masso della Signora						
Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie catastale	Superficie rientrante nel comparto (mq)
16	373	T	AS_170	FIORANI Anna Maria	24	24
17	16	T	AS_170	PAESTUM VILLAGE S.R.L.	19.402	18.909
17	164	T	AS_170	PAESTUM VILLAGE S.R.L.	1.728	1.728
17	166	T	AS_170	DRIEU Joelle; NUCCI Domenico; NUCCI Enrico; NUCCI Roberto Enrico	1.095	1.095
17	167	T	AS_170	PAESTUM VILLAGE S.R.L.	230	230
17	170	T	AS_170	GRIMALDI Gerardina ; Di Enrico	105	105
17	189	T	AS_170	FIORANI Anna Maria	1.676	1.676
17	299	T	AS_170	PAESTUM VILLAGE S.R.L.	180	180
17	309	T	AS_170	PAESTUM VILLAGE S.R.L.	2.272	2.272
26	721	T	AS_170	GRIMALDI Gerardina ; Di Enrico	700	700
TOT mq						26.919
Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – Scheda Proprietà AS_171 – Masso della Signora						
Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie catastale	Superficie rientrante nel comparto (mq)
16	374	T	AS_171	PALLADINO Vincenza	60	60
17	191	T	AS_171	PALLADINO Vincenza	1.030	1.030
TOT mq						1.090
Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – Scheda Proprietà AS_1600 – Masso della Signora						
Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie catastale	Superficie rientrante nel comparto (mq)
16	344	T	AS_1600	BARBAGALLO Alberto, BARBAGALLO Francesco	990	990
16	349	T	AS_1600	PAPPALARDO Tiziana	1.000	1.000
16	392	T	AS_1600	PAPPALARDO Caterina	1.050	1.050
17	205	T	AS_1600	BARBAGALLO Alberto, BARBAGALLO Francesco	260	260
TOT mq						3.300
Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – Scheda Proprietà AS_169 – Via Wenner						
Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie catastale	Superficie rientrante nel comparto (mq)
54	142	T	AS_169	COMUNE DI SALERNO	6.000	1.026
54	145	T	AS_169	NEREIDI S.R.L.	2.260	2.227
54	146	T	AS_169	NEREIDI S.R.L.	2.740	2.653
54	162	T	AS_169	SMET IMMOBILIARE S.P.A.	10.000	6.860
54	163	T	AS_169	NEREIDI S.R.L.	1.384	1.384
54	164	T	AS_169	NEREIDI S.R.L.	2.860	2.860
54	305	T	AS_169	DE ROSA Luigi	756	756
54	716	T	AS_169	POLICASTRO Antonietta, POLICASTRO Domenico	5.980	5.868
TOT mq						23.634
TOT mq (complessivo AS)						83.029

AV

Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – Scheda Proprietà AV_15 – Via Wenner

Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie catastale	Superficie rientrante nel comparto (mq)
54	5	T	AV_15	CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI SALERNO	6.046	439
54	142	T	AV_15	COMUNE DI SALERNO	6.000	420
54	145	T	AV_15	NEREIDI S.R.L.	2.260	95
54	146	T	AV_15	NEREIDI S.R.L.	2.740	86
54	149	T	AV_15	CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI SALERNO	5.444	442
54	150	T	AV_15	CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI SALERNO	---	38
54	162	T	AV_15	SMET IMMOBILIARE S.P.A.	10.000	3.173
54	240	T	AV_15	CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI SALERNO	5.143	128
54	585	T	AV_15	PECORARO Antonio; Carmine; Valentina	30.343	990
54	588	T	AV_15	PECORARO Antonio; Carmine; Valentina	198	155
54	717	T	AV_15	COMUNE DI SALERNO	20	20
TOT mq						5.986

Tabella riassuntiva delle superfici

Area della perequazione	Località	ST
AT_PS 12 sub 2-3	Via Fangarielli nord	100.433
AS_182	Fiume Fuorni – Via dei Carrari	3.886
AS_1448	Fiume Fuorni – Via dei Carrari	2.652
AS_1449	Fiume Fuorni – Via dei Carrari	5.098
AS_170	Masso della Signora	26.919
AS_171	Masso della Signora	1.090
AS_1600	Masso della Signora	3.300
AS_183	Fiume Fuorni – Via dei Carrari	16.450
AS_169	Via Wenner	23.634
AV_15	Via Wenner	5.986
		189.448

Si registra un piccolo scostamento tra la complessiva superficie territoriale del comparto, registrata sul catastale e pari a mq 189.448, rispetto alla corrispondente perimetrazione sull'aerofotogrammetria, di cui alla scheda di comparto (elaborato N3TER) pari a mq 189.876.

Difatti, al fine di regolarizzare il tracciato rispetto ai confini catastali, evitando altresì la formazione di residui o reliquati di terreno, si è adattato il perimetro delle aree perequative del comparto alla mappa catastale, tenuto conto che, ai sensi dell'art. 167.03 delle NTA del PUC: "Non costituiscono varianti al PUC: a) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e conseguenti variazioni dei parametri ST e QST"; inoltre, ai sensi dell'art. 56.05 delle NTA del PUC: "La perimetrazione degli ambiti in fase di PUC è da intendersi di larga massima, rinviando al PUA la perimetrazione definitiva."

Determinazione del Diritto Edificatorio proprio (DEp) all'interno del Comparto Edificatorio CPS_12, incrementato con i Coefficienti di correzione del DEp derivanti dalla presenza di manufatti edilizi.

La determinazione del Diritto Edificatorio proprio (DEp) è dato dall'applicazione dell'Indice Edificatorio proprio (IEp) del suolo alla sua Superficie Territoriale, a cui va sottratta la superficie costituita dall'area di sedime dei fabbricati esistenti da demolire o da ristrutturare, e sommato l'incremento del diritto edificatorio scaturente dall'edificato esistente da demolire, legittimamente realizzato.

Detto incremento del diritto edificatorio è quantificato, applicando alla effettiva superficie lorda di solaio (SLS) fuori terra dei manufatti da demolire i coefficienti di correzione del DEp, di cui alla tabella riportata nell'art. 159 delle NTA del PUC.

Non vi sono manufatti da demolire nella AT_PS12sub2,3 del PUC; infatti i due fabbricati in essa presenti verranno sottoposte a procedura di neutralizzazione ai sensi dell'art. 167_bis delle NTA, mentre si considera l'evenienza della demolizione per i fabbricati presenti in AS, fermo restante che in fase di PUA dei singoli subcomparti può prevedersi soluzione alternativa.

Area della perequazione	Località	ST	ST il cui Dep è stato speso nel sub comparto 1	ST che non genera DEP	ST libera da fabbricati	ST che genera DEP	ST che genera incremento del DEP
		mq	mq	mq	mq	mq	mq
AT_PS 12 sub 2-3	Via Fangarielli nord	100.433	47.175	5.761	94.672	47.497	
AS_182	Fiume Fuorni – Via dei Carrari	3.886			3.566	3.566	320
AS_1448	Fiume Fuorni – Via dei Carrari	2.652			2.137	2.137	515
AS_1449	Fiume Fuorni – Via dei Carrari	5.098			5.098	5.098	
AS_170	Masso della Signora	26.919			26.919	26.919	
AS_171	Masso della Signora	1.090			1.090	1.090	
AS_1600	Masso della Signora	3.300			3.300	3.300	
AS_183	Fiume Fuorni – Via dei Carrari	16.450		1.022	14.053	14.053	1.375
AS_169	Via Wenner	23.634			23.634	23.634	
AV_15	Via Wenner	5.986			5.986	5.986	
		189.448	47.175	6.783	180.455	133.280	2.210

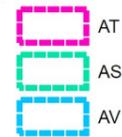
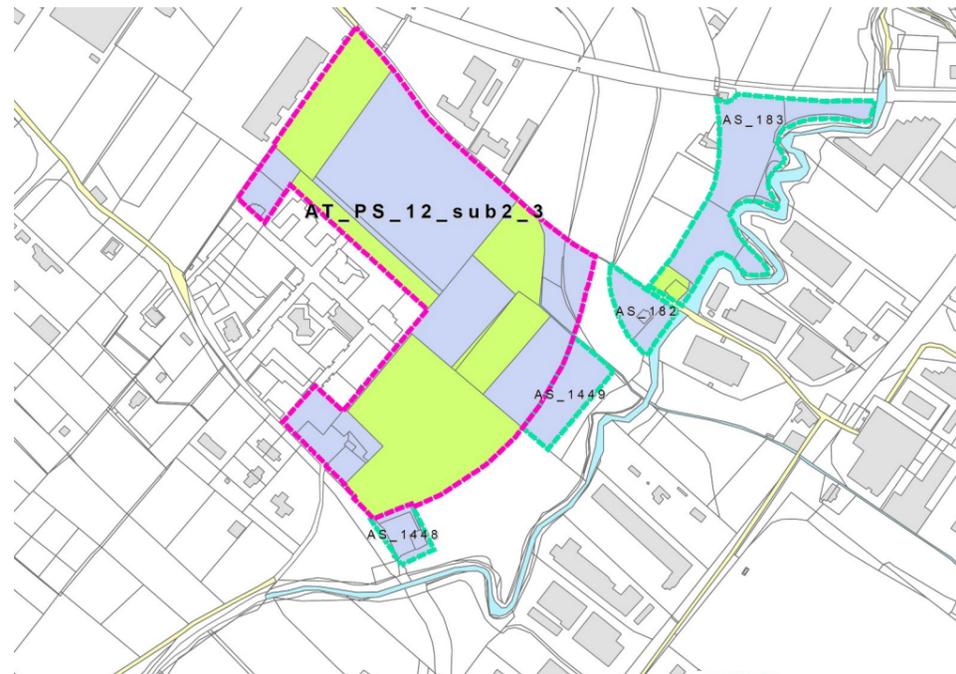
Area della perequazione	Località	ST che genera DEP	Iep	DEP	ST che genera incremento del DEP	Incremento del DEP	DEP totale
		mq	mq/mq	mq	mq	mq	mq
AT_PS 12 sub 2-3	Via Fangarielli nord	47.497	0,15	7.125			7.125
AS_182	Fiume Fuorni – Via dei Carrari	3.566	0,15	535	320	416	951
AS_1448	Fiume Fuorni – Via dei Carrari	2.137	0,15	321	515	1.081	1.402
AS_1449	Fiume Fuorni – Via dei Carrari	5.098	0,15	765			765
AS_170	Masso della Signora	26.919	0,15	4.038			4.038
AS_171	Masso della Signora	1.090	0,15	164			164
AS_1600	Masso della Signora	3.300	0,15	495			495
AS_183	Fiume Fuorni – Via dei Carrari	14.053	0,15	2.108	1.375	1.100	3.208
AS_169	Via Wenner	23.634	0,15	3.545			3.545
AV_15	Via Wenner	5.986	0,15	898			898
		133.280		19.992	2.210	2.597	22.589

Le aree che non generano DEP sono, in AT quelle da neutralizzare, mentre in AS_183 le superfici di proprietà comunale destinate a standard (art. 158.04 delle NTA).

Le aree il cui DEP è stato speso nel subcomparto 1 sono quelle in AT attualmente intestate al Comune, come riportate nella mappa delle proprietà che segue.

Il diritto edificatorio totale espresso dal comparto CPS_12sub2,3 è, quindi, pari a mq 22.589 e tale è da assumere il QST dello stesso.

Mappa delle Proprietà



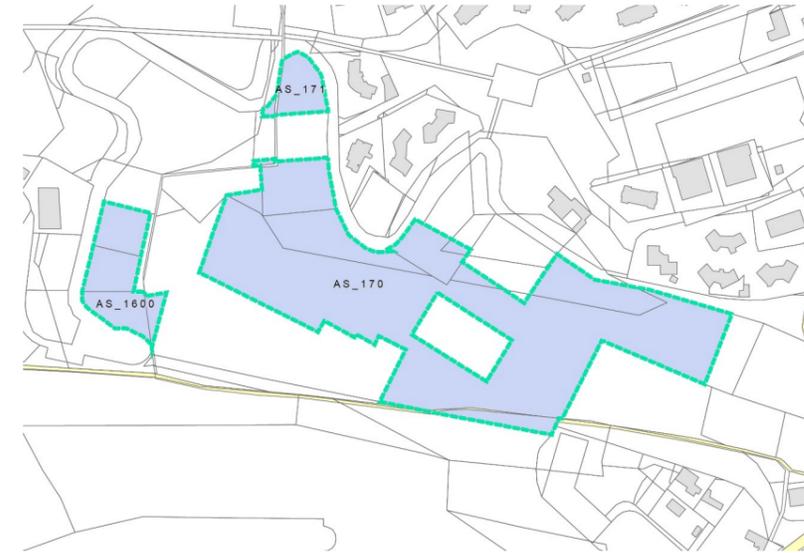
Cartografia catastale



Proprietà



via Wenner



Masso della Signora

Raffronto tra i parametri del PUC vigente e il ricalcolo attuale

PUC vigente

	St mq	località	zona omogenea	IU mq/mq	QST mq	QSP mq	QSR mq	QSR libera mq
AT_PS_12sub2 e 3	101.686	via Fangarielli nord	D2	0,34	34.233	23.963	10.270	10.270

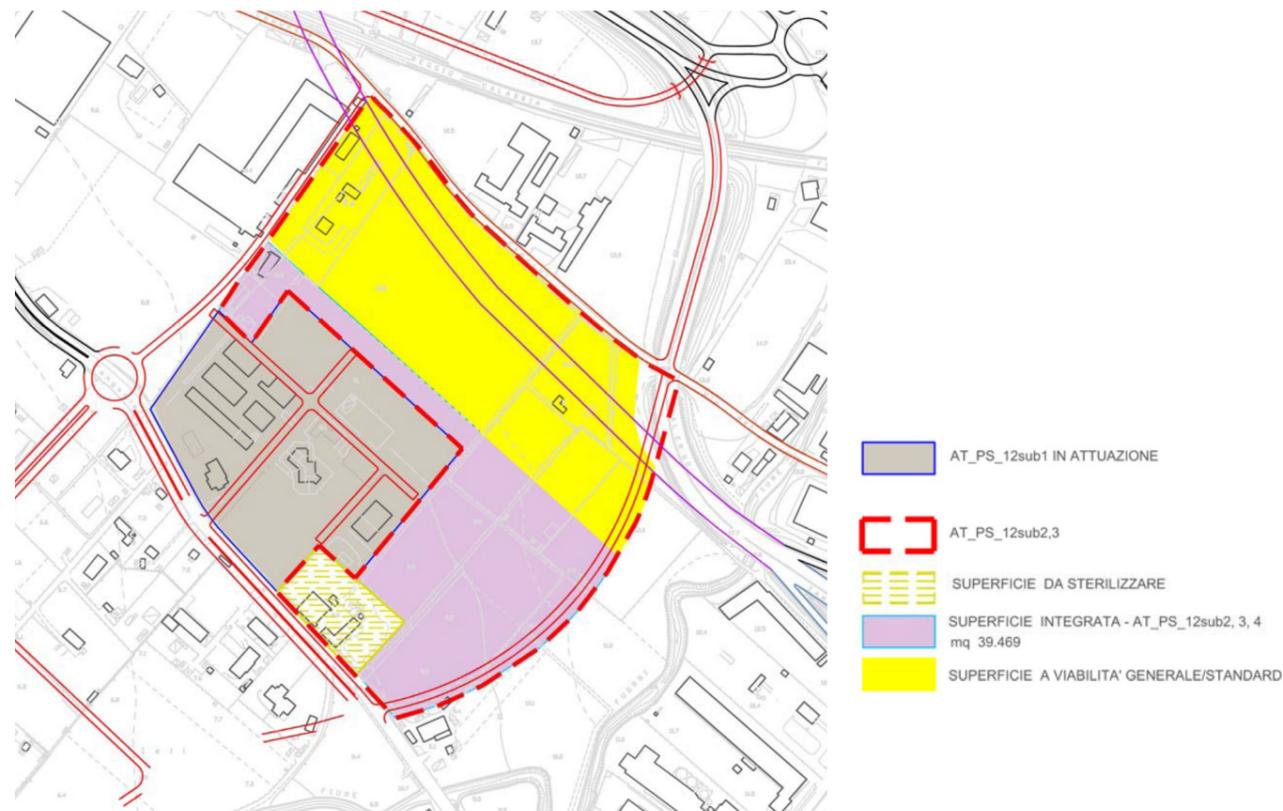
ricalcolo dei parametri a seguito della determinazione del DEP

	St mq	località	zona omogenea	IU mq/mq	QST mq	QSP mq	QSR mq	QSR libera mq
AT_PS_12sub2 e 3	100.433	via Fangarielli nord	D2	0,22	22.589	15.812	6.777	6.777

Spalmare, quindi, il QST risultante dal calcolo del DEP del comparto CPS_12sub2,3, (ridotto alla luce del circostanza che molti terreni della stessa AT_PS_12 sub 2,3, hanno speso il corrispettivo DEP nella AT_PS_12sub1 e pertanto ceduti all'Amministrazione comunale) sulla ATPS_12sub2,3 come definita nel PUC vigente, significa proporre un disegno urbanistico non coerente con quanto realizzato nel subcomparto 1 della stessa ATPS_12, avendo una densità notevolmente inferiore.

Proposta di riequilibrio della densità territoriale

Pertanto, si propone di concentrare l'intero DEP e quindi il QST, su una porzione di ATPS tale da garantire un disegno uniforme, con analogo indice urbanistico, rispetto al subcomparto 1 in attuazione.
L'area di Trasformazione viene quindi divisa tra la Superficie integrata, di mq 39.469, comprendente superficie fondiaria, standard indotto e viabilità, e area di interesse collettivo da destinare a standard e viabilità generale (nuovo ramo della tangenziale in sostituzione della doppia curva esistente, come previsto dal PUC)



Ne deriva il seguente specchio di parametri urbanistici:

	st mq	località	zona omogenea	IU mq/mq	QST mq	QSP mq	QSR mq	QSR libera mq
AT_PS_12sub2 e 3 superfici integrate	39.469	via Fangarielli nord	D2	0,57	22.589	15.812	6.777	6.777

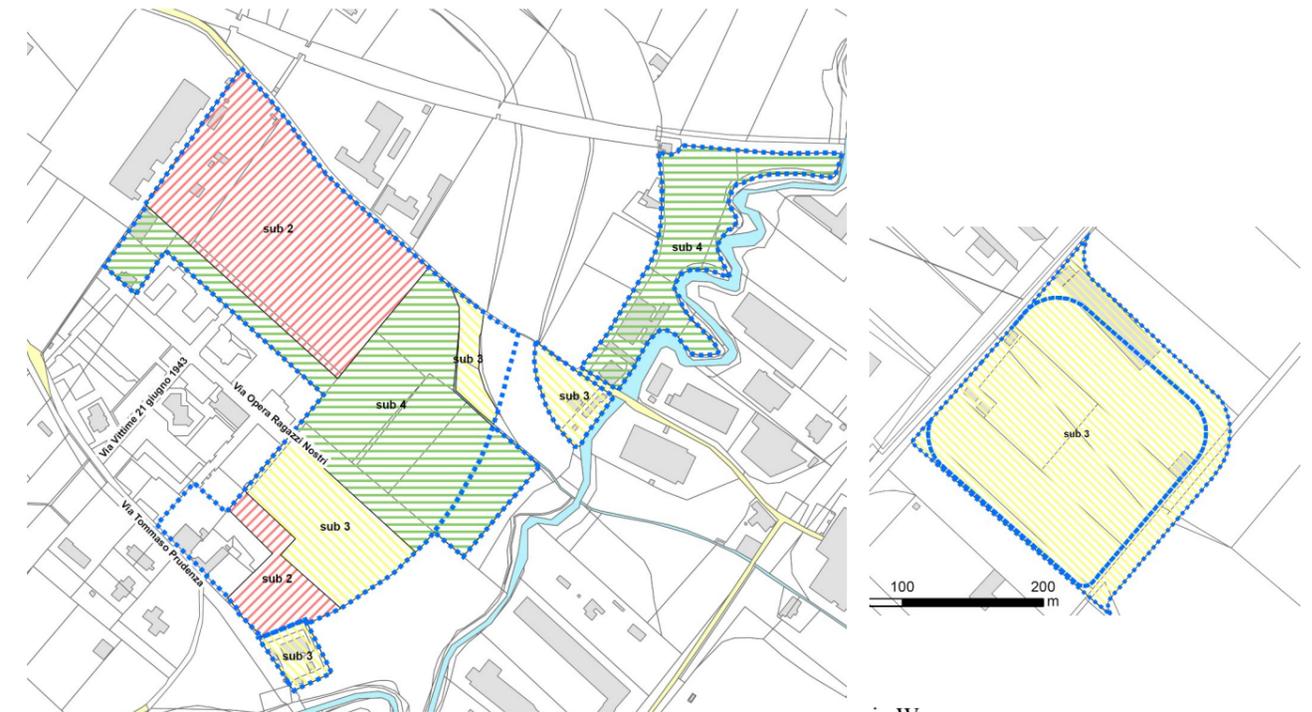
in coerenza con i parametri del comparto sub1, come riportati nell'elaborato R2 del PUC vigente:

	st mq	località	zona omogenea	IU mq/mq	QST mq	QSP mq	QSR mq	QSR libera mq
AT_PS_12sub1	40.800	via Fangarielli nord	D2	0,59	24.233	16.128	8.107	8.107

Proposta di suddivisione in subcomparti del CPS_12sub2,3 del PUC

Per facilitare l'attuazione del comparto ex CPS_12sub2,3 si prevede l'articolazione dello stesso in 3 subcomparti, ognuno dei quali può attuarsi in maniera indipendente sia spazialmente che temporalmente, con accessibilità autonoma e non condizionata. Viene ipotizzata una maglia viaria di progetto coerente con quella del PUC e raccordata alla viabilità realizzata nel CPS_12sub1.

I nuovi subcomparti assumono la denominazione di **CPS_12sub2**, **CPS_12sub3** e **CPS_12sub4**



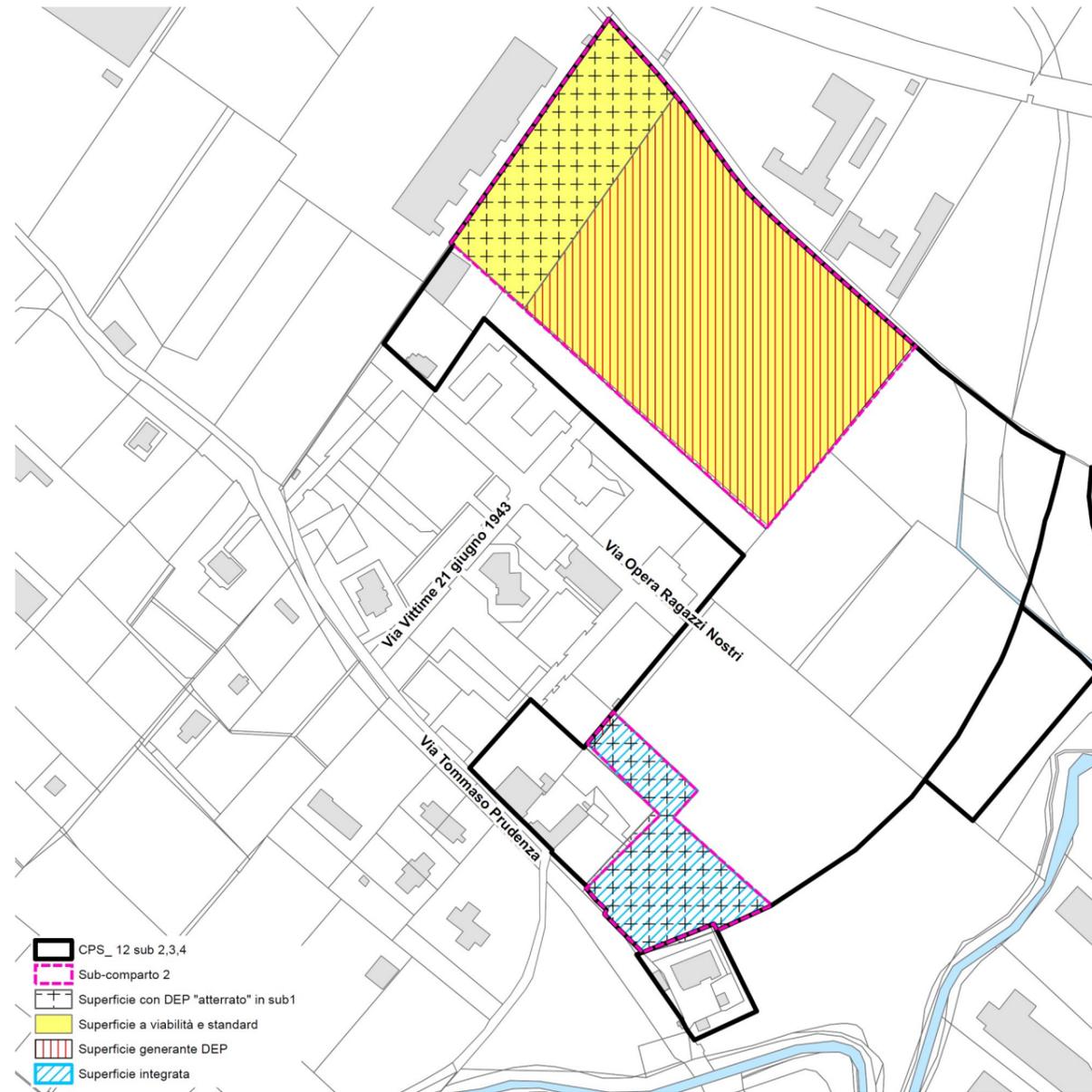
via Wenner
area fiume Fuorni



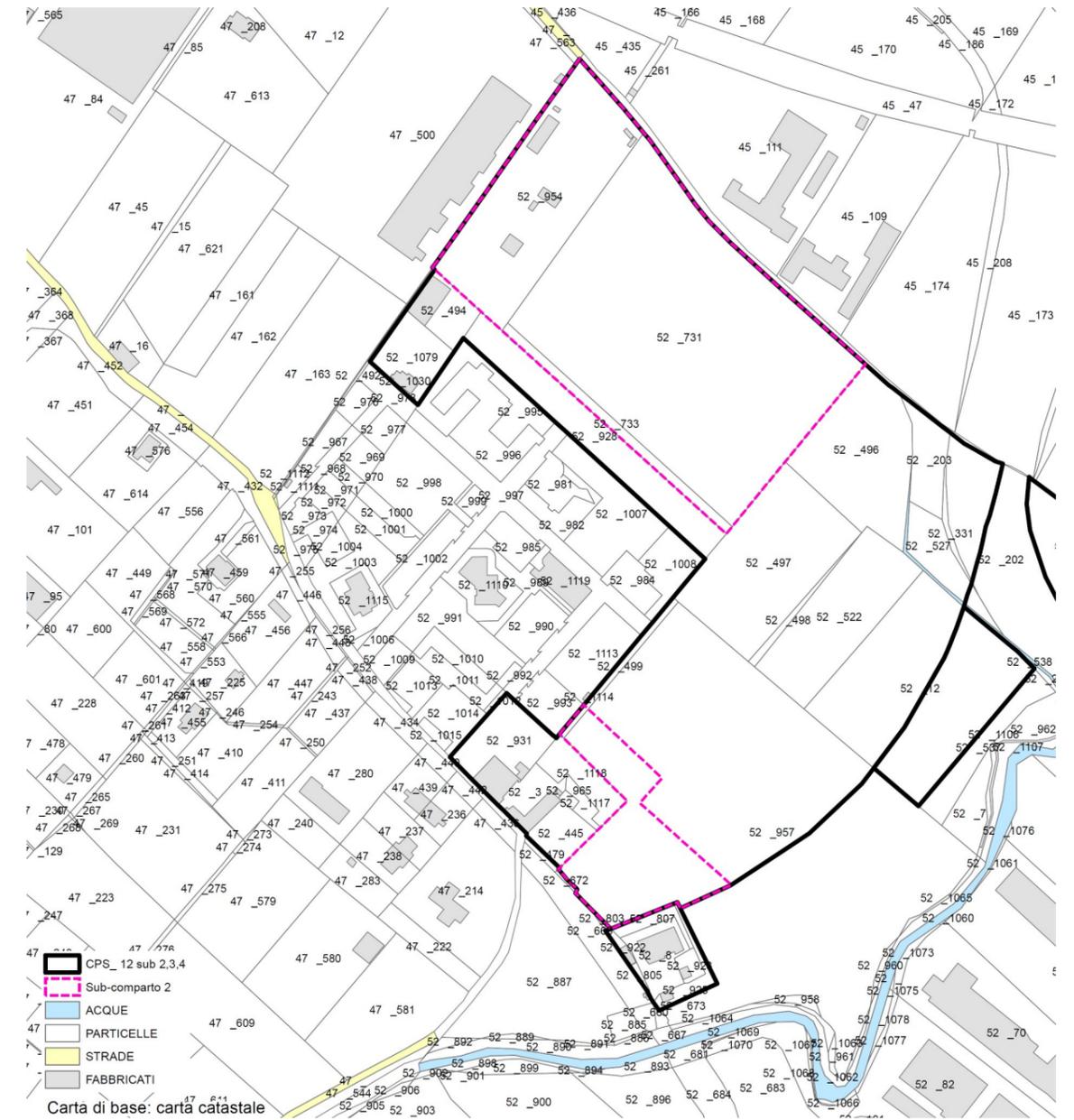
- Sub-comparto 2 (Via T. Prudenza)
- Sub-comparto 3 (Via Opera Ragazzi Nostri)
- Sub-comparto 4 (Via Vittime 21 giugno '43)

Masso della Signora

CPS_12sub2



Calcolo del DEP del CPS_12sub2

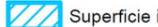


Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – AT_PS12 sub 2 – Località Via Tommaso Prudenza								
Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie rientrante nel sub 2 (mq)	Superficie che genera DEP	DEP	
52	499	T	AT	VIEM S.P.A.	180	180		
52	731	T	AT	TOZZI Vincenzo Claudio; SILVESTRI Gemma; TOZZI Clementina Diana e TOZZI Licia	25.998	25.998		
52	733	T	AT	TOZZI Vincenzo Claudio; SILVESTRI Gemma; TOZZI Clementina Diana e TOZZI Licia	1.116	1.116		
52	954	T	AT	COMUNE DI SALERNO	9.386			
52	957	T	AT	COMUNE DI SALERNO	6.207			
				TOT (mq)	36.680	27.294	4.094	

CPS_12 – sub 2 – Località Via Tommaso Prudenza	Superficie rientrante nel sub 4(mq)	Superficie che genera DEP	DEP
TOT COMPLESSIVO	36.680	27.294	4.094

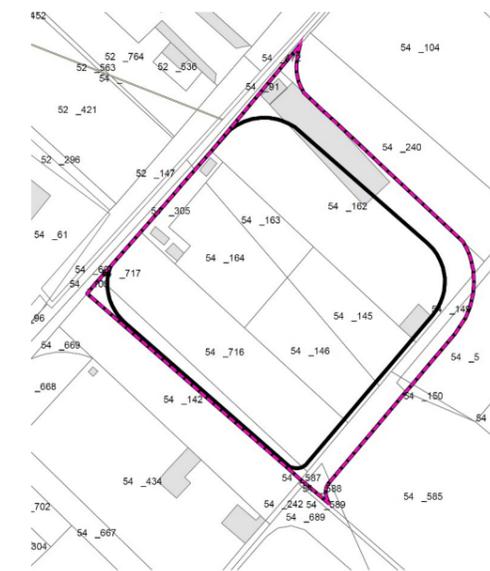
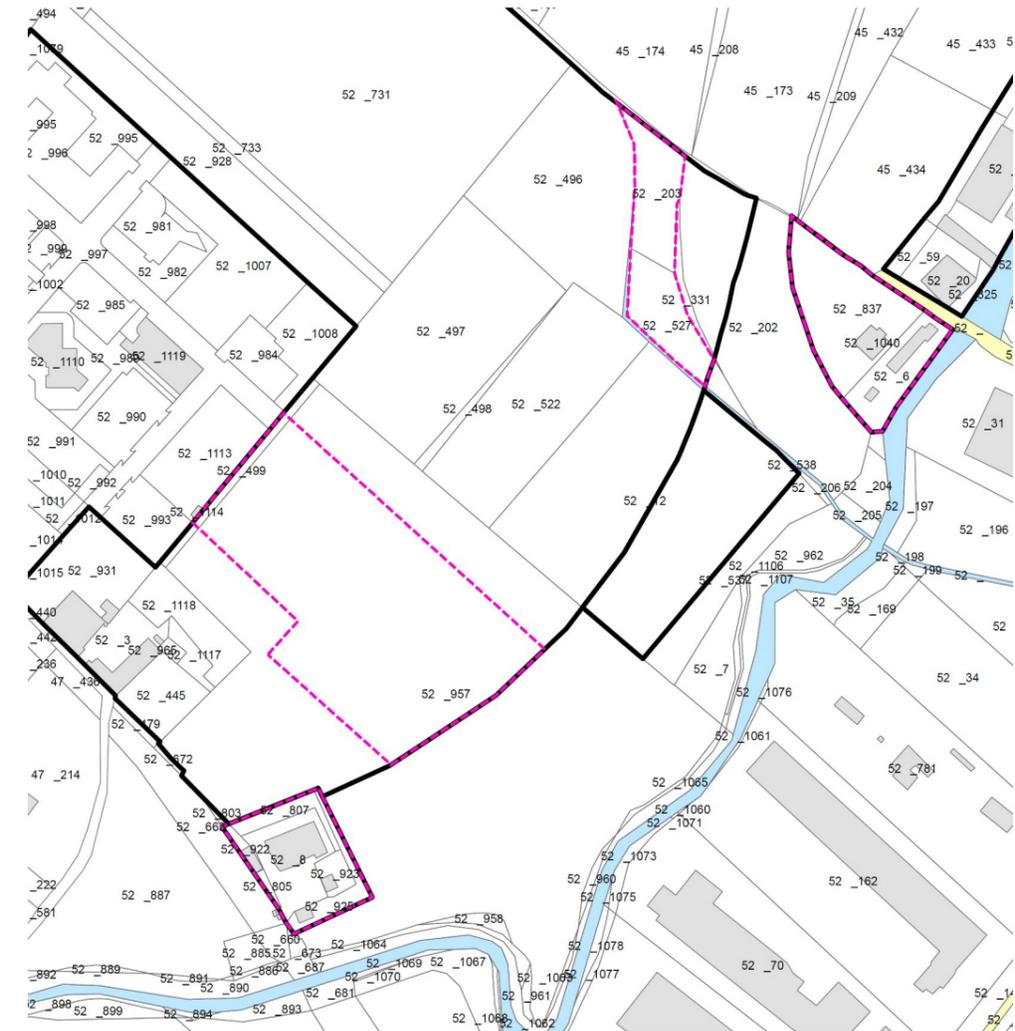
CPS_12sub3



-  AT_PS_12
-  Sub-comparto 3
-  Superficie con DEP "atterrato" in sub1
-  Superficie a viabilità e standard
-  Superficie generante DEP
-  Superficie integrata

via Wenner

Calcolo del DEP del CPS_12sub3



-  CPS_12 sub 2,3,4
-  Sub-comparto 3
-  ACQUE
-  PARTICELLE
-  STRADE
-  FABBRICATI

Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – AT_PS12 sub 3 - Via Opera Ragazzi Nostri							
Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie rientrante nel sub 3 (mq)	Superficie che genera DEP	DEP
52	203	T	AT	FERRARA Claudio	1.442	1.442	216
52	499	T	AT	VIEM S.P.A.	280	280	42
52	527	T	AT	FERRARA Claudio	1.221	1.221	183
52	957	T	AT	COMUNE DI SALERNO	12.124		
TOT (mq)					15.067	2.943	441

Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – AS_182 – Fiume Fuorni/Via dei Carrari										
Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie rientrante nel sub 3 (mq)	Superficie che genera DEP	DEP	Superficie che genera incremento del DEP	Incremento del DEP	DEP TOTALE
52	6	T	AS_182	FERRARA Claudio	1.146	974	146	172	224	
52	837	T	AS_182	FERRARA Claudio	2.592	2.592	389			
52	1040	T	AS_182	FERRARA Claudio	148	0	0	148	192	
TOT mq					3.886	3.566	535	320	416	951

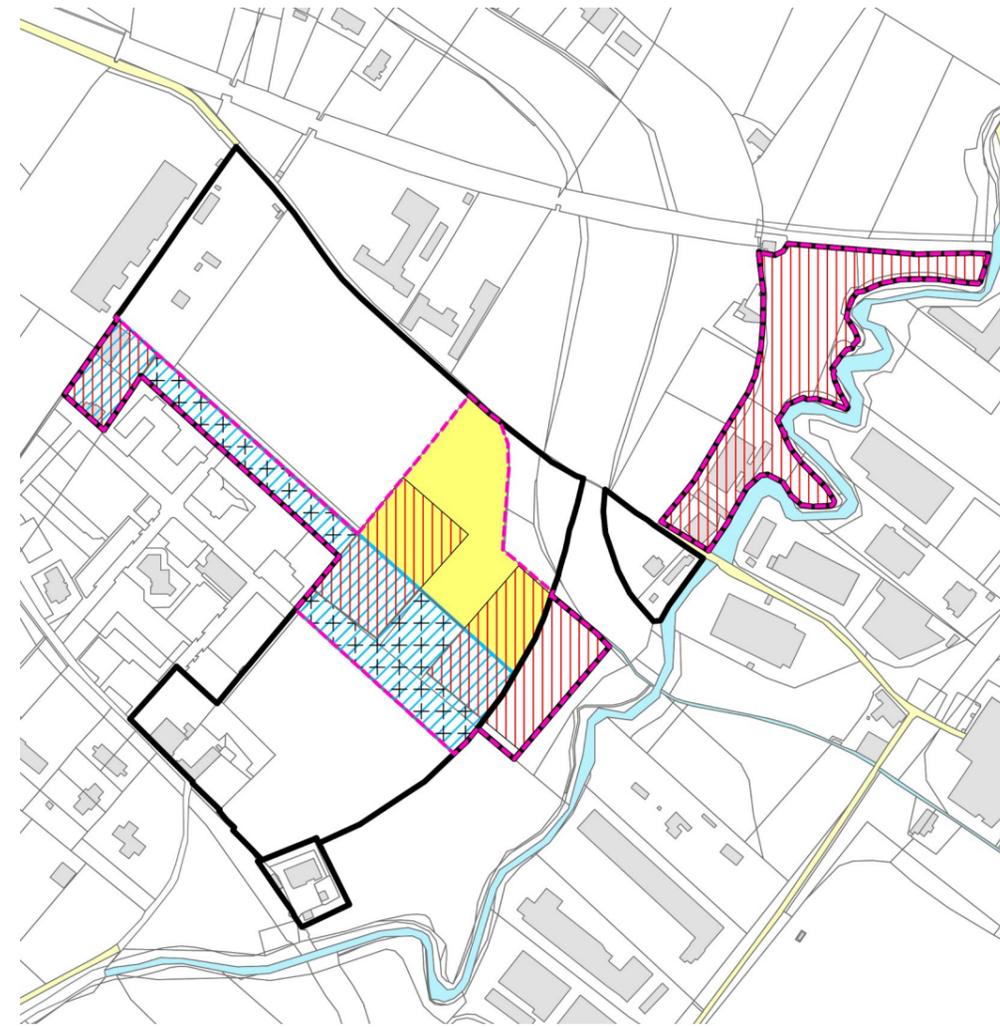
Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – AS_1448 – Fiume Fuorni/Via dei Carrari										
Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie rientrante nel sub 3 (mq)	Superficie che genera DEP	DEP	Superficie che genera incremento del DEP	Incremento del DEP	DEP TOTALE
52	8	T	AS_1448	VOTO Teresa	1.240	854	128	386	1.004	
52	805	T	AS_1448	PLAITANO Maria Concetta; VOTO Alfonso; VOTO Anna	49	49	7			
52	807	T	AS_1448	VOTO Teresa	417	417	63			
52	922	T	AS_1448	VOTO Teresa	150	96	14	54	32	
52	923	T	AS_1448	PLAITANO Maria Concetta; VOTO Alfonso; VOTO Anna	262	227	34	35	21	
52	925	T	AS_1448	PLAITANO Maria Concetta; VOTO Alfonso; VOTO Anna; VOTO Teresa	534	494	74	40	24	
TOT mq					2.652	2.137	321	515	1.081	1.402

Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – AS_169 – Via Wenner							
Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie rientrante nel sub 3 (mq)	Superficie che genera DEP	DEP
54	142	T	AS_169	COMUNE DI SALERNO	1.026	1.026	154
54	145	T	AS_169	NEREIDI S.R.L.	2.227	2.227	334
54	146	T	AS_169	NEREIDI S.R.L.	2.653	2.653	398
54	162	T	AS_169	SMET IMMOBILIARE S.P.A.	6.860	6.860	1.029
54	163	T	AS_169	NEREIDI S.R.L.	1.384	1.384	208
54	164	T	AS_169	NEREIDI S.R.L.	2.860	2.860	429
54	305	T	AS_169	DE ROSA Luigi	756	756	113
54	716	T	AS_169	POLICASTRO Antonietta, POLICASTRO Domenico	5.868	5.868	880
TOT mq					23.634	23.634	3.545
TOT mq (complessivo AS)					30.172	29.337	4.401

Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – AV_15 – Via Wenner							
Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie rientrante nel sub 3 (mq)	Superficie che genera DEP	DEP
54	5	T	AV_15	CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI SALERNO	439	439	66
54	142	T	AV_15	COMUNE DI SALERNO	420	420	63
54	145	T	AV_15	NEREIDI S.R.L.	95	95	14
54	146	T	AV_15	CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI SALERNO	86	86	13
54	149	T	AV_15	CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI SALERNO	442	442	66
54	150	T	AV_15	INDUSTRIALE DI SALERNO	38	38	6
54	162	T	AV_15	SMET IMMOBILIARE S.P.A.	3.173	3.173	476
54	240	T	AV_15	SVILUPPO INDUSTRIALE DI SALERNO	128	128	19
54	585	T	AV_15	PECORARO Carmine;	990	990	149
54	588	T	AV_15	Valentina	155	155	23
54	717	T	AV_15	COMUNE DI SALERNO	20	20	3
TOT mq					5.986	5.986	898

CPS_12 – AT_PS12 sub 3 - Via Opera Ragazzi Nostri	Superficie rientrante nel sub 3 (mq)	Superficie che genera DEP	DEP	Superficie che genera incremento del DEP	Incremento del DEP	DEP TOTALE
TOT COMPLESSIVO	51.225	38.266	5.740	835	1.497	7.237

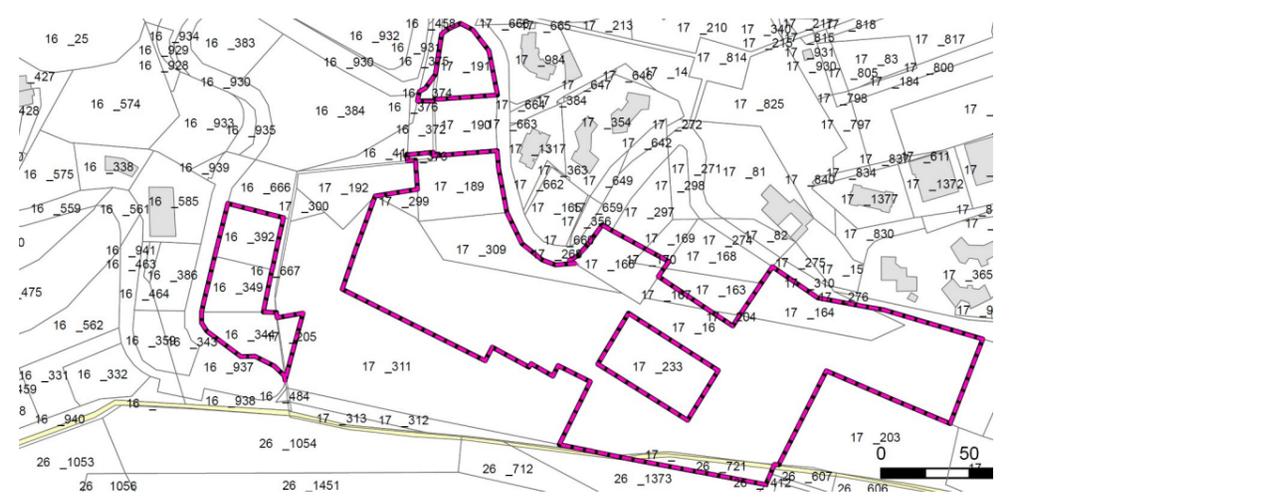
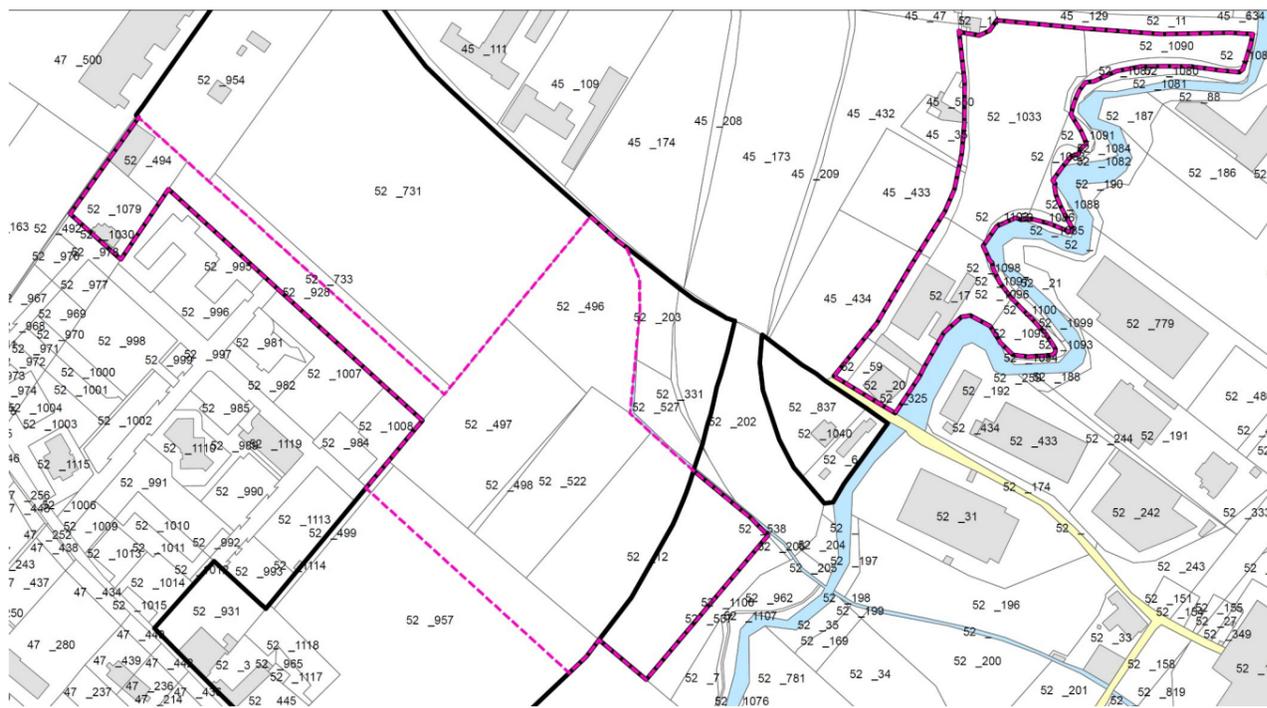
CPS_12sub4



- AT_PS_12
- Sub-comparto 4
- + Superficie con DEP "atterrato" in sub1
- Superficie a viabilità e standard
- Superficie generante DEP
- Superficie integrata

masso della Signora

Calcolo del DEP del CPS_12sub4



- CPS_12 sub 2,3,4
- Sub-comparto 4
- ACQUE
- PARTICELLE
- STRADE
- FABBRICATI

Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – AT_PS12 sub 4 – Via Vittime 21 Giugno 1943							
Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie rientrante nel sub 4(mq)	Superficie che genera DEP	DEP
52	12	T	AT	MURINO Elena	5.631	5.631	845
52	494	T	AT	CODA LUIGI	1.212	1.212	182
52	496	T	AT	COMUNE DI SALERNO	5.467		
52	497	T	AT	MARTINO Vittorio; PLAITANO Giuseppe	6.727	6.727	1.009
52	498	T	AT	COMUNE DI SALERNO	293		
52	499	T	AT	VIEM S.P.A.	90	90	14
52	522	T	AT	COMUNE DI SALERNO	4.763		
52	928	T	AT	COMUNE DI SALERNO	5.054		
52	957	T	AT	COMUNE DI SALERNO	3.881		
52	1030	T	AT	ESPOSITO Vincenzo; RONCA Liliana	142	142	21
52	1079	T	AT	ESPOSITO Vincenzo; RONCA Liliana	1.462	1.462	219
TOT (mq)					34.722	15.264	2.290

Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – AS_1449 – Fiume Fuorni/Via dei Carrari							
Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie rientrante nel sub 4 (mq)	Superficie che genera DEP	DEP
52	12	T	AS_1449	MURINO Elena	5.098	5.098	765
TOT mq					5.098	5.098	765

Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – AS_183 – Fiume Fuorni/Via dei Carrari								Superficie che genera incremento del DEP	Incremento del DEP	DEP TOTALE
Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie rientrante nel sub 4(mq)	Superficie che genera DEP	DEP			
52	17	T	AS_183	VITALE S.R.L.	3.914	2.539	381	1.375	1.100	
52	20	T	AS_183	COMUNE DI SALERNO	342		0			
52	59	T	AS_183	COMUNE DI SALERNO	680		0			
52	325	T	AS_183	LANCELOTTI Antonietta	146	146	22			
52	1033	F	AS_183	VITALE S.R.L.	7.713	7.713	1.157			
52	1081	T	AS_183	VITALE S.R.L.	299	299	45			
52	1083	T	AS_183	VITALE S.R.L.	160	160	24			
52	1086	T	AS_183	VITALE S.R.L.	142	142	21			
52	1089	T	AS_183	COMUNE DI SALERNO	3	3	0			
52	1090	T	AS_183	VITALE S.R.L.	2.162	2.162	324			
52	1095	T	AS_183	VITALE S.R.L.	703	703	105			
52	1098	T	AS_183	VITALE S.R.L.	44	44	7			
52	1101	T	AS_183	VITALE S.R.L.	5	5	1			
52	1103	T	AS_183	VITALE S.R.L.	137	137	21			
TOT mq					16.450	14.053	2.108	1.375	1.100	3.208

Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – AS_170 – Masso della Signora							
Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie rientrante nel sub 4(mq)	Superficie che genera DEP	DEP
16	373	T	AS_170	FIORANI Anna Maria	24	24	4
17	16	T	AS_170	PAESTUM VILLAGE S.R.L.	18.909	18.909	2.836
17	164	T	AS_170	PAESTUM VILLAGE S.R.L.	1.728	1.728	259
17	166	T	AS_170	DRIEU Joelle; NUCCI Domenico; NUCCI Enrico; NUCCI Roberto Enrico	1.095	1.095	164
17	167	T	AS_170	PAESTUM VILLAGE S.R.L.	230	230	35
17	170	T	AS_170	GRIMALDI Gerardina ; Di Enrico	105	105	16
17	189	T	AS_170	FIORANI Anna Maria	1.676	1.676	251
17	299	T	AS_170	PAESTUM VILLAGE S.R.L.	180	180	27
17	309	T	AS_170	PAESTUM VILLAGE S.R.L.	2.272	2.272	341
26	721	T	AS_170	GRIMALDI Gerardina ; Di Enrico	700	700	105
TOT mq					26.919	26.919	4.038

Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – AS_171 – Masso della Signora							
Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie rientrante nel sub 4(mq)	Superficie che genera DEP	DEP
16	374	T	AS_171	PALLADINO Vincenza	60	60	9
17	191	T	AS_171	PALLADINO Vincenza	1.030	1.030	155
TOT mq					1.090	1.090	164

Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – AS_1600 – Masso della Signora							
Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie rientrante nel sub 4(mq)	Superficie che genera DEP	DEP
16	344	T	AS_1600	BARBAGALLO Alberto; BARBAGALLO Francesco	990	990	149
16	349	T	AS_1600	PAPPALARDO Tiziana	1.000	1.000	150
16	392	T	AS_1600	PAPPALARDO Caterina	1.050	1.050	158
17	205	T	AS_1600	BARBAGALLO Alberto; BARBAGALLO Francesco	260	260	39
TOT mq					3.300	3.300	495

TOT mq (complessivo AS)					52.857	50.460	7.569
-------------------------	--	--	--	--	---------------	---------------	--------------

CPS_12 – sub 4 Via Vittime 21 Giugno 1943	Superficie rientrante nel sub 4(mq)	Superficie che genera DEP	DEP	Superficie che genera incremento del DEP	Incremento del DEP	DEP TOTALE
TOT COMPLESSIVO	87.579	65.724	9.859	1.375	1.100	10.959

Riepilogo complessivo dei parametri urbanistici dei subcomparti 2,3 e 4

Area della perequazione	Località	DEP mq	SLS mq	SLS PRODUTTIVA mq	SLS RESIDENZIALE mq	abitanti n	Standard Residenziale mq	Standard produttivo mq	Standard minimo mq
AT_PS 12 sub 2	Località Via Tommaso Prudenza	4.094	4.094	2.866	1.228	38	760	2.293	3.053
AT_PS 12 sub 3	Via Opera Ragazzi Nostri	7.237	7.237	5.066	2.171	67	1.340	4.053	5.393
AT_PS 12 sub 4	Via Vittime 21 Giugno 1913	10.959	10.959	7.671	3.288	101	2.020	6.137	8.157
TOT		22.290	22.290	15.603	6.687	205	4.120	12.482	16.602

La differenza tra il DEP totale calcolato per l'ex AT_PS_12sub2,3 pari a mq 22.589 ed il DEP totale dei nuovi subcomparti, pari a mq 22.290, deriva dall'aver escluso, in questa fase, l'area della Tangenziale esistente, corrispondente alle particelle del fg 52 nn. 202 e 331, di complessivi mq 1.996 e generanti DEP pari a 299 mq.

Lo specchio di parametri urbanistici viene così rideterminato:

	St mq	località	zona omogenea	IU mq/mq	QST mq	QSP mq	QSR mq	QSR libera mq
AT_PS_12sub2,3,4 superfici integrate	30.460	via Fangarielli nord	D2	0,56	22.290	15.603	6.687	6.687

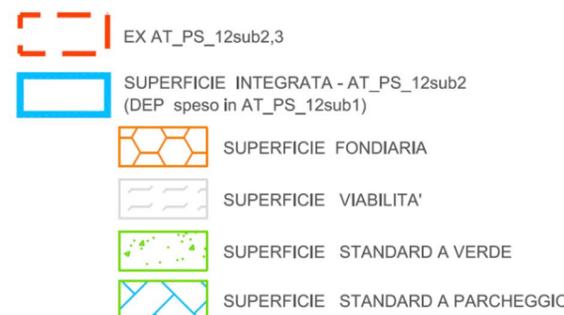
Verifica dell'equilibrio dello standard nei singoli subcomparti

Ai fini della verifica dell'equilibrio dello standard indotto dall'intervento nelle singole subaree di trasformazione (superfici integrate), si è redatta una ipotesi di zonizzazione con individuazione dei lotti fondiari, della viabilità e delle aree destinate a standard. Le ipotesi graficamente ed analiticamente descritte nei grafici che seguono, mostrano come l'equilibrio degli standard sia soddisfatto senza ricorrere alla ipotesi di cui all'art. 49.10 e 49.11 delle NTA del PUC concernenti la distribuzione degli standard su più livelli. Tali ipotesi di zonizzazione hanno carattere indicativo e non prescrittivo, potendone variare il disegno distributivo, nel rispetto, tuttavia, del criterio della dotazione su unico livello (terra) dello standard, dal momento che l'esperienza dell'attuazione dei PUA ha ampiamente dimostrato l'inefficacia e la scarsa utilizzazione degli standard interrati.

AT_PS_12sub2



Sub-comparto 2 (Via Tommaso Prudenza)	
Superficie che genera DEP	27294 mq
IeP	0,15 mq/mq
DEP: Sup.*IeP (1)	4094 mq
Incremento del DEP (2)	-
DEP totale (1+2)	4094 mq
SLS totale	4094 mq
SLS produttiva (70%)	2866 mq
SLS residenziale (30%)	1228 mq
Aree per standard urb. - prod.	2293 mq
Aree per standard urb. - res.	760 mq
Totale aree per standard urbanistici - superficie minima	3053 mq
Superficie integrata	6778 mq
Superficie fondiaria	1750 mq
Viabilità	1010 mq
Standard - verde pubblico	1500 mq
Standard - istruzione/int.com.	-
Standard - parcheggi	2518 mq
Totale aree a standard urbanistici di progetto	4018 mq
IU calcolato su superficie integrata (SLS tot. / Sup. int.)	0,60 mq/mq



Con tale ipotesi di zonizzazione si ha una eccedenza di standard pari a mq 965. L'accessibilità all'area avviene direttamente dalla via Tommaso Prudenza.

AT_PS_12sub3

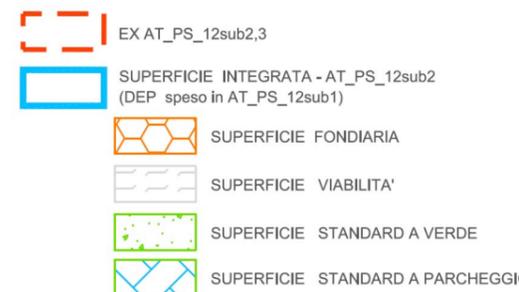
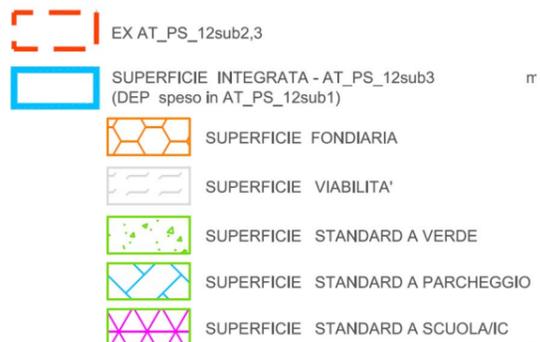


Sub-comparto 3 (Via Opera Ragazzi Nostri)	
Superficie che genera DEP	38266 mq
leP	0,15 mq/mq
DEP: Sup.*leP (1)	5740 mq
Incremento del DEP (2)	1497 mq
DEP totale (1+2)	7237 mq
SLS totale	7237 mq
SLS produttiva (70%)	5066 mq
SLS residenziale (30%)	2171 mq
Aree per standard urb. - prod.	4053 mq
Aree per standard urb. - res.	1340 mq
Totale aree per standard urbanistici - superficie minima	5393 mq
Superficie integrata	12538 mq
Superficie fondiaria	3460 mq
Viabilità	2443 mq
Standard - verde pubblico	1856 mq
Standard - istruzione/int.com.	1995 mq
Standard - parcheggi	2784 mq
Totale aree a standard urbanistici di progetto	6635 mq
IU calcolato su superficie integrata (SLS tot. / Sup. int.)	0,58 mq/mq

AT_PS_12sub4



Sub-comparto 4 (Via Vittime 21 giugno 1943)	
Superficie che genera DEP	66724 mq
leP	0,15 mq/mq
DEP: Sup.*leP (1)	9859 mq
Incremento del DEP (2)	1100 mq
DEP totale (1+2)	10959 mq
SLS totale	10959 mq
SLS produttiva (70%)	7671 mq
SLS residenziale (30%)	3288 mq
Aree per standard urb. - prod.	6137 mq
Aree per standard urb. - res.	2020 mq
Totale aree per standard urbanistici - superficie minima	8157 mq
Superficie integrata	20153 mq
Superficie fondiaria	3648 mq
Viabilità	7398 mq
Standard - verde pubblico	2435 mq
Standard - istruzione/int.com.	-
Standard - parcheggi	6672 mq
Totale aree a standard urbanistici di progetto	9107 mq
IU calcolato su superficie integrata (SLS tot. / Sup. int.)	0,54 mq/mq



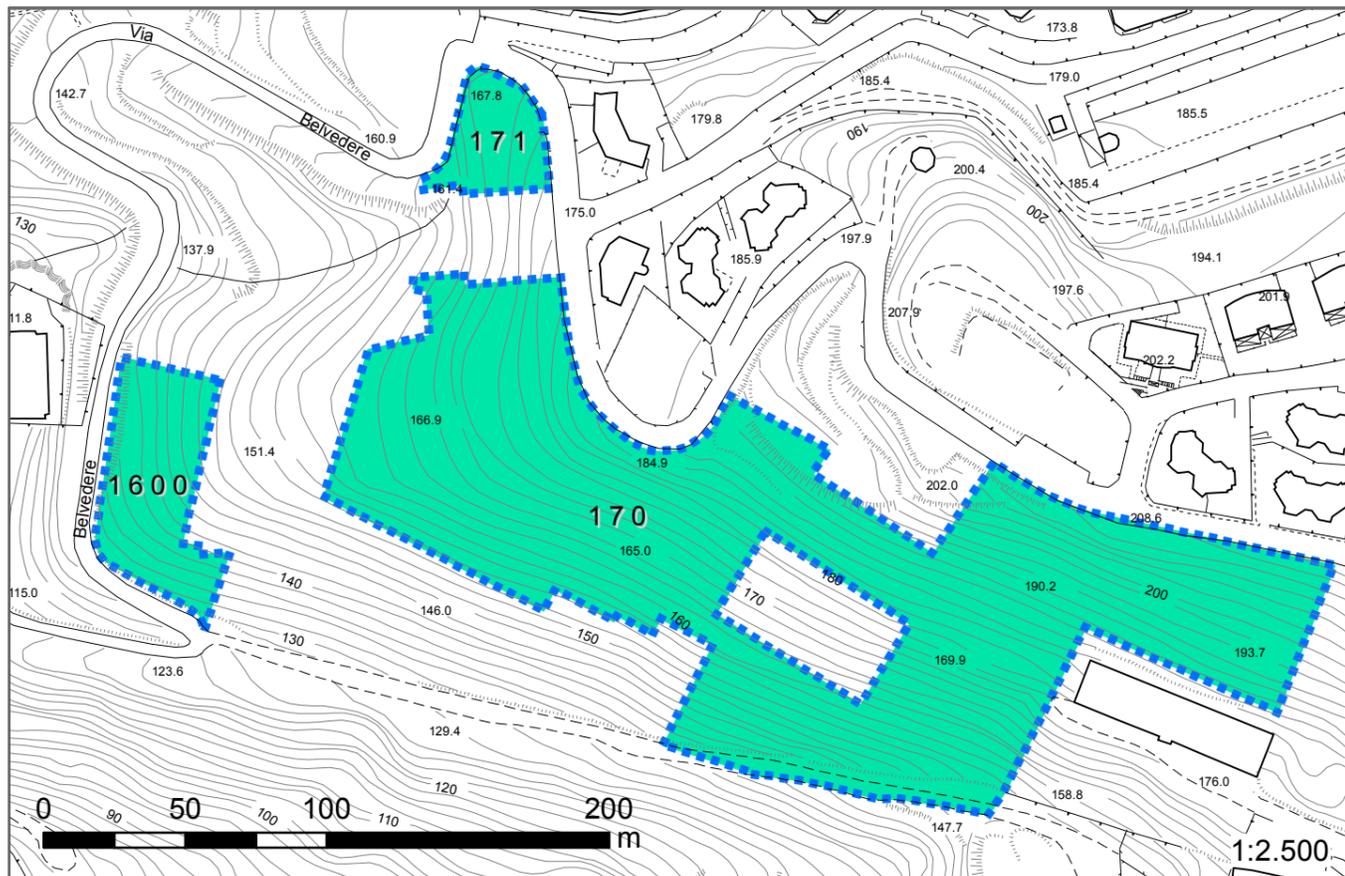
Con tale ipotesi di zonizzazione si ha una eccedenza di standard pari a mq 1.242.
L'accessibilità all'area avviene direttamente dalla via Opera Ragazzi Nostri, realizzata nell'ambito del CPS_12sub1.

Con tale ipotesi di zonizzazione si ha una eccedenza di standard pari a mq 950.
L'accessibilità all'area avviene direttamente dalla via Opera Ragazzi Nostri e via Vittime del 21 giugno 1943, realizzate nell'ambito del CPS_12sub1.

Conclusioni

La proposta progettuale di suddivisione in i tre Sub-comparti garantisce un idoneo ed equilibrato assetto urbanistico dell'intero Comparto in conformità a quanto richiesto dall'art. 169.07. delle NTA, e non crea alcun pregiudizio all'approvazione non contestuale dei PUA per i singoli sub-comparti, per ognuno dei quali è consentita, quindi, la corretta trasformazione urbana del territorio e l'equilibrio tra i Diritti Edificatori (DEp) prodotti da tutti i suoli compresi nel Comparto e le quantità di edificato previsto dal PUC nelle AT attraverso gli indici urbanistici (QST).

Eventuali modifiche relative al dimensionamento degli interventi, potranno essere apportate, se necessarie, alla luce delle verifiche da effettuare in sede di attuazione definitiva tramite PUA.



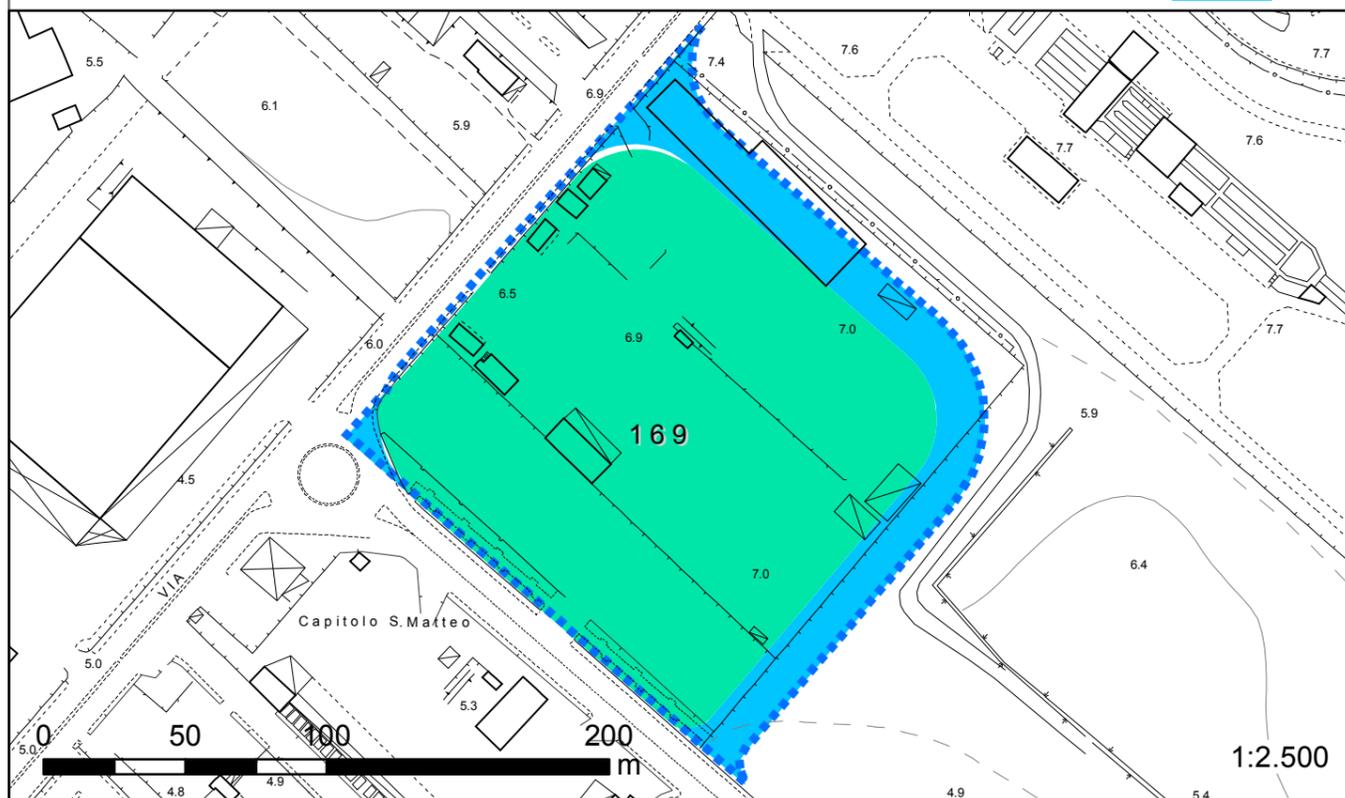
AS_170 - AS_171 - AS_1600 - Masso della Signora

Base Cartografia numerica Ripresa aerea 2003
 Aggiornamenti Ripresa aerea Dicembre 2016
 Aggiornamenti cartografici a cura dell'Ufficio di Piano

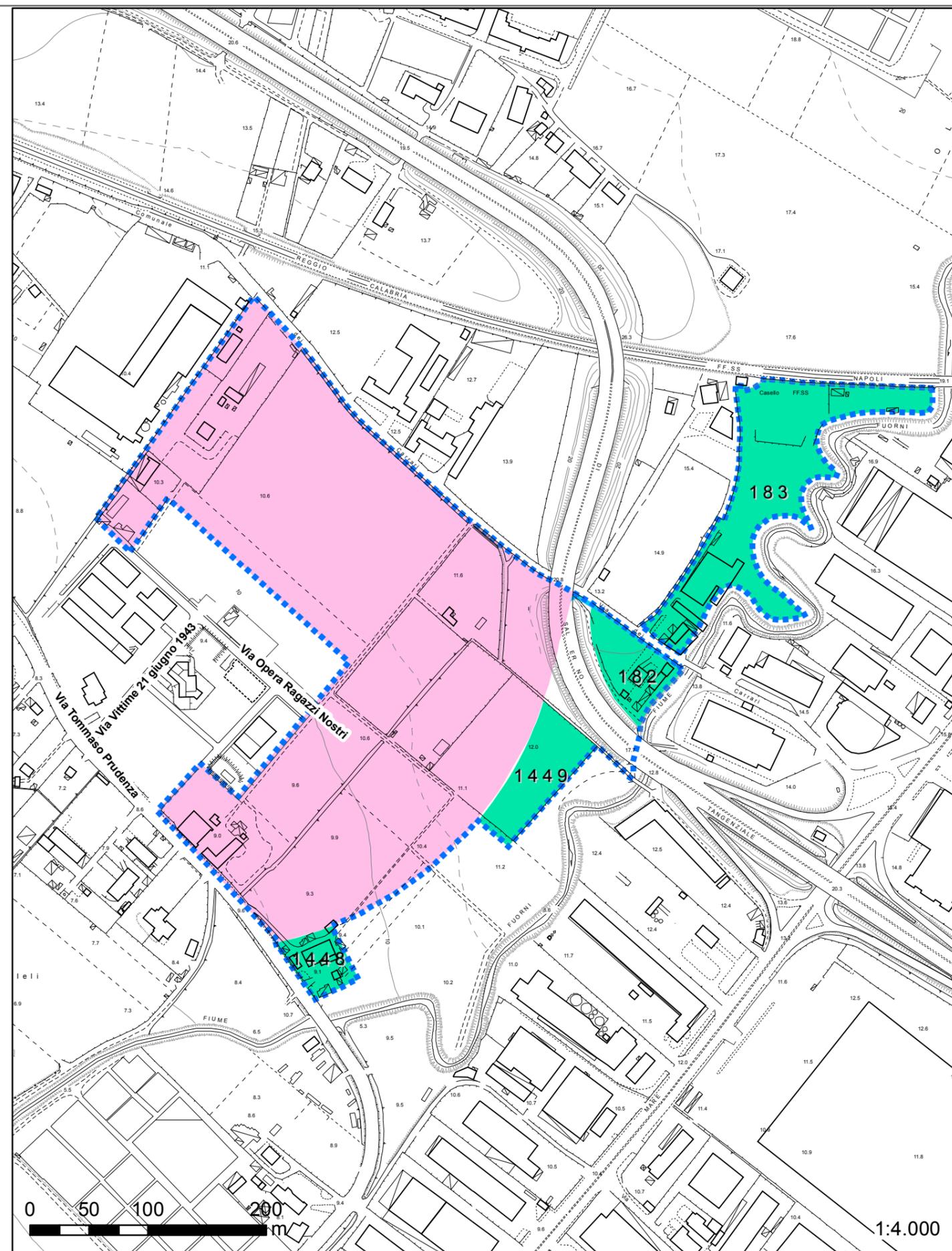


CPS12_sub_2-3-4

- AT
- AS
- AV



AS_169 - AV_15 - Via Wenner



AT - Via Fangarielli nord - AS_182 - AS_183 - AS_1448 - AS_1449 - Fiume Fuorni/Via dei Carrari



AS_170 - AS_171 - AS_1600 - Masso della Signora

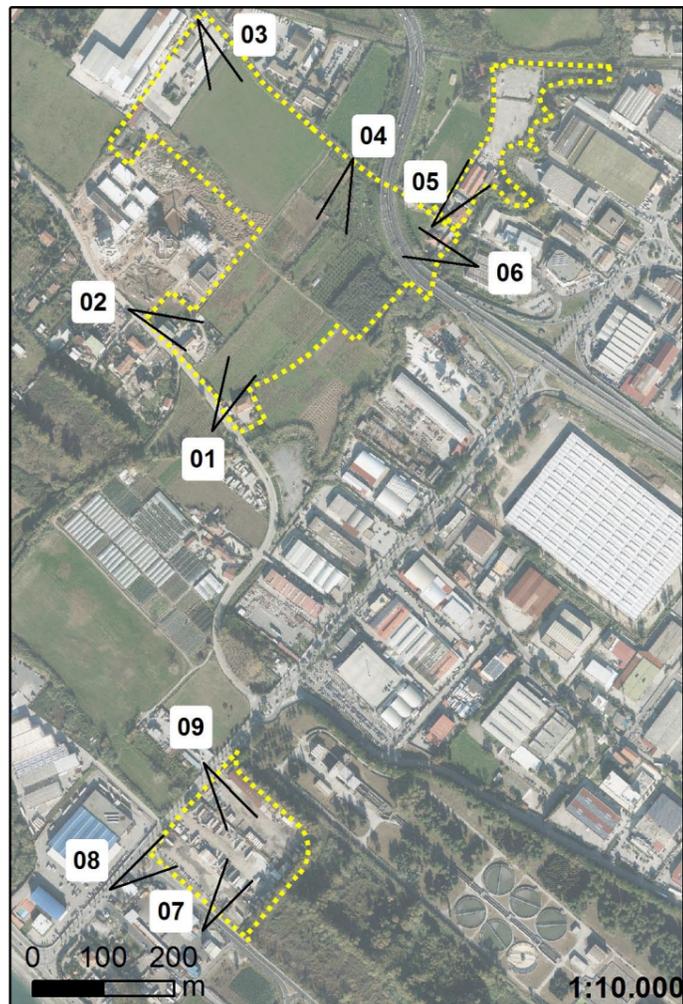
CPS12_sub_2-3-4



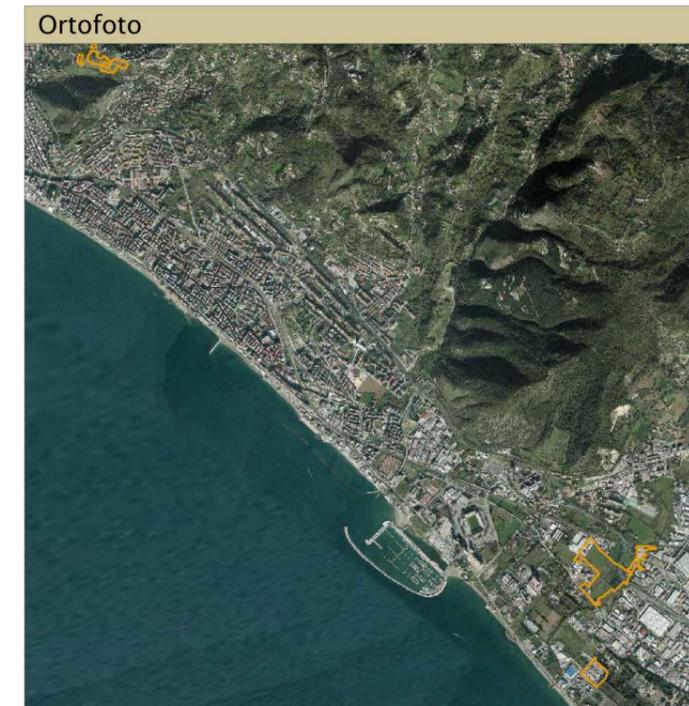
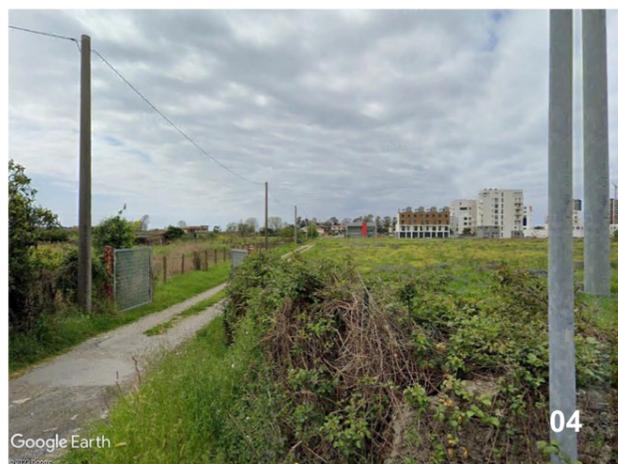
AS_169 - AV_15 - Via Wenner

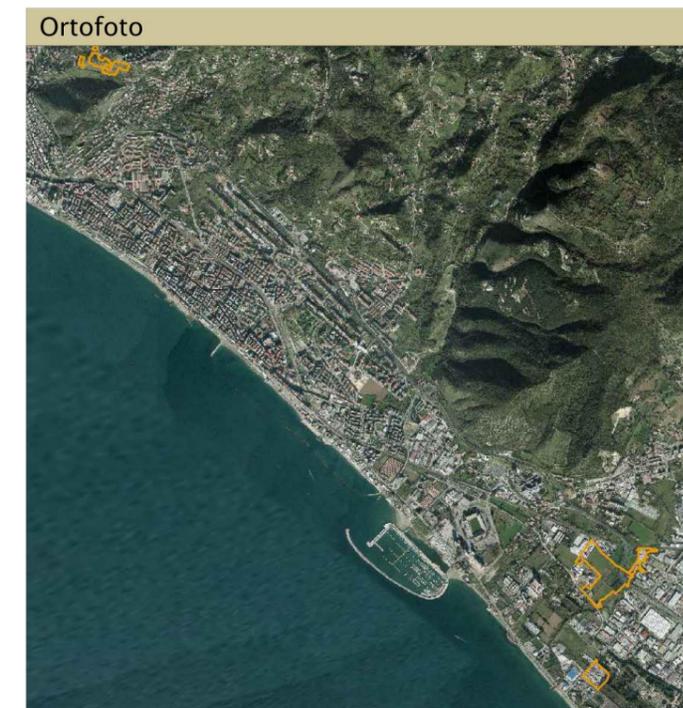
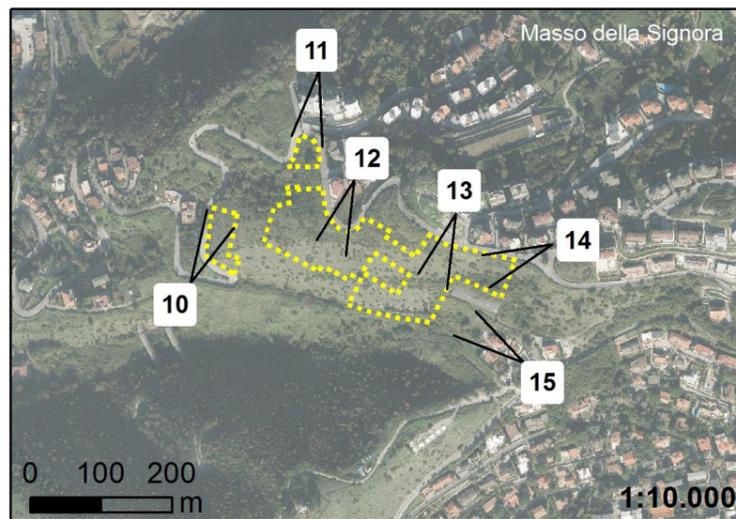


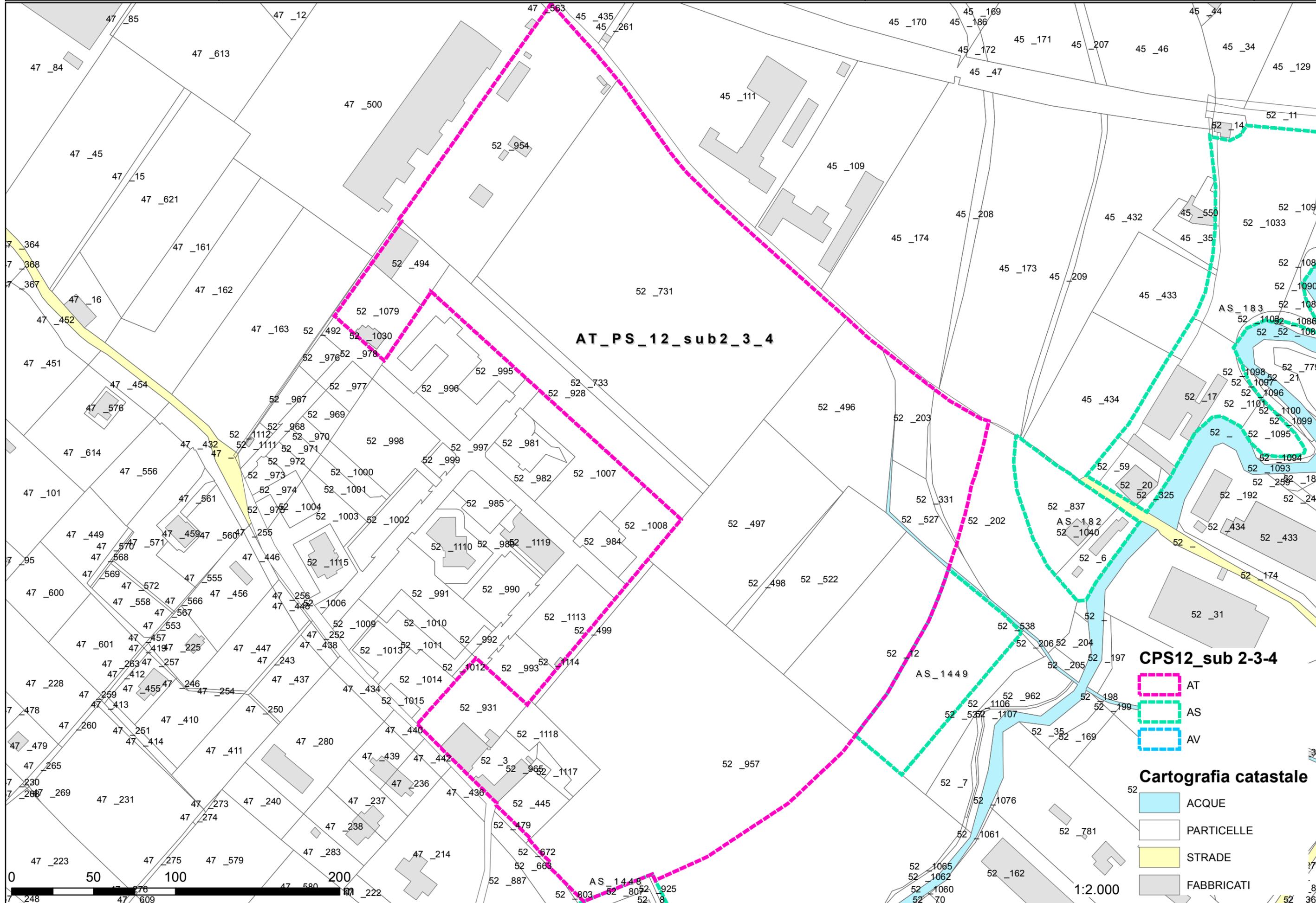
AT - Via Fangarielli nord - AS_182 - AS_183 - AS_1448 - AS_1449 - Fiume Fuorni/Via dei Carrari

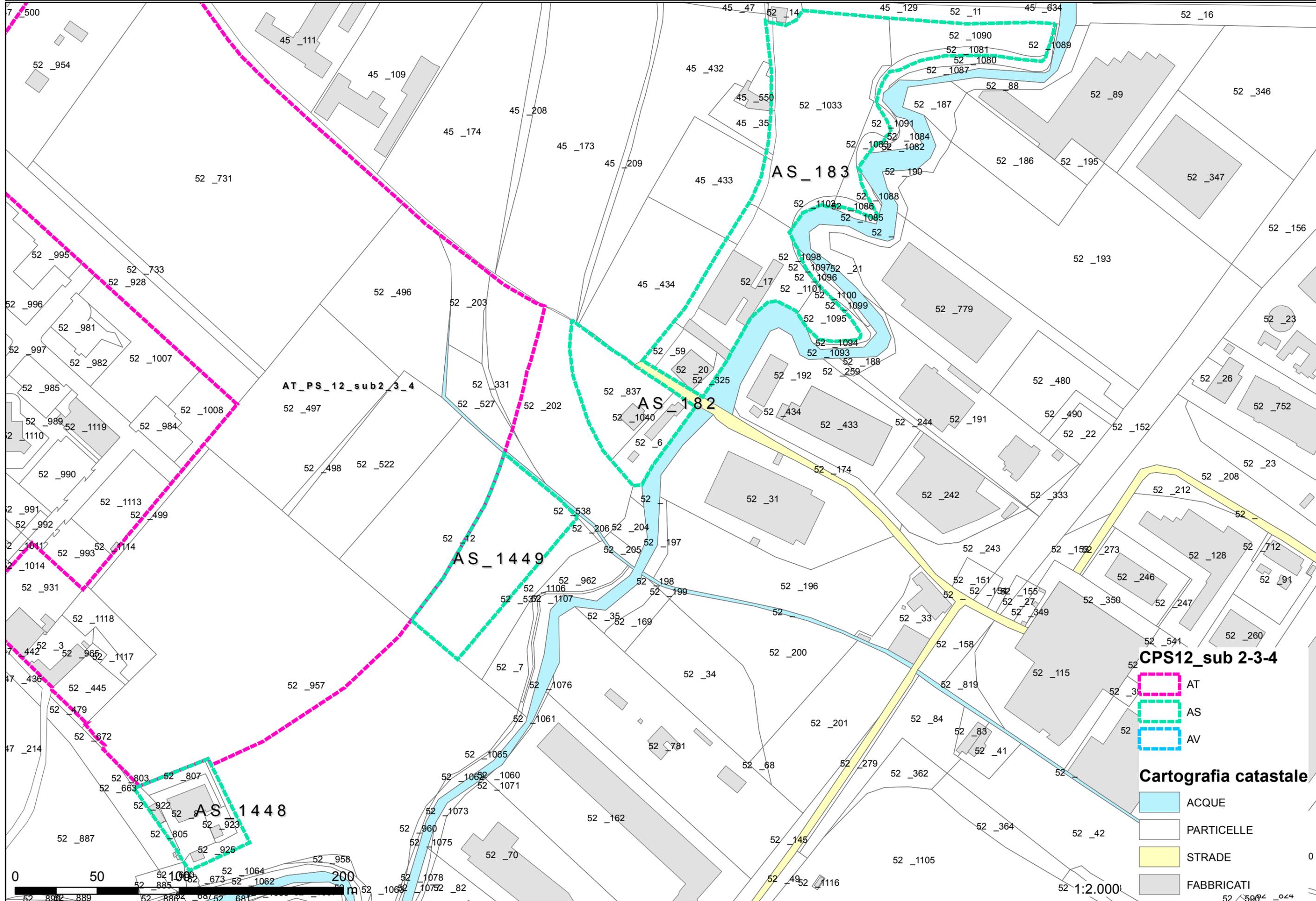


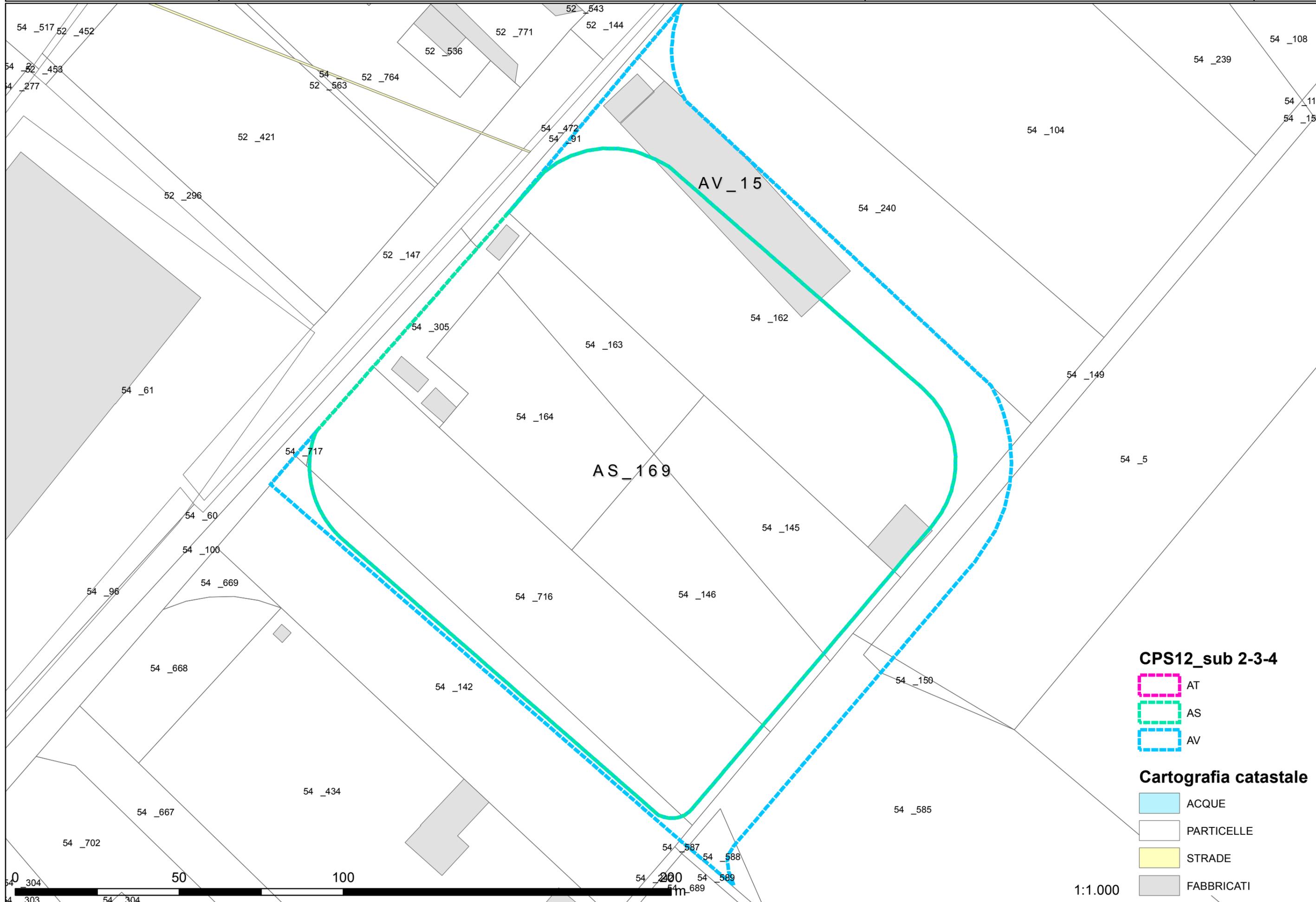
Via Fangarielli nord - Fiume Fuorni/Via dei Carrari -
Via Wenner

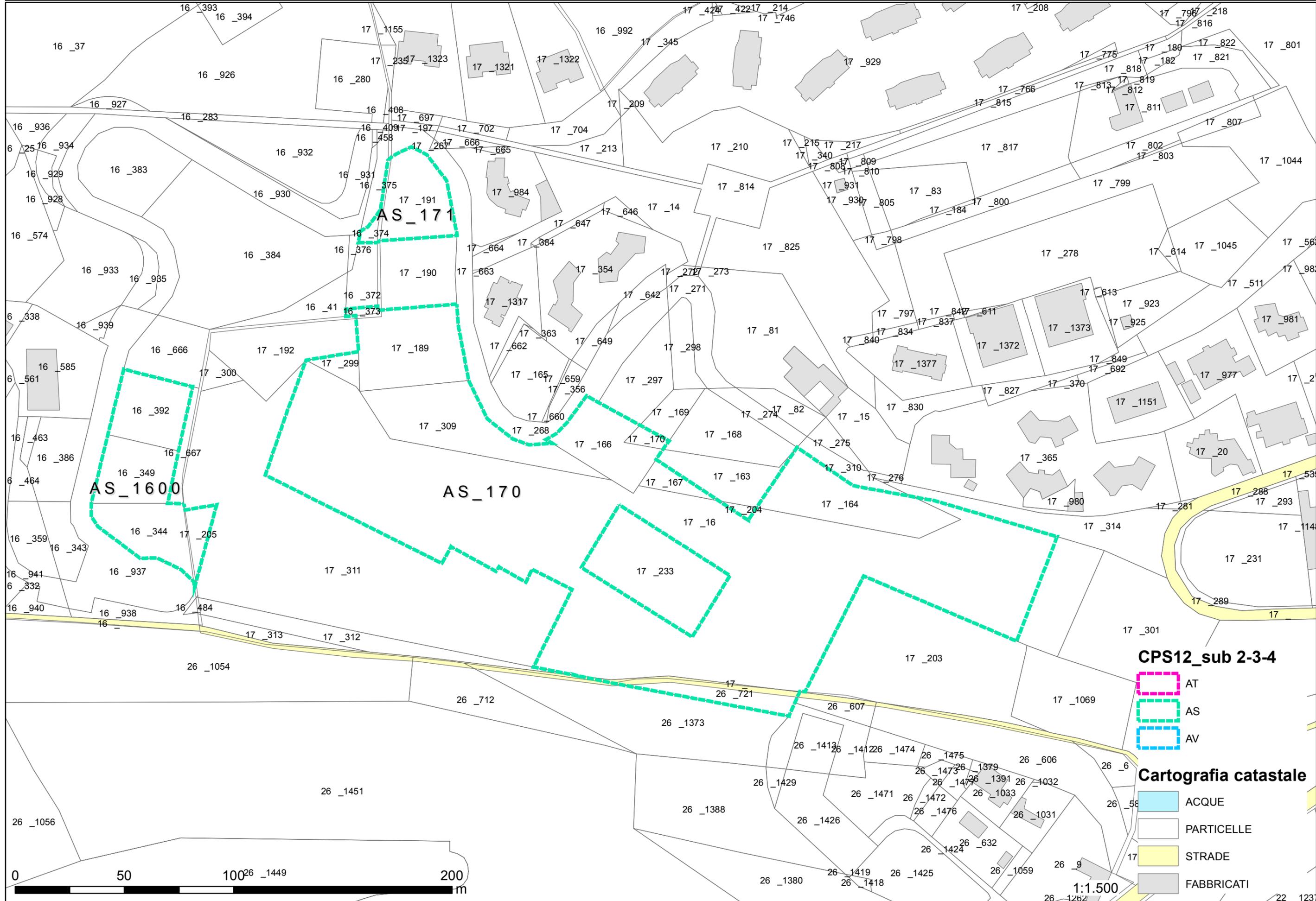










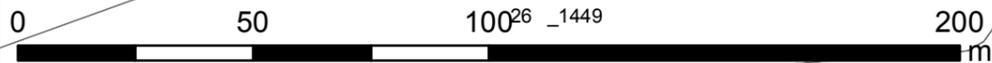


CPS12_sub 2-3-4

- AT
- AS
- AV

Cartografia catastale

- ACQUE
- PARTICELLE
- STRADE
- FABBRICATI



1:1.500

 Settore Trasformazione Urbanistica ed Edilizia Servizio Gestione del territorio	CPS_12 - PRELIMINARE DI PUA PER ARTICOLAZIONE IN SUBCOMPARTI RIDETERMINAZIONE A SEGUITO DELLA VARIANTE DI REVISIONE DECENNALE 2018-2021 (deliberazione di G.M. n. 258 del 12 luglio 2023)	Inquadramento territoriale	settembre 2023
		Tav 4e - Particellare descrittivo con intestatari	

Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – AT sub 2-3

Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie catastale	Superficie rientrante nel comparto (mq)
52	3	T	AT	SOMARCO S.R.L.	1.441	1.441
52	12	T	AT	MURINO Elena	10.360	5.631
52	202	T	AT	FERRARA Claudio	6.680	1.946
52	203	T	AT	FERRARA Claudio	1.442	1.442
52	331	T	AT	FERRARA Claudio	50	50
52	445	T	AT	SOMARCO S.R.L.	970	970
52	494	T	AT	CODA LUIGI	1.212	1.212
52	496	T	AT	COMUNE DI SALERNO	5.467	5.467
52	497	T	AT	MARTINO Vittorio; PLAITANO Giuseppe	6.727	6.727
52	498	T	AT	COMUNE DI SALERNO	293	293
52	499	T	AT	VIEM S.P.A.	550	550
52	522	T	AT	COMUNE DI SALERNO	4.763	4.763
52	527	T	AT	FERRARA Claudio	1.362	1.221
52	731	T	AT	TOZZI Vincenzo Claudio; SILVESTRI Gemma; TOZZI Clementina Diana e TOZZI Licia	25.998	25.998
52	733	T	AT	TOZZI Vincenzo Claudio; SILVESTRI Gemma; TOZZI Clementina Diana e TOZZI Licia	1.116	1.116
52	928	T	AT	COMUNE DI SALERNO	5.054	5.054
52	931	T	AT	GRUPPO IMMOBILIARE OIKOS S.R.L.	1.900	1.900
52	954	T	AT	COMUNE DI SALERNO	9.386	9.386
52	957	T	AT	COMUNE DI SALERNO	39.942	22.212
52	965	T	AT	SOMARCO S.R.L.	80	80
52	1030	T	AT	ESPOSITO Vincenzo; RONCA Liliana	142	142
52	1079	T	AT	ESPOSITO Vincenzo; RONCA Liliana	1.462	1.462
52	1117	T	AT	SOMARCO S.R.L.	270	270
52	1118	T	AT	PASTORE Antonio	1.100	1.100
TOT (mq)						100.433

Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – Scheda Proprietà AS_182 – Fiume Fuorni/Via dei Carrari

Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie catastale	Superficie rientrante nel comparto (mq)
52	6	T	AS_182	FERRARA Claudio	1.192	1.146

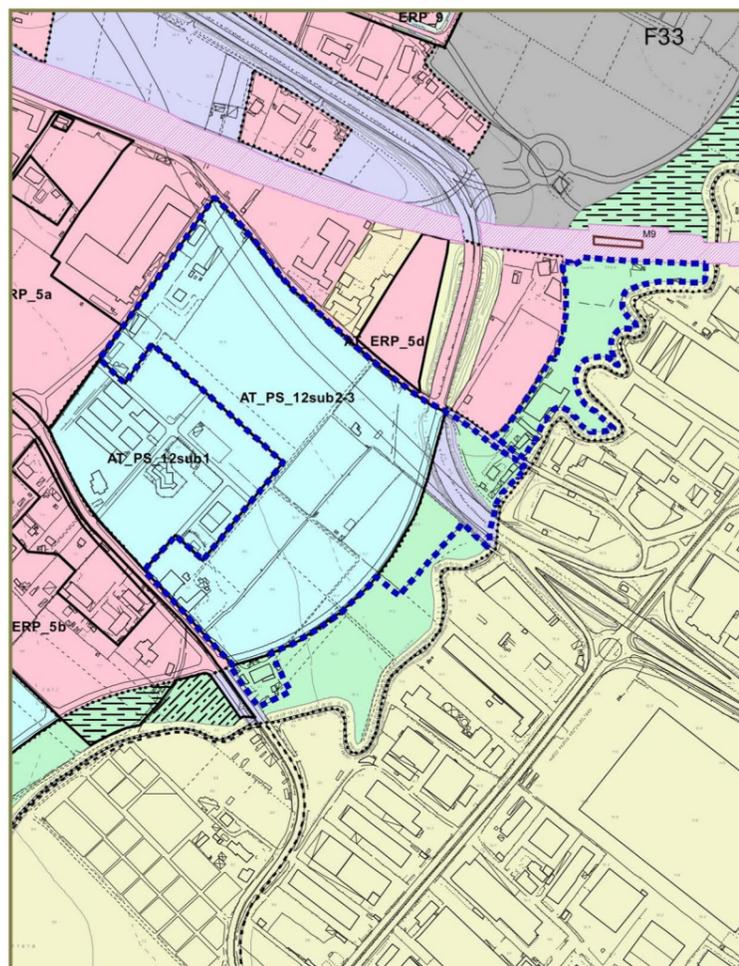
52	837	T	AS_182	FERRARA Claudio	2.592	2.592
52	1040	T	AS_182	FERRARA Claudio	148	148
TOT mq						3.886
Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – Scheda Proprietà AS_1448 – Fiume Fuorni/Via dei Carrari						
Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie catastale	Superficie rientrante nel comparto (mq)
52	8	T	AS_1448	VOTO Teresa	1.240	1.240
52	805	T	AS_1448	PLAITANO Maria Concetta; VOTO Alfonso; VOTO Anna	49	49
52	807	T	AS_1448	VOTO Teresa	417	417
52	922	T	AS_1448	VOTO Teresa	150	150
52	923	T	AS_1448	PLAITANO Maria Concetta; VOTO Alfonso; VOTO Anna	262	262
52	925	T	AS_1448	PLAITANO Maria Concetta; VOTO Alfonso; VOTO Anna; VOTO Teresa	534	534
TOT mq						2.652
Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – Scheda Proprietà AS_1449 – Fiume Fuorni/Via dei Carrari						
Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie catastale	Superficie rientrante nel comparto (mq)
52	12	T	AS_1449	MURINO Elena	10.360	5.098
TOT mq						5.098
Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – Scheda Proprietà AS_183 – Fiume Fuorni/Via dei Carrari						
Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie catastale	Superficie rientrante nel comparto (mq)
52	17	T	AS_183	VITALE S.R.L.	3.914	3.914
52	20	T	AS_183	COMUNE DI SALERNO	342	342
52	59	T	AS_183	COMUNE DI SALERNO	680	680
52	325	T	AS_183	LANCELLOTTI Antonietta	146	146
52	1033	F	AS_183	VITALE S.R.L.	7.713	7.713
52	1081	T	AS_183	VITALE S.R.L.	299	299
52	1083	T	AS_183	VITALE S.R.L.	160	160
52	1086	T	AS_183	VITALE S.R.L.	142	142
52	1089	T	AS_183	COMUNE DI SALERNO	3	3
52	1090	T	AS_183	VITALE S.R.L.	2.162	2.162
52	1095	T	AS_183	VITALE S.R.L.	703	703
52	1098	T	AS_183	VITALE S.R.L.	44	44
52	1101	T	AS_183	VITALE S.R.L.	5	5

52	1103	T	AS_183	VITALE S.R.L.	137	137
TOT mq						16.450
Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – Scheda Proprietà AS_170 – Masso della Signora						
Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie catastale	Superficie rientrante nel comparto (mq)
16	373	T	AS_170	FIORANI Anna Maria	24	24
17	16	T	AS_170	PAESTUM VILLAGE S.R.L.	19.402	18.909
17	164	T	AS_170	PAESTUM VILLAGE S.R.L.	1.728	1.728
17	166	T	AS_170	DRIEU Joelle; NUCCI Domenico; NUCCI Enrico; NUCCI Roberto Enrico	1.095	1.095
17	167	T	AS_170	PAESTUM VILLAGE S.R.L.	230	230
17	170	T	AS_170	GRIMALDI Gerardina ; Di Enrico	105	105
17	189	T	AS_170	FIORANI Anna Maria	1.676	1.676
17	299	T	AS_170	PAESTUM VILLAGE S.R.L.	180	180
17	309	T	AS_170	PAESTUM VILLAGE S.R.L.	2.272	2.272
26	721	T	AS_170	GRIMALDI Gerardina ; Di Enrico	700	700
TOT mq						26.919
Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – Scheda Proprietà AS_171 – Masso della Signora						
Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie catastale	Superficie rientrante nel comparto (mq)
16	374	T	AS_171	PALLADINO Vincenza	60	60
17	191	T	AS_171	PALLADINO Vincenza	1.030	1.030
TOT mq						1.090
Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – Scheda Proprietà AS_1600 – Masso della Signora						
Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie catastale	Superficie rientrante nel comparto (mq)
16	344	T	AS_1600	BARBAGALLO Alberto, BARBAGALLO Francesco	990	990
16	349	T	AS_1600	PAPPALARDO Tiziana	1.000	1.000
16	392	T	AS_1600	PAPPALARDO Caterina	1.050	1.050
17	205	T	AS_1600	BARBAGALLO Alberto, BARBAGALLO Francesco	260	260
TOT mq						3.300
Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – Scheda Proprietà AS_169 – Via Wenner						

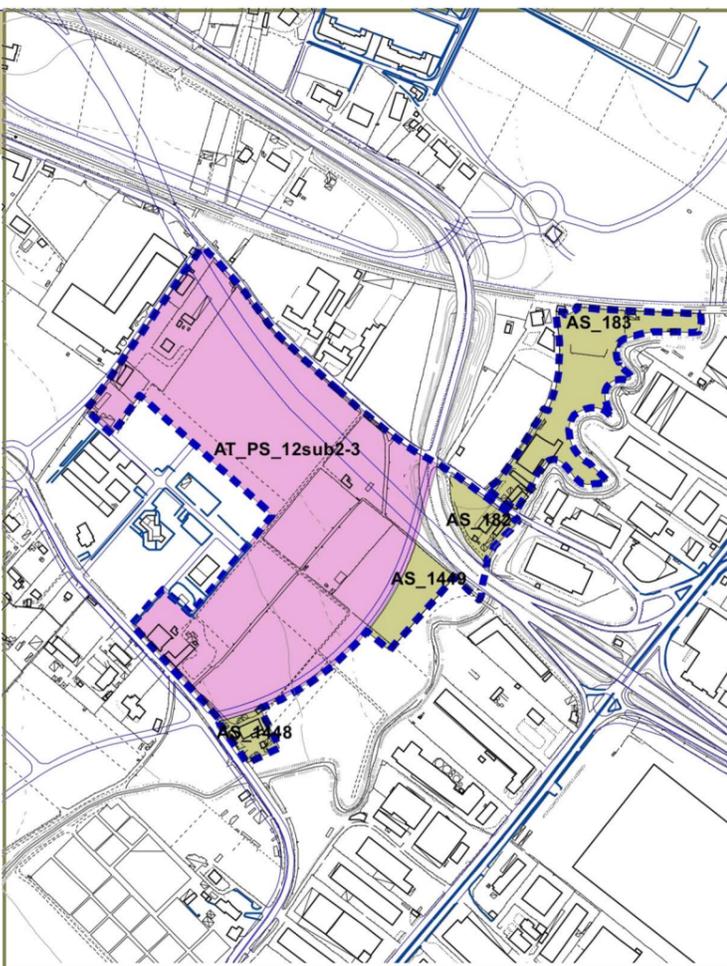
Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie catastale	Superficie rientrante nel comparto (mq)
54	142	T	AS_169	COMUNE DI SALERNO	6.000	1.026
54	145	T	AS_169	NEREIDI S.R.L.	2.260	2.227
54	146	T	AS_169	NEREIDI S.R.L.	2.740	2.653
54	162	T	AS_169	SMET IMMOBILIARE S.P.A.	10.000	6.860
54	163	T	AS_169	NEREIDI S.R.L.	1.384	1.384
54	164	T	AS_169	NEREIDI S.R.L.	2.860	2.860
54	305	T	AS_169	DE ROSA Luigi	756	756
54	716	T	AS_169	POLICASTRO Antonietta, POLICASTRO Domenico	5.980	5.868
TOT mq						23.634
TOT mq (complessivo AS)						83.029

Piano Urbanistico Comunale di Salerno – CPS_12 – Scheda Proprietà AV_15 – Via Wenner

Fg.	Particella	Catasto	Area	Intestatari	Superficie catastale	Superficie rientrante nel comparto (mq)
54	5	T	AV_15	CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI SALERNO	6.046	439
54	142	T	AV_15	COMUNE DI SALERNO	6.000	420
54	145	T	AV_15	NEREIDI S.R.L.	2.260	95
54	146	T	AV_15	NEREIDI S.R.L.	2.740	86
54	149	T	AV_15	CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI SALERNO	5.444	442
54	150	T	AV_15	CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI SALERNO	---	38
54	162	T	AV_15	SMET IMMOBILIARE S.P.A.	10.000	3.173
54	240	T	AV_15	CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI SALERNO	5.143	128
54	585	T	AV_15	PECORARO Antonio; Carmine; Valentina	30.343	990
54	588	T	AV_15	PECORARO Antonio; Carmine; Valentina	198	155
54	717	T	AV_15	COMUNE DI SALERNO	20	20
TOT mq						5.986



- Zonizzazione** scala: 1:8.000
- Legenda**
- Comparto**
- ZONA OMOGENEA A
 - Ambito di riqualificazione urbana
 - ZONA OMOGENEA B
 - B1_n - Agglomerato urbano esistente a dest.ne prevalentemente produttiva-servizi
 - Sottozona B2 - Fascia Costiera
 - Area di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale
 - Area di trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva-servizi
 - Ambiti pubblici di riqualificazione
 - RU - Ristrutturazione urbana con sostituzione edilizia
 - Ambito PdR approvato con D.G. n°290/2015
 - Ambito da sottoporre a PdR per gli insediamenti abusivi
 - ZONA OMOGENEA C - C_n - Nuova edilizia residenziale
 - ZONA OMOGENEA D - D_n - Nuova edilizia produttiva
 - ZONA A.S.I.
 - ZONA OMOGENEA E
 - E1 - Zona agricola periurbana
 - E2 - Zona agricola produttiva
 - E3 - Zona boschiva, incolta e pascoliva
 - ZONA OMOGENEA F - F_n - Attrezzature di interesse generale
 - Attrezzature varie di progetto
 - Attrezzature varie esistenti
 - Attrezzature portuali - nautiche
 - Sottozona F10 - Fascia Costiera
- STANDARD**
- Attrezzature pubbliche di interesse locale
- Esistente Progetto
- Attrezzature scolastiche
 - Attrezzature di interesse comune
 - verde attrezzato e sport
 - parcheggi
 - parcheggi interrati
- Attrezzature pubbliche di interesse generale
- Esistente Progetto
- parchi urbani e territoriali
 - scuole superiori all'obbligo
 - attrezzature sanitarie e ospedaliere
- ALTRE DESTINAZIONI**
- Verde di rispetto ambientale
 - Giardini e orti privati in Zona Omogenea A
 - Verde di indirizzo - standard pubblico
 - Verde di rispetto e valorizzazione ambientale
- INFRASTRUTTURE**
- Stradale
 - Stazioni della metropolitana
 - Ferroviana
 - Proposta di ambito da stralciare dal PRTC

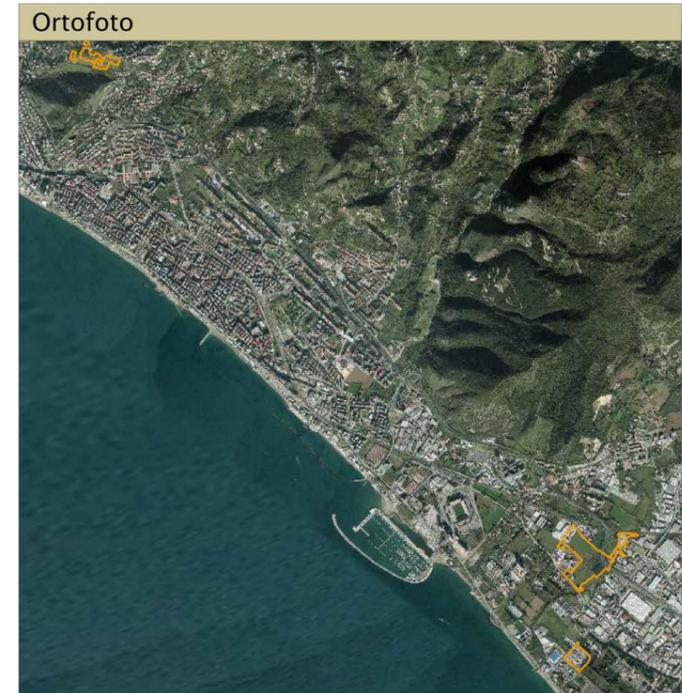


- Comparto discontinuo** scala: 1:8.000
- Legenda**
- Comparto
 - AT - area di trasformazione
 - AS - area standard
 - AV - viabilità
 - Verde attrezzato nella AT
 - Viabilità
 - ERP AT pubblica

P.U.A.

P.d.L. ex L.R. n. 14/82 iniziativa privata

Comparto edificatorio prevalentemente produttivo
CPS_12 sub 2-3 pag.1 B



Parametri urbanistici e di perequazione

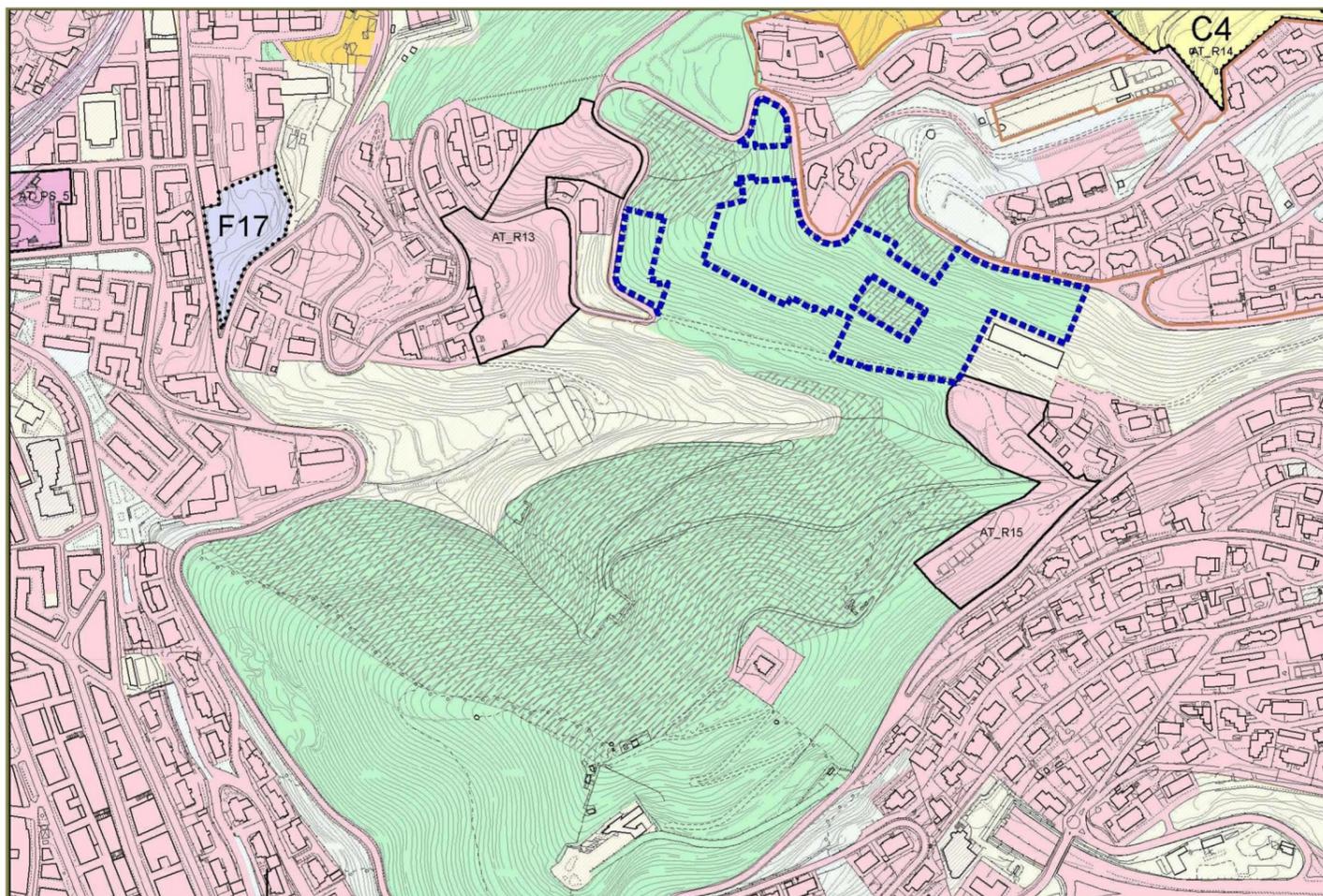
Usi Consentiti	30% DA	DT/2, DT/4, DT/5, DT/6, DT/7, DT/8, DT/9, DT/10, DT/12- DP/1, DP/2, DP/3 - DTR/1, DTR/2, DTR/3	70% DTR/3	URB/1 - URB/2				
				IU mq/mq	QST mq	QSP mq	QSR mq	Ambito di Equivalenza
AT_PS12 sub 2-3	101.686	via Fangarielli nord	0,34	34.233	23.963	10.270	5	0,15
AS_182	3.640	Fiume Fuorni - Via dei Carrari	0,0				5	0,15
AS_1448	2.405	Fiume Fuorni - Via dei Carrari	0,0				5	0,15
AS_1449	4.832	Fiume Fuorni - Via dei Carrari	0,0				5	0,15
AS_170	26.936	Masso della Signora	0,0				5	0,15
AS_171	1.334	Masso della Signora	0,0				5	0,15
AS_1600	2.823	Masso della Signora	0,0				5	0,15
AS183	16.022	Fiume Fuorni - Via dei Carrari	0,0				5	0,15
AS169	24.056	Via Wenner	0,0				5	0,15
AV15	6.142	Via Wenner	0,0				5	0,15
	189.876							

Opere pubbliche e cessioni a carico del proponente

AT_PS_12	Standard da cedere nell'AT	n° abitanti x 20 mq = standard residenziale 80 % della SLS PS = standard produzione e servizi
	URB1	- I servizi a rete, la pubblica illuminazione e la viabilità sono da realizzare a cura e spese dei privati e devono essere funzionalmente collegati a quelli comunali esistenti. - Altre opere d'urbanizzazione primaria che cedono a carico dei privati sono i parcheggi ed il verde attrezzato
	URB2	Le opere di urbanizzazione secondaria da realizzare a cura e spese dei privati sono da definirsi in fase attuativa
AS	Standard est. all'AT	Standard da cedere gratuitamente, esterno all'area di trasformazione, per un totale di mq 82.048 circa. Demolizione dei manufatti nei modi e nei tempi fissati dalla convenzione.
AV	Viabilità esterna all'AT	Viabilità da cedere gratuitamente, esterna all'area di trasformazione, per un totale di mq 6.142 circa e da realizzare a cura e spese dei privati. Demolizione dei manufatti nei modi e nei tempi fissati dalla convenzione.
AT_PIP_2	Aree esterne all'AT	AT_PIP_2 è un'area da cedere gratuitamente. La trasformazione di tale area è di iniziativa pubblica ed è regolata, ai fini del DEP, dall'art. 100 delle N.T.A. Demolizione dei manufatti nei modi e nei tempi fissati dalla convenzione.

Prescrizioni

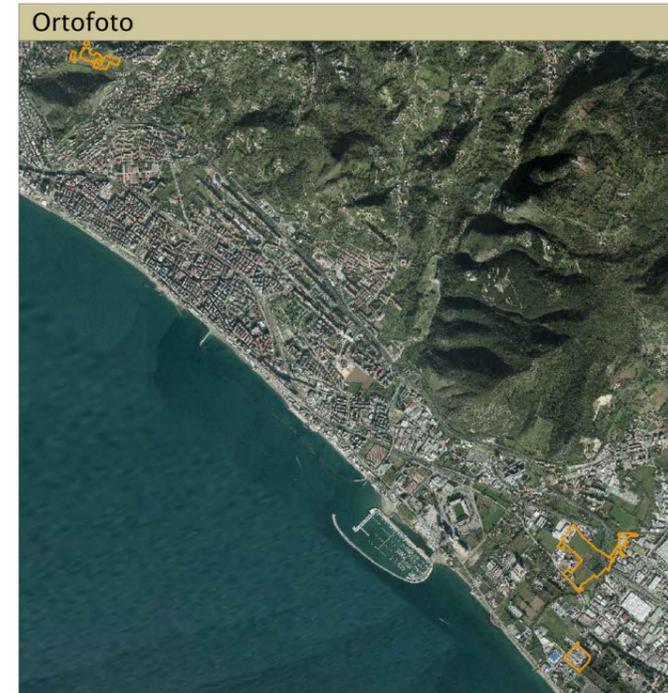
per l'AT	- I parcheggi pertinenziali vanno ubicati nel sottosuolo del lotto fondiario. - Il soprassuolo fondiario libero da edificazione, in corrispondenza di strade pubbliche, è destinato ad uso pubblico.
per il comparto	Comparto edificatorio da articolarsi anche in sub-comparti da definirsi in fase di P.U.A.



Legenda

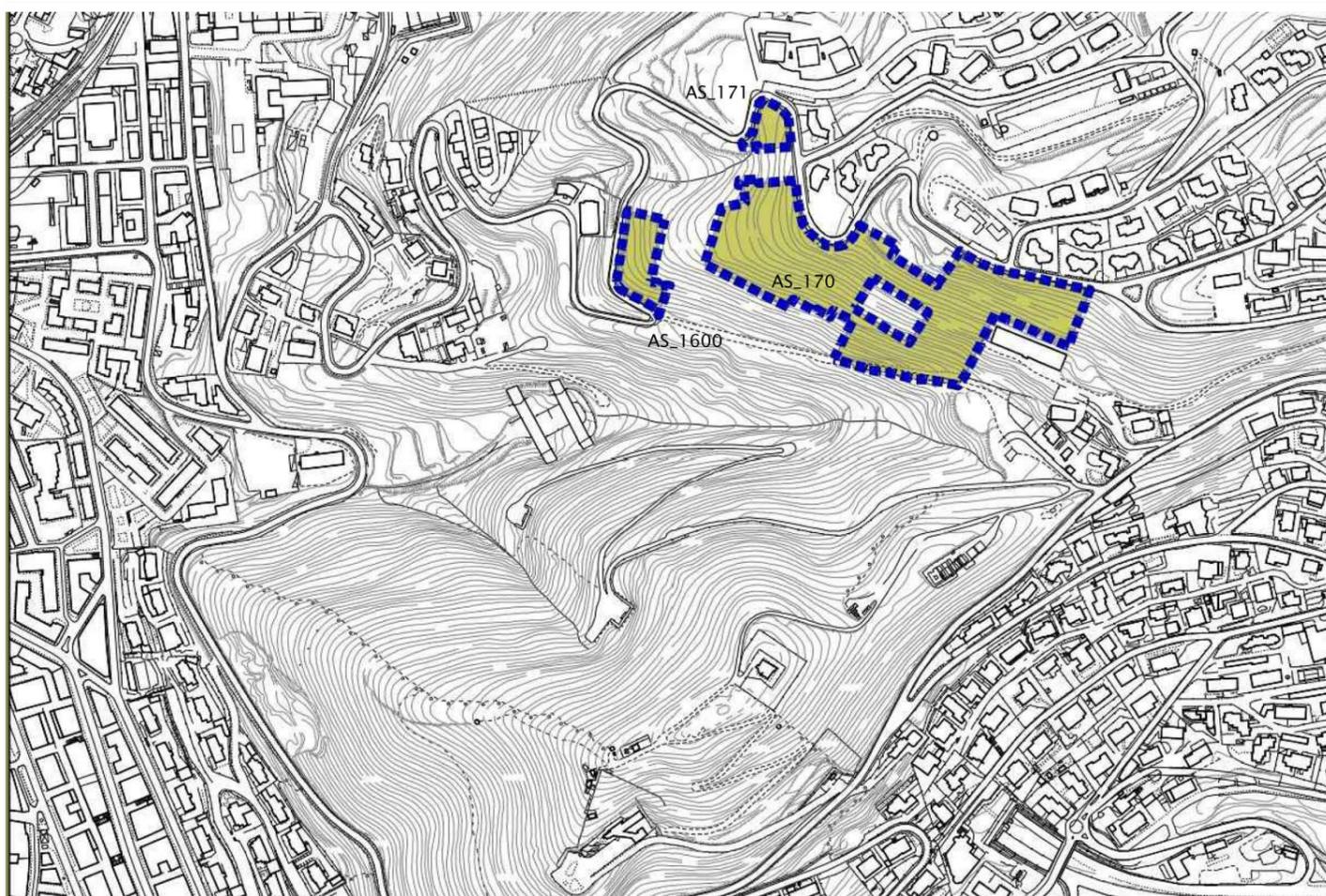
- scala: 1:6.000
- Comparto**
 - ZONA OMOGENEA A
 - Ambito di riqualificazione urbana
 - ZONA OMOGENEA B
 - B1_n - Agglomerato urbano esistente a dest.ne prevalentemente produttiva-servizi
 - Sottozona B2 - Fascia Costiera
 - Area di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale
 - Area di trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva-servizi
 - Ambiti pubblici di riqualificazione
 - RU - Riqualificazione urbana con sostituzione edilizia
 - Ambito PdR approvato con D.G. n°290/2015
 - Ambito da sottoporre a PdR per gli insediamenti abusivi
 - ZONA OMOGENEA C - C_n - Nuova edilizia residenziale
 - Zona OMOGENEA D - D_n - Nuova edilizia produttiva
 - ZONA A.S.I.
 - ZONA OMOGENEA E
 - E1 - Zona agricola periurbana
 - E2 - Zona agricola produttiva
 - E3 - Zona boschiva, incolta e pascoliva
 - ZONA OMOGENEA F - F_n - Attrezzature di interesse generale
 - Attrezzature varie di progetto
 - Attrezzature varie esistenti
 - Attrezzature portuali - nautiche
 - Sottozona F10 - Fascia Costiera
- STANDARD**
- Attrezzature pubbliche di interesse locale
- Esistente
 - Progetto
 - attrezzature scolastiche
 - attrezzature di interesse comune
 - verde attrezzato e sport
 - parcheggi
 - parcheggi interrati
- Attrezzature pubbliche di interesse generale
- Esistente
 - Progetto
 - parchi urbani e territoriali
 - scuole superiori all'obbligo
 - attrezzature sanitarie e ospedaliere
- ALTRE DESTINAZIONI**
- Verde di rispetto ambientale
 - Giardini e orti privati in Zona Omogenea A
 - Verde di indirizzo - standard pubblico
 - Verde di rispetto e valorizzazione ambientale
- INFRASTRUTTURE**
- Stradale
 - Stazioni della metropolitana
 - Ferroviaria
 - Proposta di ambito da stralciare dal PRTC

Comparto edificatorio prevalentemente produttivo
CPS_12 sub 2-3 pag.2 B



Parametri urbanistici e di perequazione

Usi Consentiti	30% DA	70% DT/2, DT/4, DT/5, DT/6, DT/7, DT/8, DT/9, DT/10, DT/12- DP/1, DP/2, DP/3 - DTR/1, DTR/2, DTR/3					URB/1 -URB/2	
		IU mq/mq	QST mq	QSP mq	QSR mq	Ambito di Equivalenza		
aree della perequazione	ST mq	Località	IU mq/mq	QST mq	QSP mq	QSR mq	Ambito di Equivalenza	IEp mq/mq
AT_PS12 sub 2-3	101.686	via Fangarielli nord	0,34	34.233	23.963	10.270	5	0,15
AS_182	3.640	Fiume Fuorni - Via dei Carrari	0,0				5	0,15
AS_1448	2.405	Fiume Fuorni - Via dei Carrari	0,0				5	0,15
AS_1449	4.832	Fiume Fuorni - Via dei Carrari	0,0				5	0,15
AS_170	26.936	Masso della Signora	0,0				5	0,15
AS_171	1.334	Masso della Signora	0,0				5	0,15
AS_1600	2.823	Masso della Signora	0,0				5	0,15
AS183	16.022	Fiume Fuorni - Via dei Carrari	0,0				5	0,15
AS169	24.056	Via Wenner	0,0				5	0,15
AV15	6.142	Via Wenner	0,0				5	0,15
	189.876							



Comparto discontinuo

- scala: 1:6.000
- Comparto**
 - AT - area di trasformazione
 - AS - area standard
 - AV - viabilità
 - Verde attrezzato nella AT
 - Viabilità

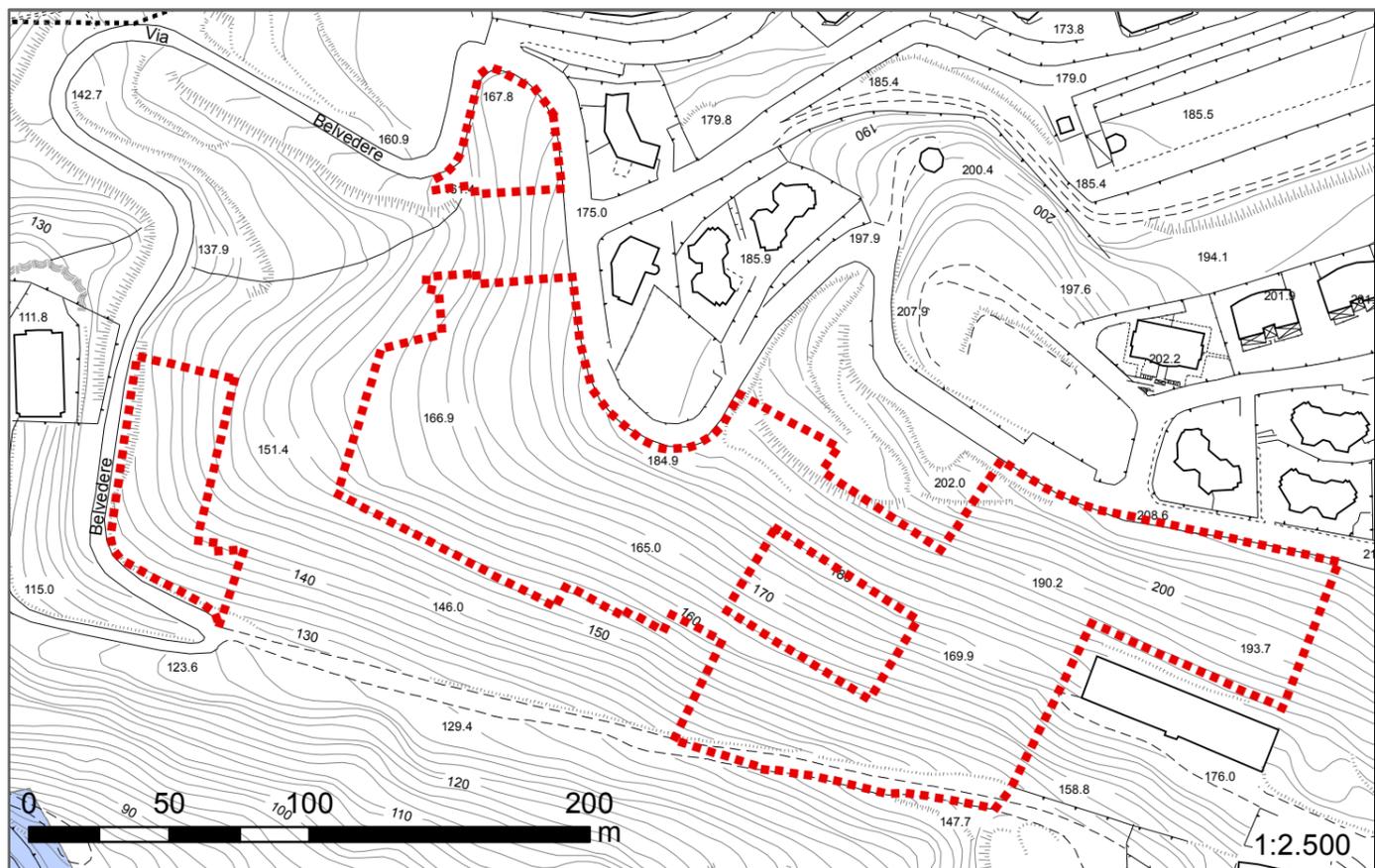
Opere pubbliche e cessioni a carico del proponente

Standard da cedere nell'AT	n° abitanti x 20 mq = standard residenziale	80 % della SLS PS = standard produzione e servizi
AT_PS_12	URB1	- I servizi a rete, la pubblica illuminazione e la viabilità sono da realizzare a cura e spese dei privati e devono essere funzionalmente collegati a quelli comunali esistenti. - Altre opere d'urbanizzazione primaria che cedono a carico dei privati sono i parcheggi ed il verde attrezzato
	URB2	Le opere di urbanizzazione secondaria da realizzare a cura e spese dei privati sono da definirsi in fase attuativa
AS	Standard est. all'AT	Standard da cedere gratuitamente, esterno all'area di trasformazione, per un totale di mq 82.048 circa. Demolizione dei manufatti nei modi e nei tempi fissati dalla convenzione.
AV	Viabilità esterna all'AT	Viabilità da cedere gratuitamente, esterna all'area di trasformazione, per un totale di mq 6.142 circa e da realizzare a cura e spese dei privati. Demolizione dei manufatti nei modi e nei tempi fissati dalla convenzione.
AT_PIP_2	Aree esterne all'AT	AT_PIP_2 è un'area da cedere gratuitamente. La trasformazione di tale area è di iniziativa pubblica ed è regolata, ai fini del DEp, dall'art. 100 delle N.T.A. Demolizione dei manufatti nei modi e nei tempi fissati dalla convenzione.

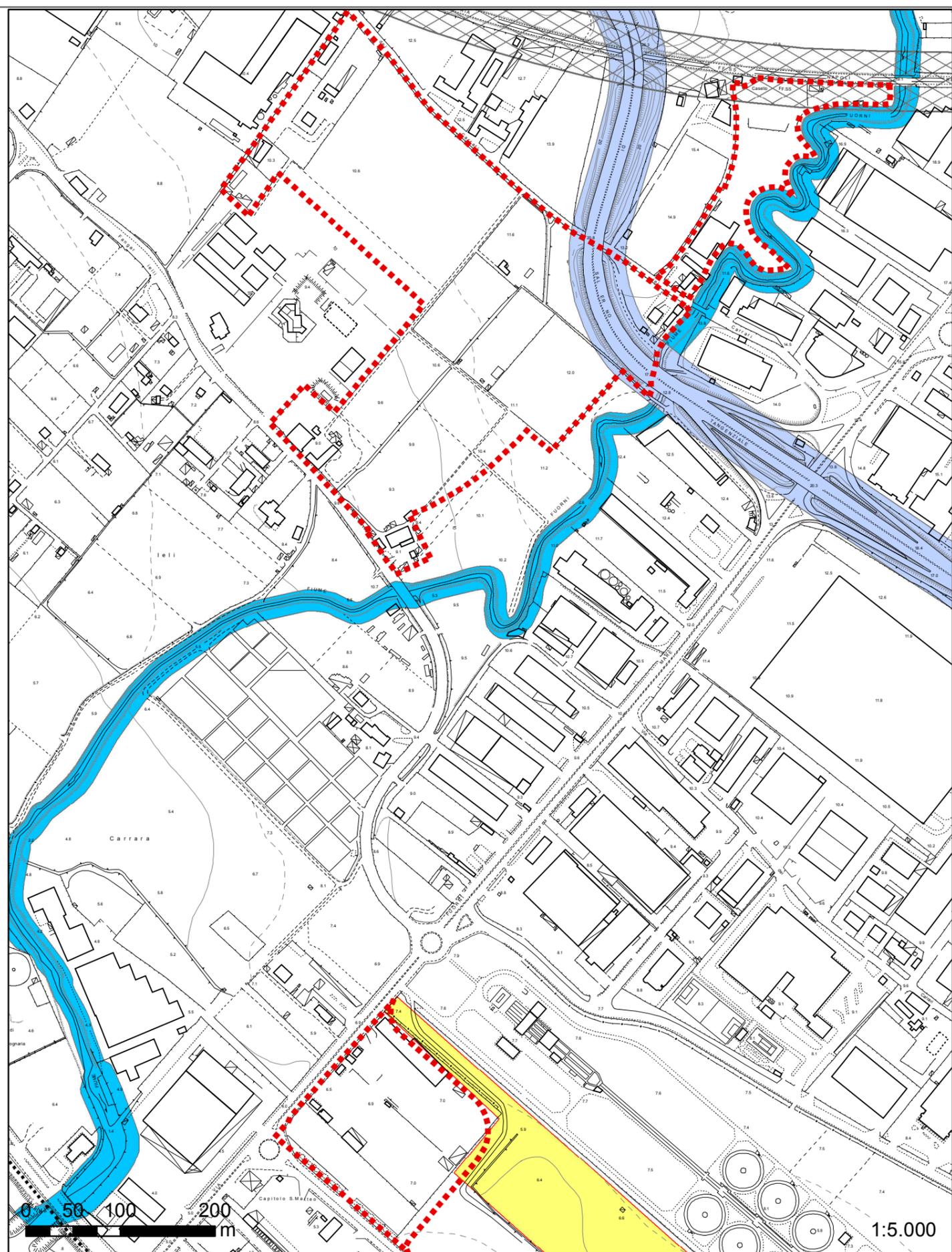
P.U.A.

Prescrizioni

per l'AT	- I parcheggi pertinenziali vanno ubicati nel sottosuolo del lotto fondiario. - Il soprasuolo fondiario libero da edificazione, in corrispondenza di strade pubbliche, è destinato ad uso pubblico.
per il comparto	Comparto edificatorio da articolarsi anche in sub-comparti da definirsi in fase di P.U.A.



Masso della Signora



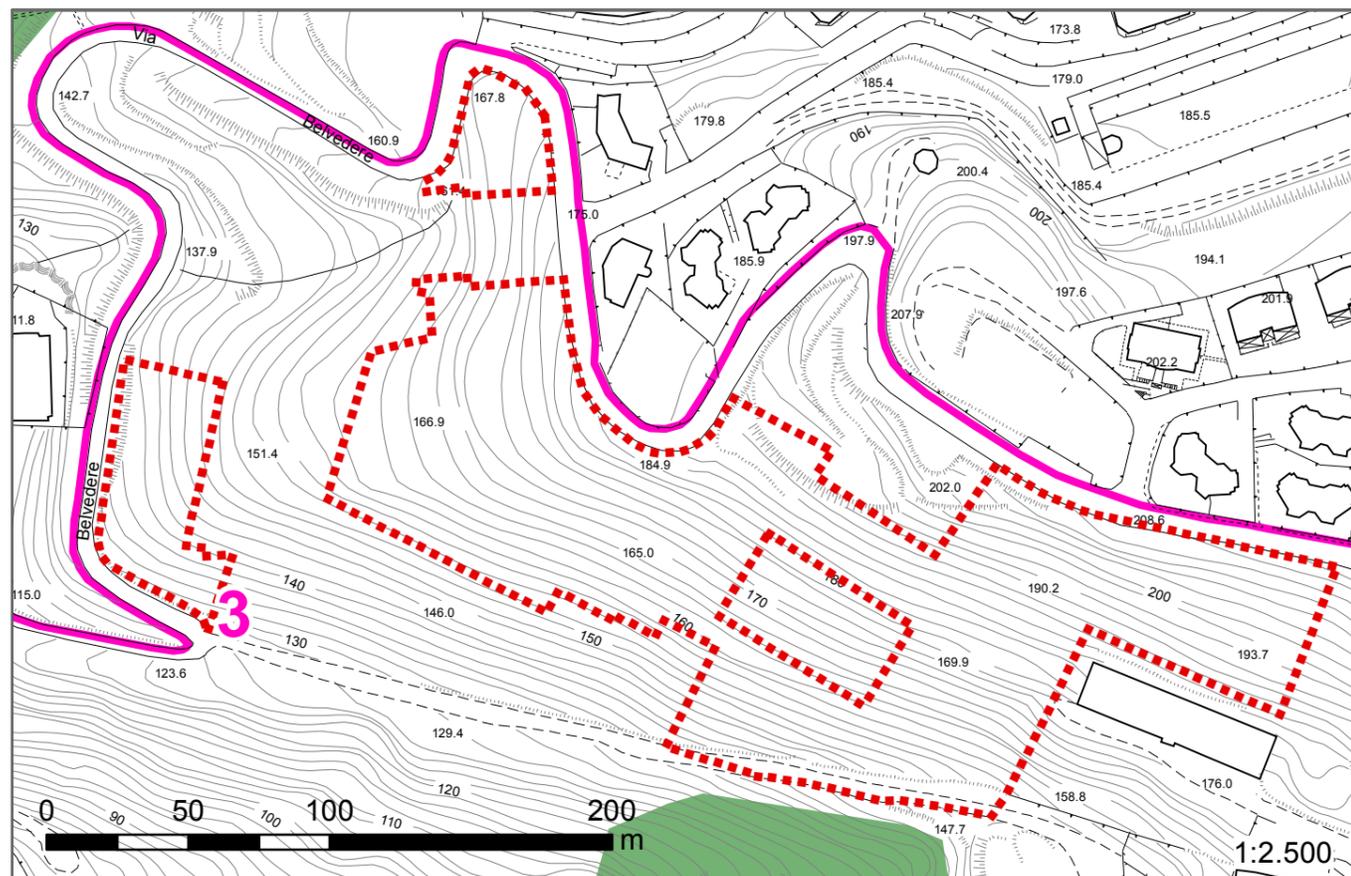
Legenda

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Nuova delimitazione centro abitato | | Elettrodotti (D.M. 29/05/2008) 220 kV - Dpa 36 m |
| | Autostrade (LR 14/82) | | Elettrodotti (D.M. 29/05/2008) 220 kV - Dpa 25 m |
| | Strade a scorrimento veloce (LR 14/82) | | Elettrodotti (D.M. 29/05/2008) 150 kV - Dpa 22 m |
| | Ferrovia (LR 14/82) | | Elettrodotti (D.M. 29/05/2008) 150 kV - Dpa 18 m |
| | Cimitero (LR 14/82) | | Elettrodotti (D.M. 29/05/2008) 60 kV - Dpa 16 m |
| | Ampliamento cimitero | | Fascia rispetto impianto di depurazione |
| | Fiumi e torrenti (LR 14/82) | | Delimitazione centro edificato ai sensi della L. 865/1971 |

CPS12_sub_2-3-4

Base Cartografia numerica Ripresa aerea 2003
 Aggiornamenti Ripresa aerea Dicembre 2016
 Aggiornamenti cartografici a cura dell'Ufficio di Piano

Via Fangarielli nord – Fiume Fuorni/Via dei Carrari - Via Wenner



Masso della Signora

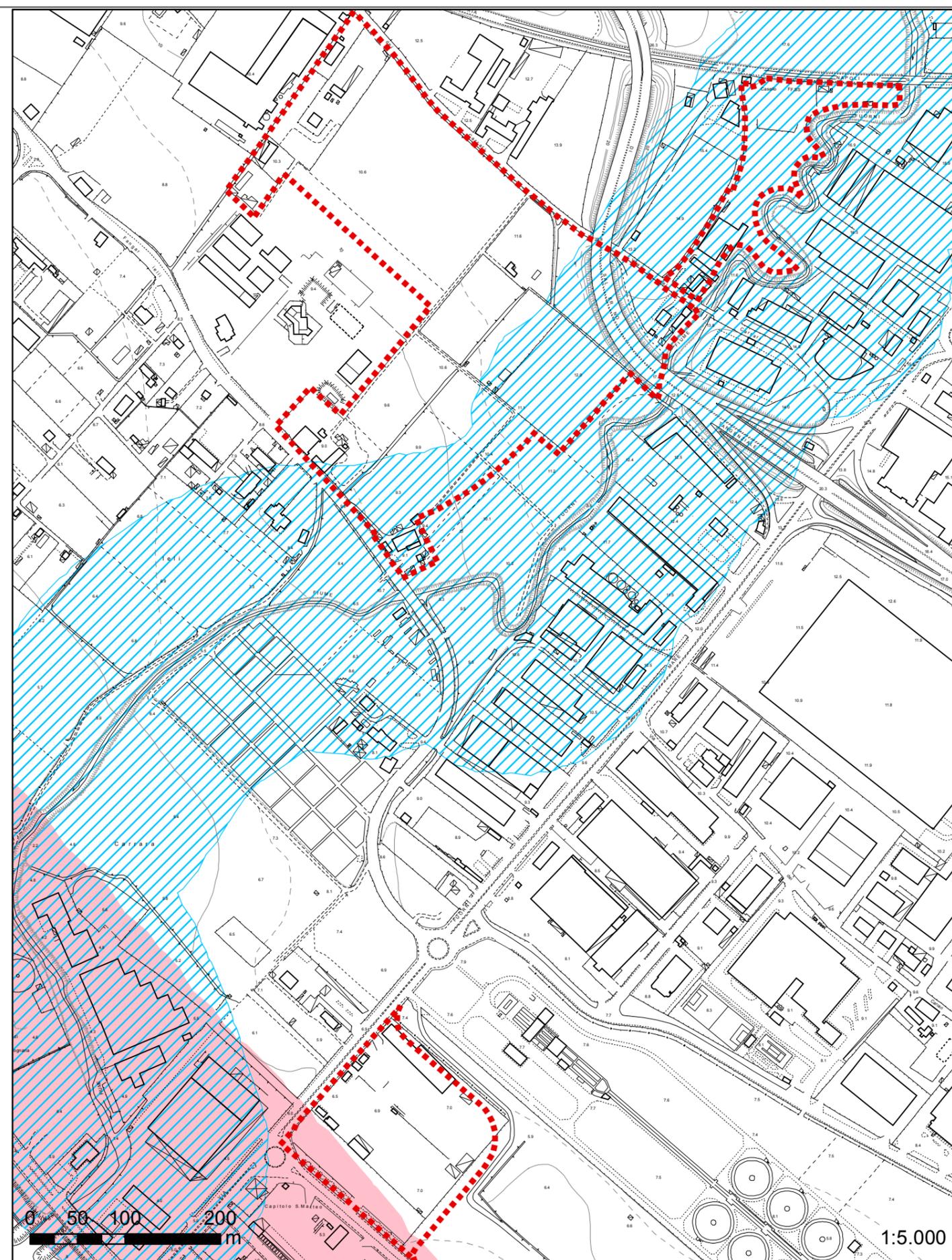
Legenda

- Immobili sottoposti a provv. di vincolo ex art. 10 D.Lgs 42/2004 - Sopr. Archeologica .
- Immobili sottoposti a provv. di vincolo ex art. 10 D.Lgs 42/2004 - Sopr. BAP .
- Immobili sottoposti a provv. di vincolo ex art. 45 D.Lgs 42/2004 - Sopr. BAP .
- Vincolo di rispetto (art. 21 - Legge 1089/39)
- Vincoli Paesaggistici (1, 2, 3*)
- VINCOLI IMPOSTI PER INDIVIDUAZIONE MORFOLOGICA**
- Territori coperti da foreste e boschi
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal RD 1775/1933, e le relative sponde per una fascia di 150 metri ciascuna
- Fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia
- Delimitazione dei centri edificati ai sensi della ex L. 22/10/1971 n. 865; in tale ambito non operano i vincoli imposti per individuazione morfologica

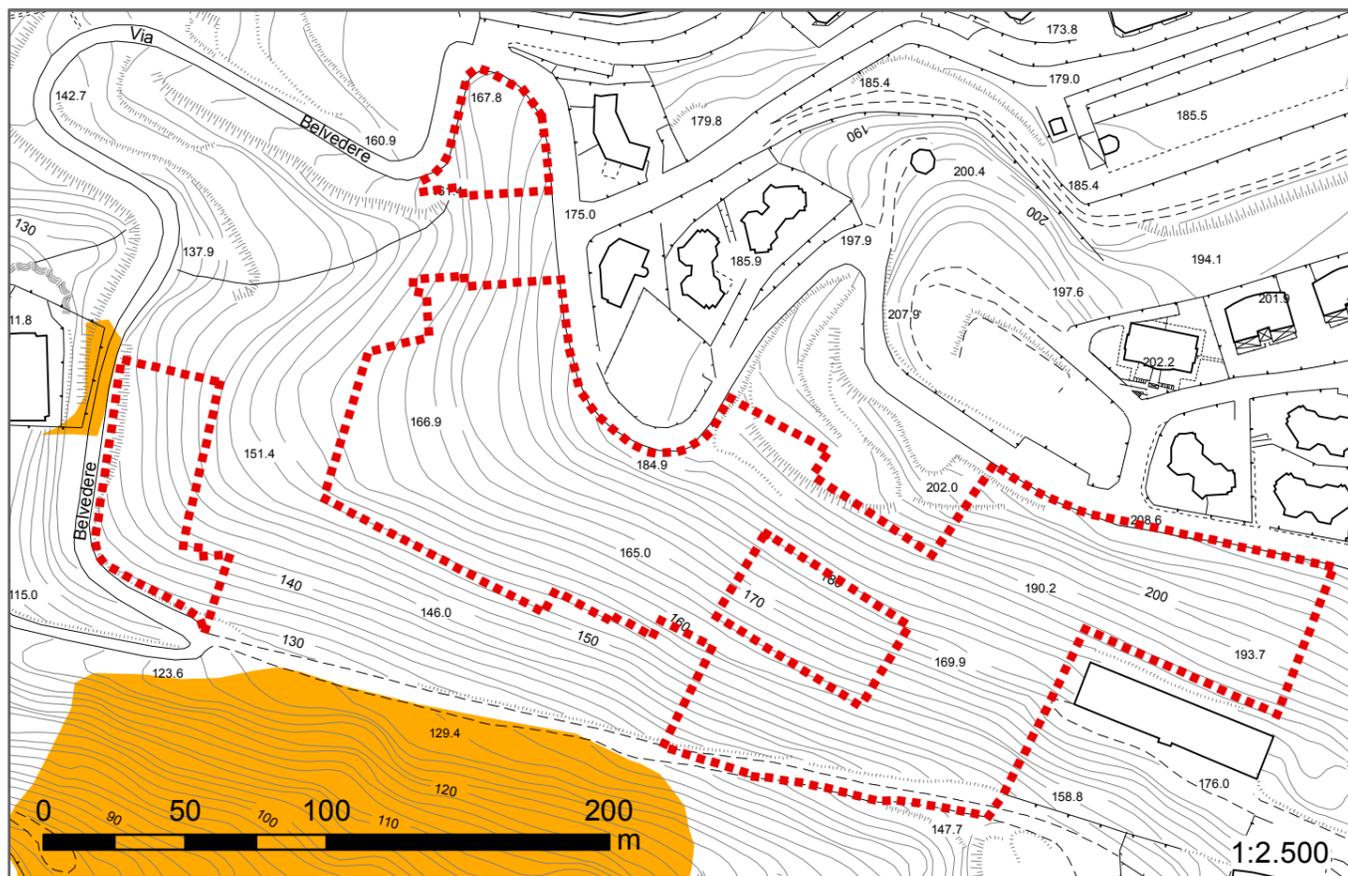
CPS12_sub_2-3-4

Base Cartografia numerica Ripresa aerea 2003
 Aggiornamenti Ripresa aerea Dicembre 2016
 Aggiornamenti cartografici a cura dell'Ufficio di Piano

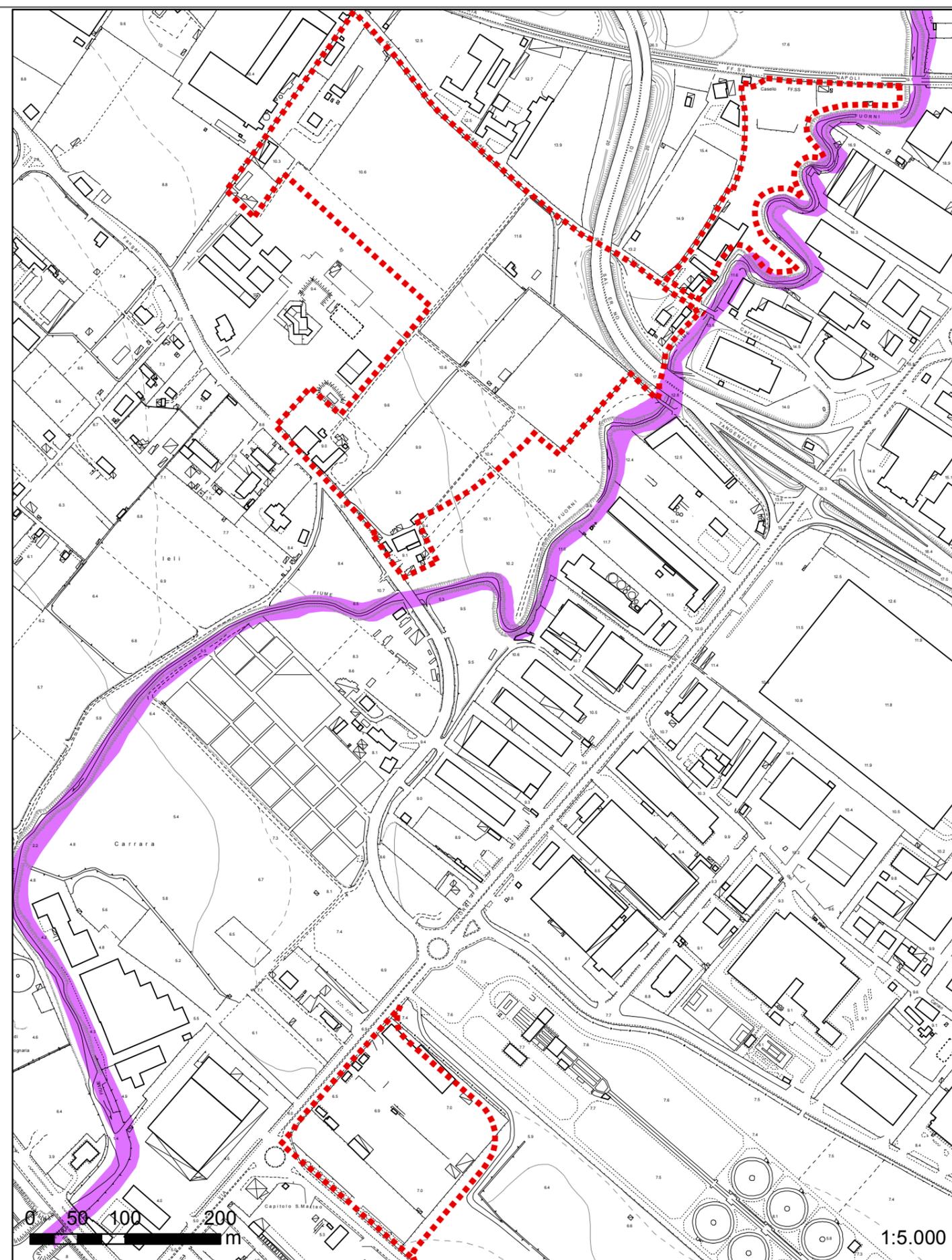
* Area n.3 "Masso della Signora", sottoposta ai vincoli della L. 29/06/39 n. 1497 e D.M. 31/08/93 con proposta di estensione del vincolo individuato con D.M. 15/09/71



Via Fangarielli nord – Fiume Fuorni/Via dei Carrari - Via Wenner



Masso della Signora



Via Fangarielli nord – Fiume Fuorni/Via dei Carrari - Via Wenner

Legenda

Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23)

Aree a rischio da frana

R4 - Rischio molto elevato

R3 - Rischio elevato

Aree a pericolosità da frana

P4 - Pericolosità molto elevata

P3 - Pericolosità elevata

Aree a rischio da colata

R4 - Rischio molto elevato

R3 - Rischio elevato

Aree a pericolosità da colata

P4 - Pericolosità molto elevata

Aree a rischio idraulico

R4 - Rischio molto elevato

R3 - Rischio elevato

Aree a pericolosità idraulica

Fascia A (Pericolo molto elevato)

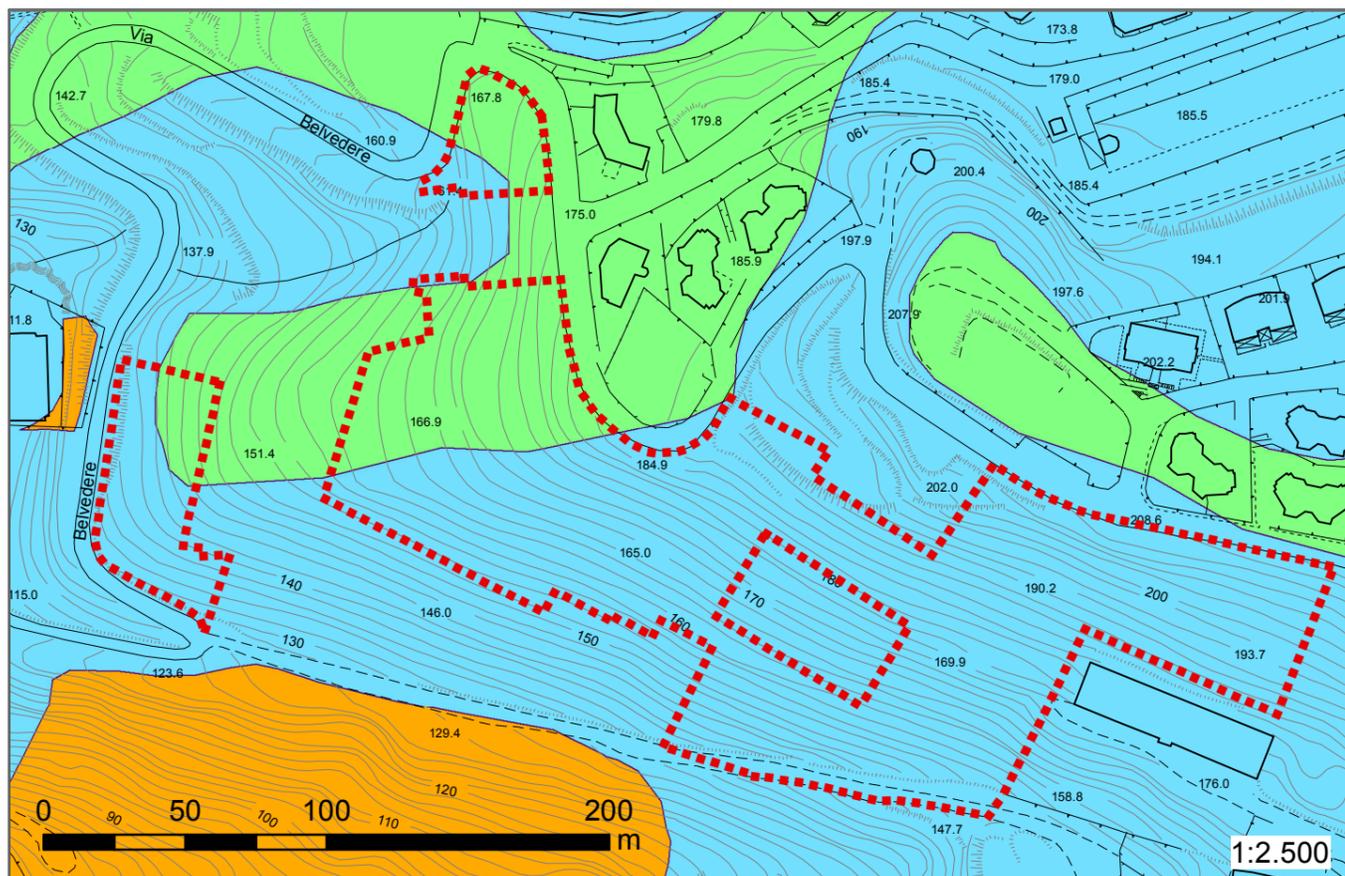
Fascia B1 (Pericolo elevato)

Fascia B2 (Pericolo medio)

Fascia B3 (Pericolo moderato)

CPS12_sub_2-3-4

Base Cartografia numerica Ripresa aerea 2003
 Aggiornamenti Ripresa aerea Dicembre 2016
 Aggiornamenti cartografici a cura dell'Ufficio di Piano



Masso della Signora

Autorità di Bacino Regionale di Campania Sud ed Interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele
PIANO STRALCIO DI BACINO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO
 Delibera di Comitato Istituzionale n.10 del 28 marzo 2011

Legenda

AREE A RISCHIO DA FRANA

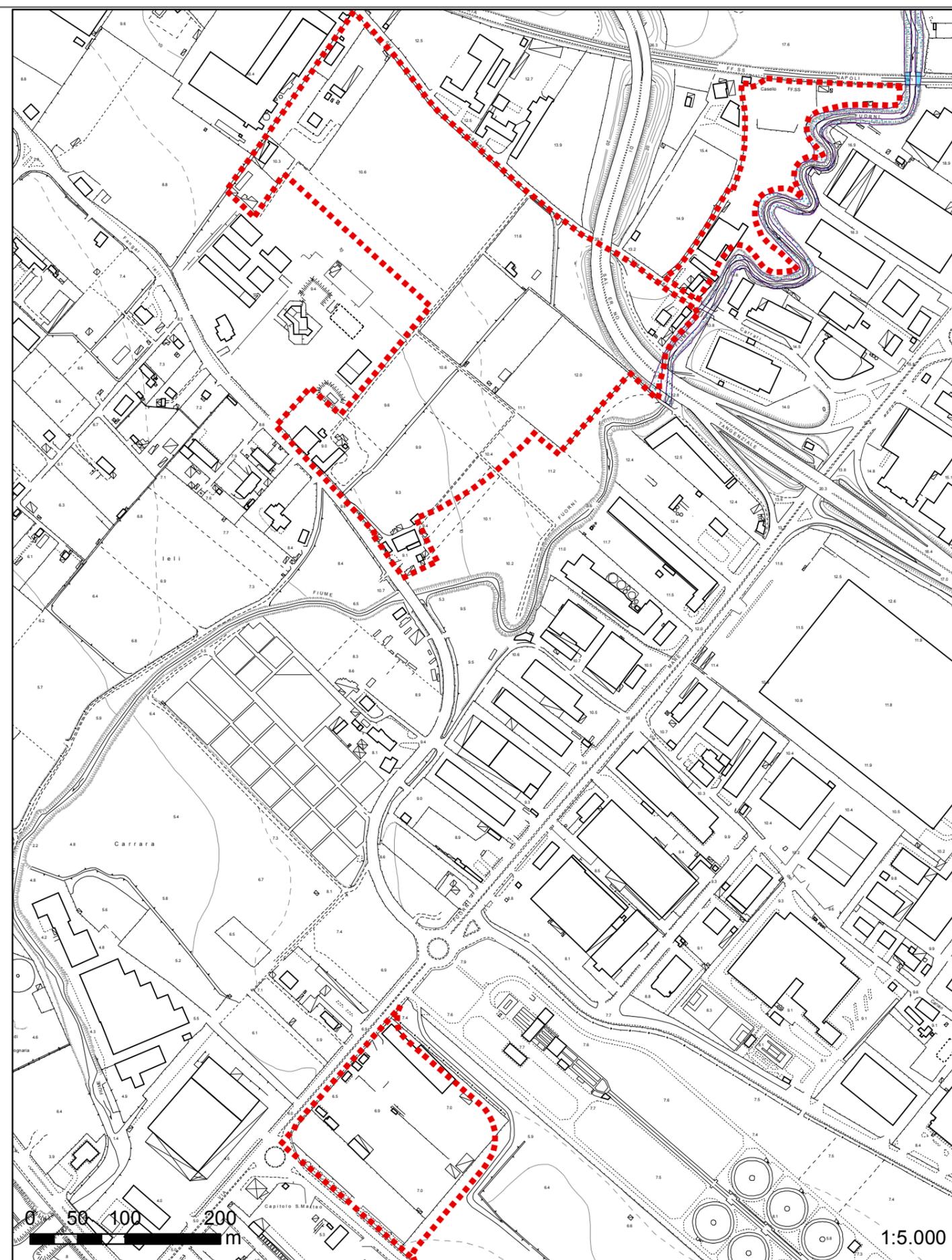
- R1 - RISCHIO MODERATO: Aree nelle quali i danni sociali, economici e al patrimonio ambientale sono marginali
- R2 - RISCHIO MEDIO: Aree nelle quali sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e la funzionalità delle attività economiche
- R3 - RISCHIO ELEVATO: Aree nelle quali sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi, la interruzione di funzionalità delle attività socioeconomiche e danni rilevanti al patrimonio ambientale
- R4 - RISCHIO MOLTO ELEVATO: Aree nelle quali sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale, la distruzione di attività socioeconomiche

AREE A PERICOLOSITA' DA FRANA

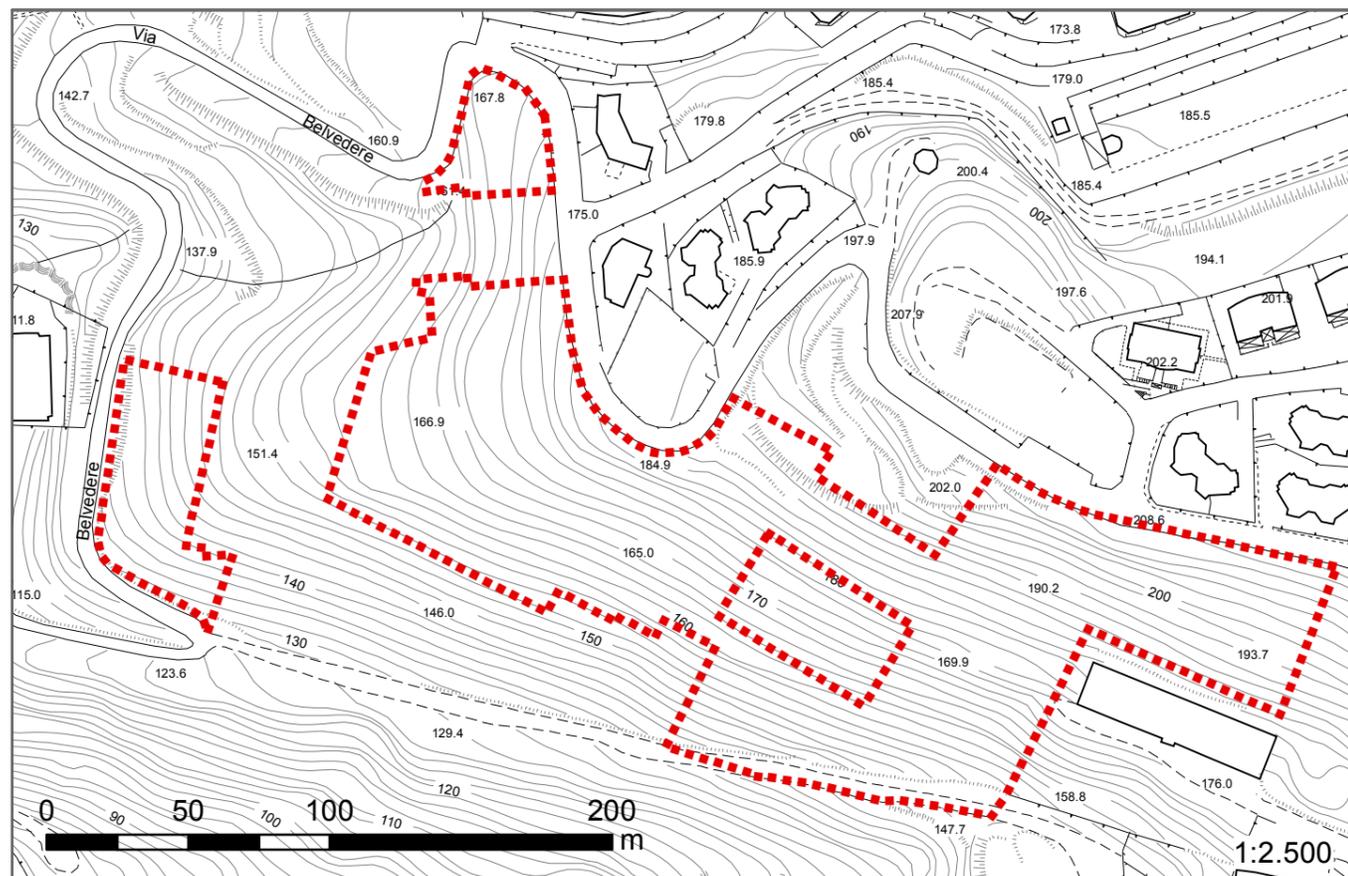
- P1 - PERICOLOSITA' MODERATA
- P2 - PERICOLOSITA' MEDIA
- P3 - PERICOLOSITA' ELEVATA
- P4 - PERICOLOSITA' MOLTO ELEVATA
- AREA DI CAVA/SBANCAMENTO - Aree nelle quali la pericolosità da frana è legata alle attività di scavo in corso o pregresse

CPS12_sub_2-3-4

Base Cartografia numerica Ripresa aerea 2003
 Aggiornamenti Ripresa aerea Dicembre 2016
 Aggiornamenti cartografici a cura dell'Ufficio di Piano



Via Fangarielli nord – Fiume Fuorni/Via dei Carrari - Via Wenner



Masso della Signora

Autorità di Bacino Regionale di Campania Sud ed Interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele
PIANO STRALCIO DI BACINO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO
Delibera di Comitato Istituzionale n.10 del 28 marzo 2011

LEGENDA

AREE A RISCHIO IDRAULICO

- R1 - (RISCHIO MODERATO)
- R2 - (RISCHIO MEDIO)
- R3 - (RISCHIO ELEVATO)
- R4 - (RISCHIO MOLTO ELEVATO)

AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA

- FASCIA A (PERICOLO MOLTO ELEVATO)
- FASCIA B1 (PERICOLO ELEVATO)
- FASCIA B2 (PERICOLO MEDIO)
- FASCIA B3 (PERICOLO MODERATO)

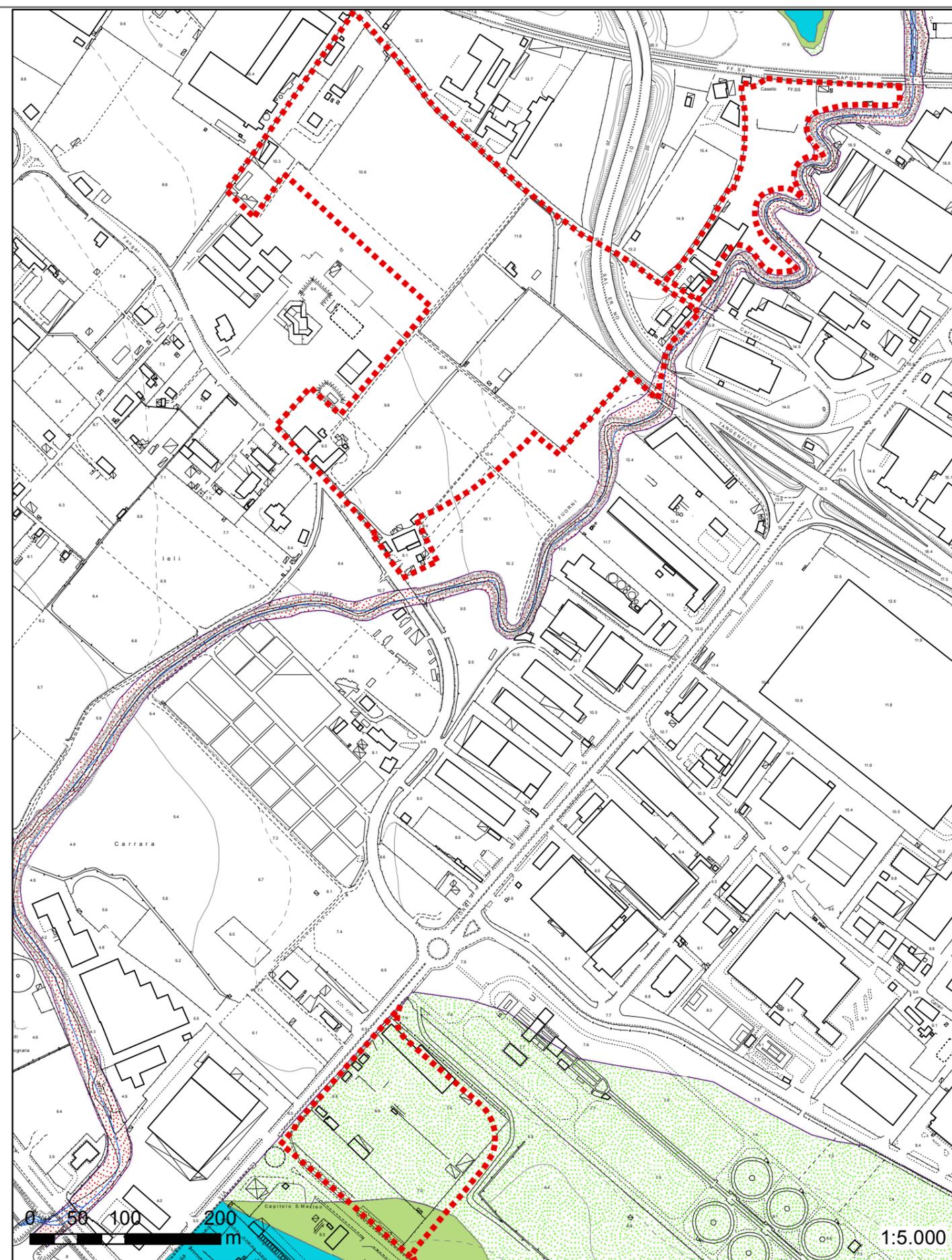
RETICOLO IDROGRAFICO

SEZIONI DI CALCOLO

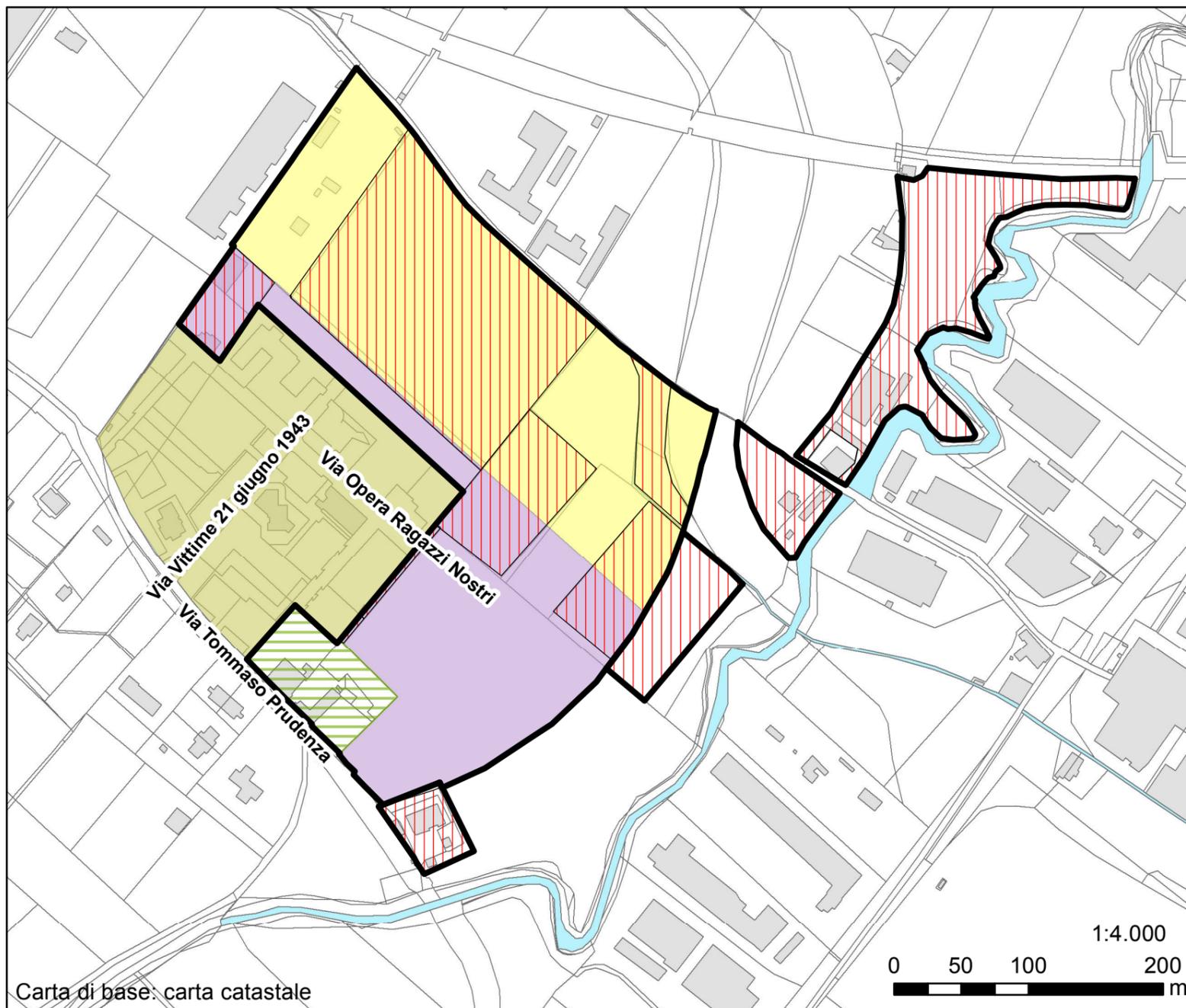
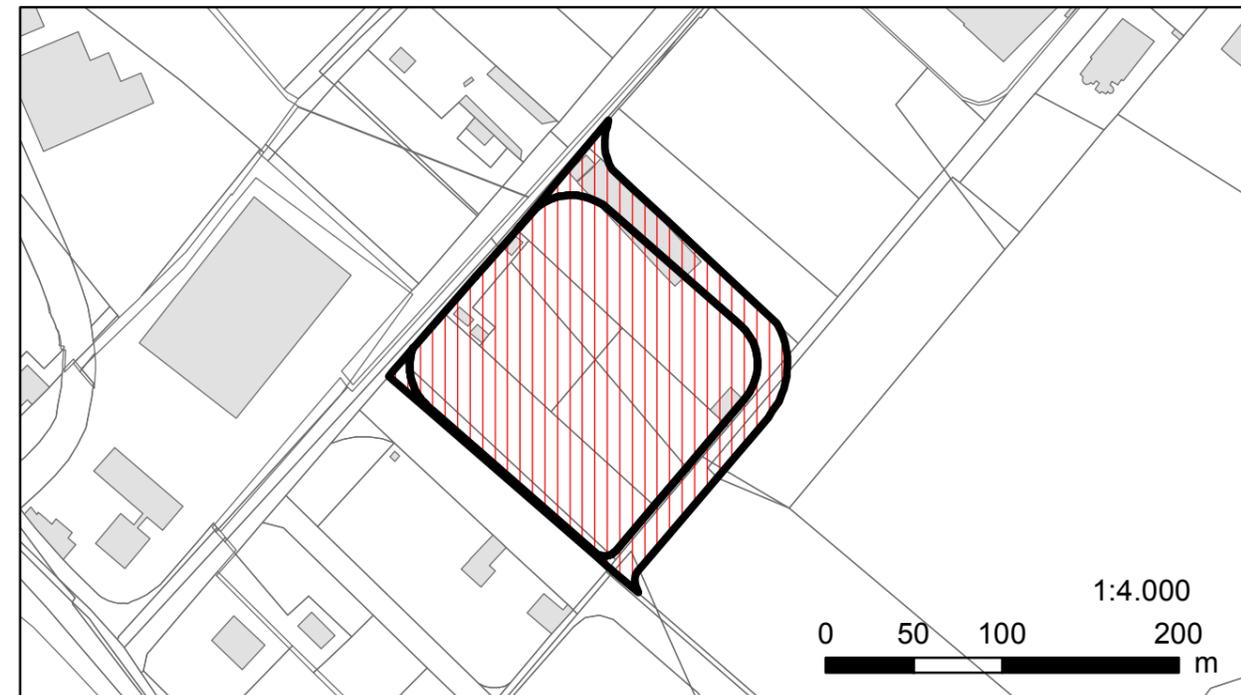
- PUNTO CRITICO RELATIVO ALLA SEZIONE DI CALCOLO
- SEZIONE DI CALCOLO VERIFICATA

CPS12_sub_2-3-4

Base Cartografia numerica Ripresa aerea 2003
Aggiornamenti Ripresa aerea Dicembre 2016
Aggiornamenti cartografici a cura dell'Ufficio di Piano



Via Fangarielli nord – Fiume Fuorni/Via dei Carrari - Via Wenner



Carta di base: carta catastale

- CPS 12 sub 2,3,4
- CPS_12 sub 1 in attuazione
- Superficie a viabilità e standard
- Superficie da "sterilizzare"
- Superficie integrata - AT_PS_12 sub2, 3, 4
- Superficie generante DEP

Superficie che genera DEP	132284 mq
DEP totale	22290 mq
SLS totale	22290 mq
SLS produttiva (70%)	15603 mq
SLS residenziale (30%)	6687 mq
Superficie integrata	39469 mq
IU calcolato su superficie integrata (SLS tot. / Sup. int.)	0,56 mq/mq



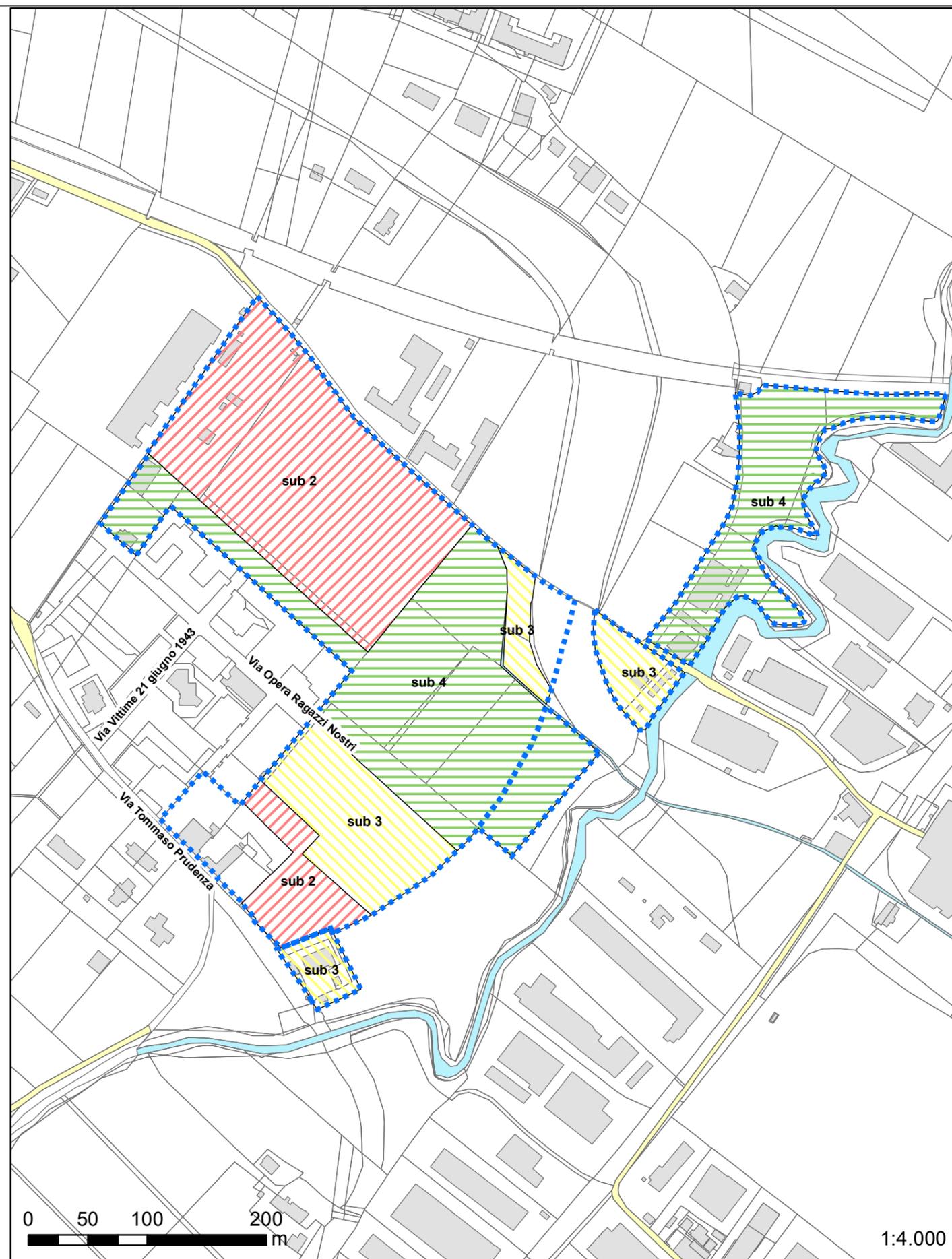
AS_170 - AS_171 - AS_1600 -
 Masso della Signora

- CPS_12 sub 2,3,4
- Sub-comparto 2 (Via T. Prudenza)
- Sub-comparto 3 (Via Opera Ragazzi Nostri)
- Sub-comparto 4 (Via Vittime 21 giugno '43)

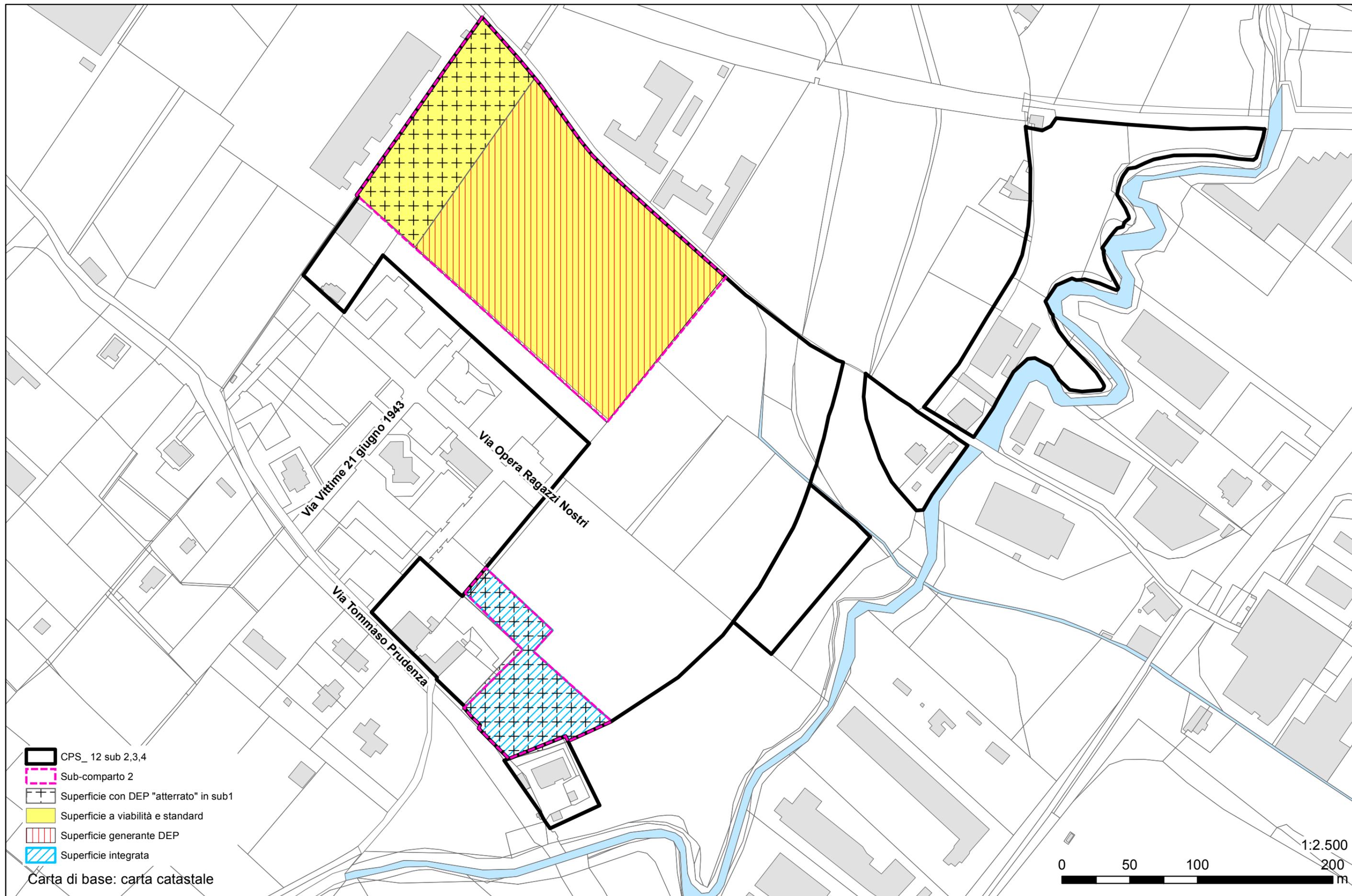
Carta di base: carta catastale



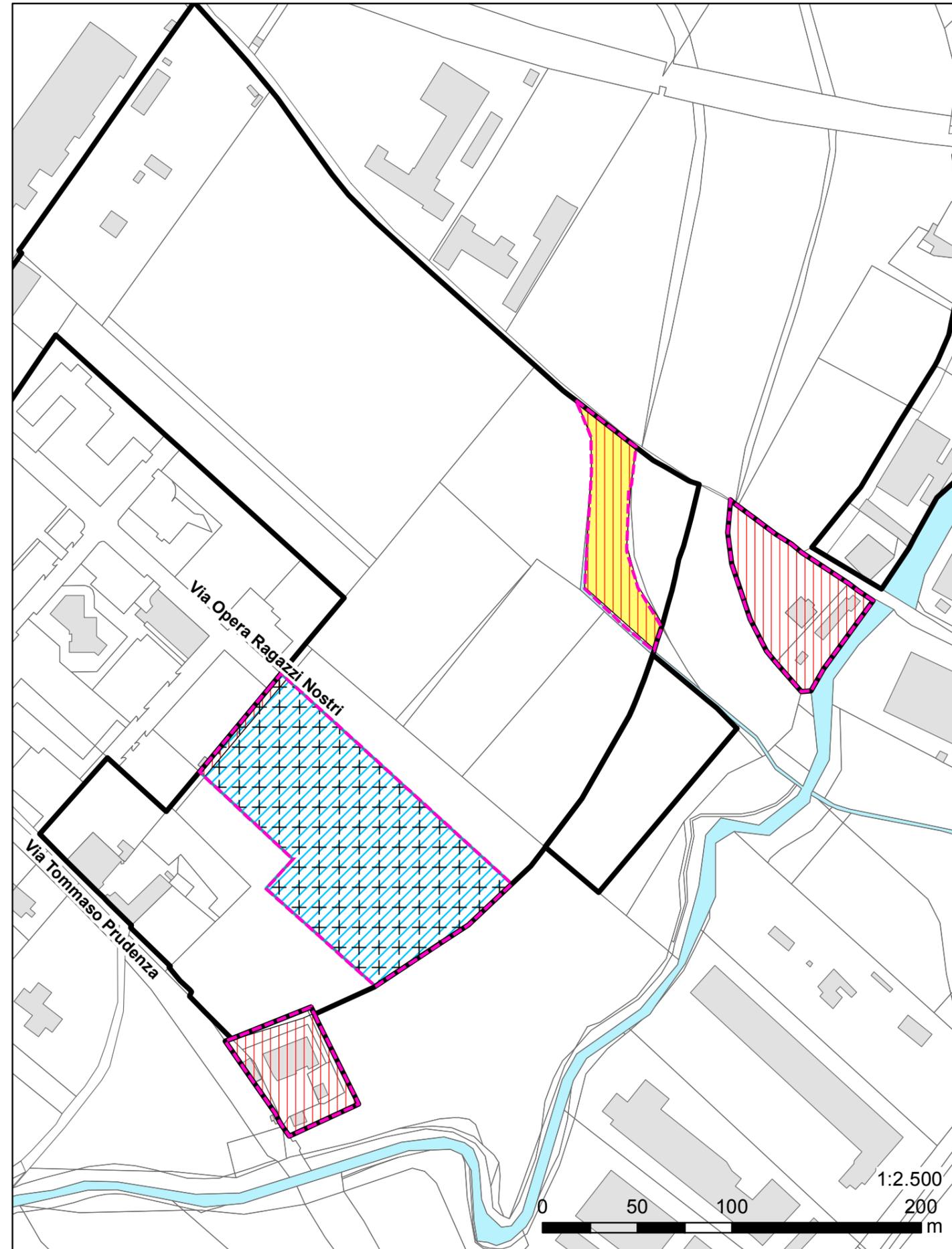
AS_169 - AV_15 - Via Wenner



AT - Via Fangarielli nord - AS_182 - AS_183 - AS_1448 - AS_1449 - Fiume Fuorni/Via dei Carrari

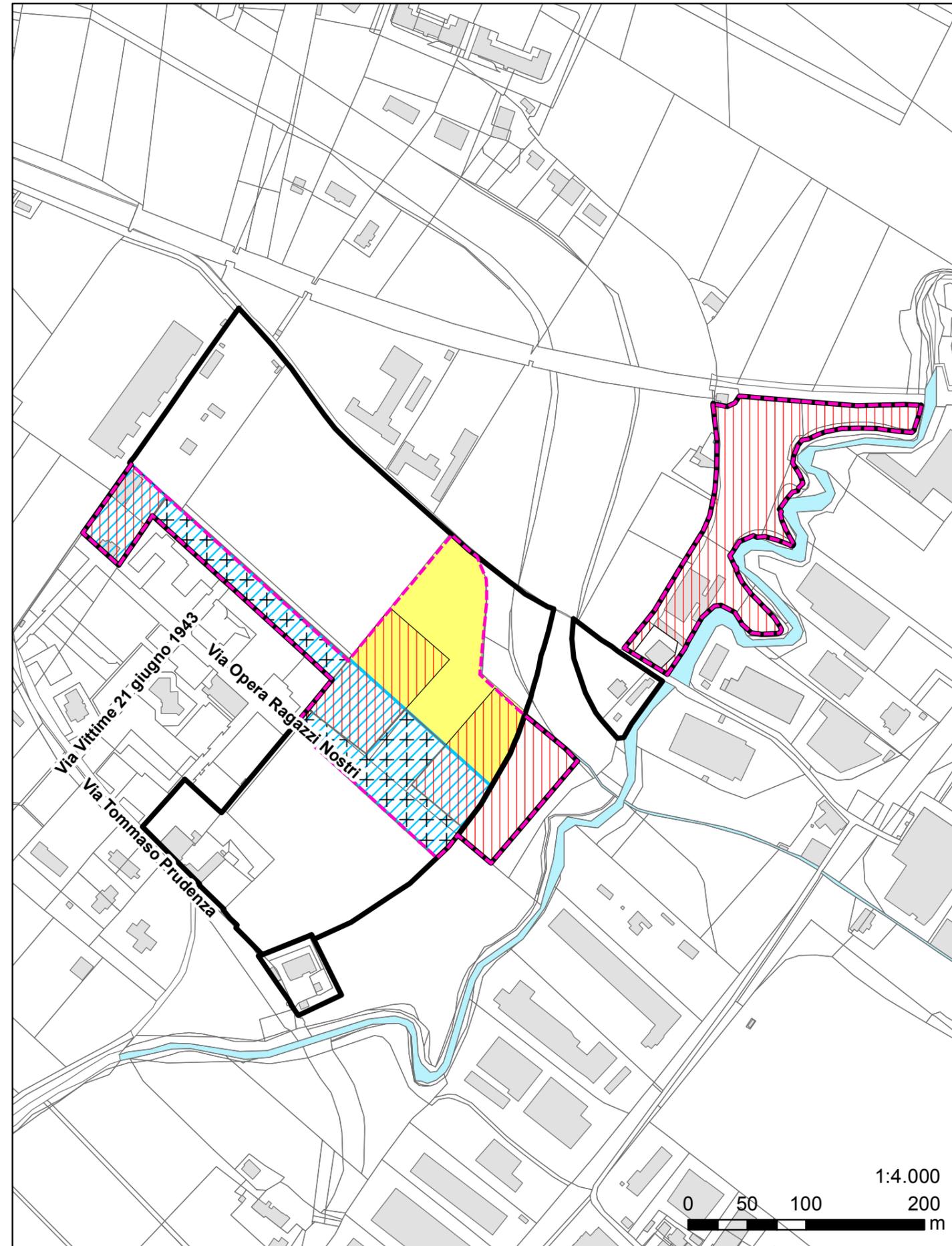
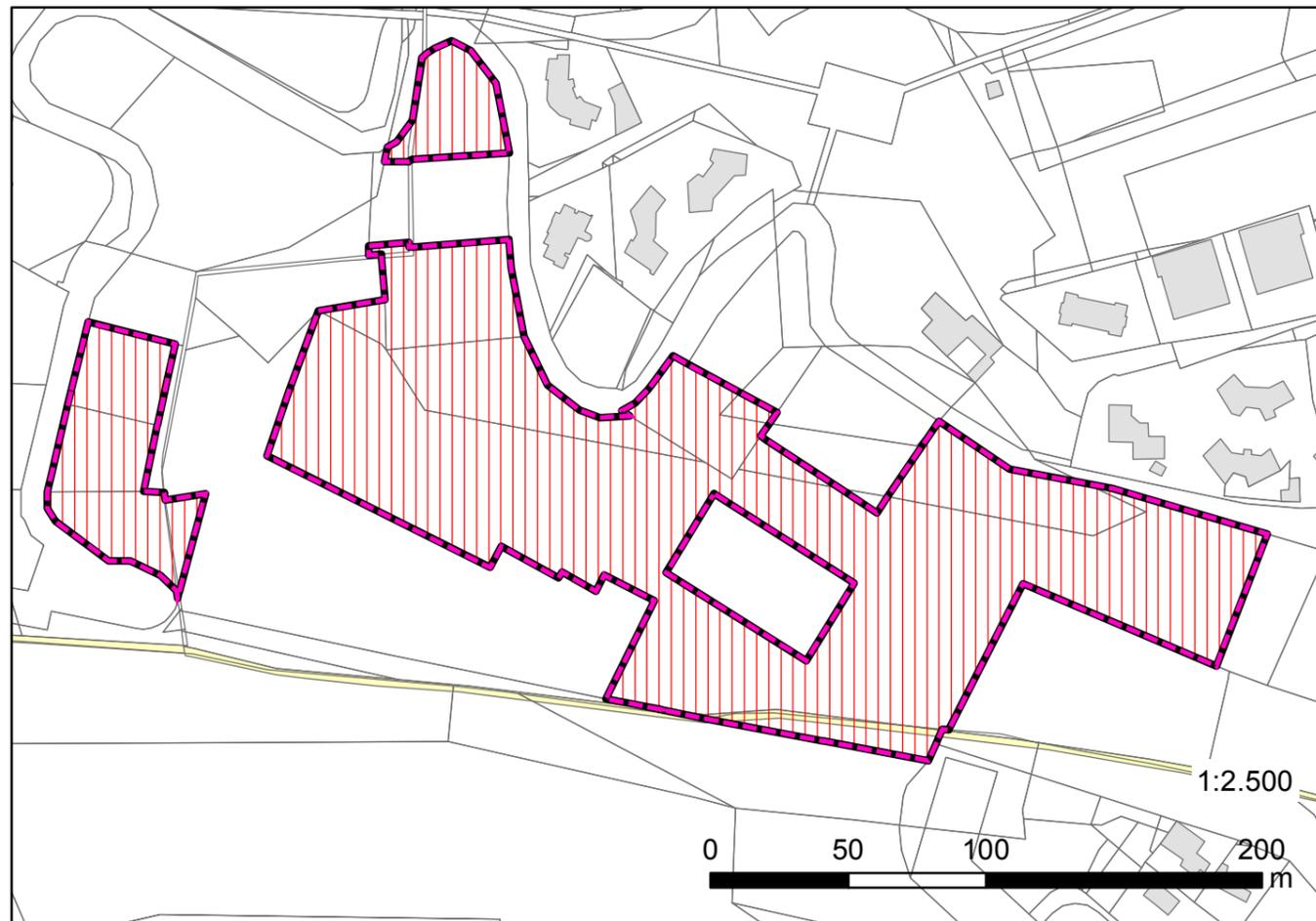


Carta di base: carta catastale



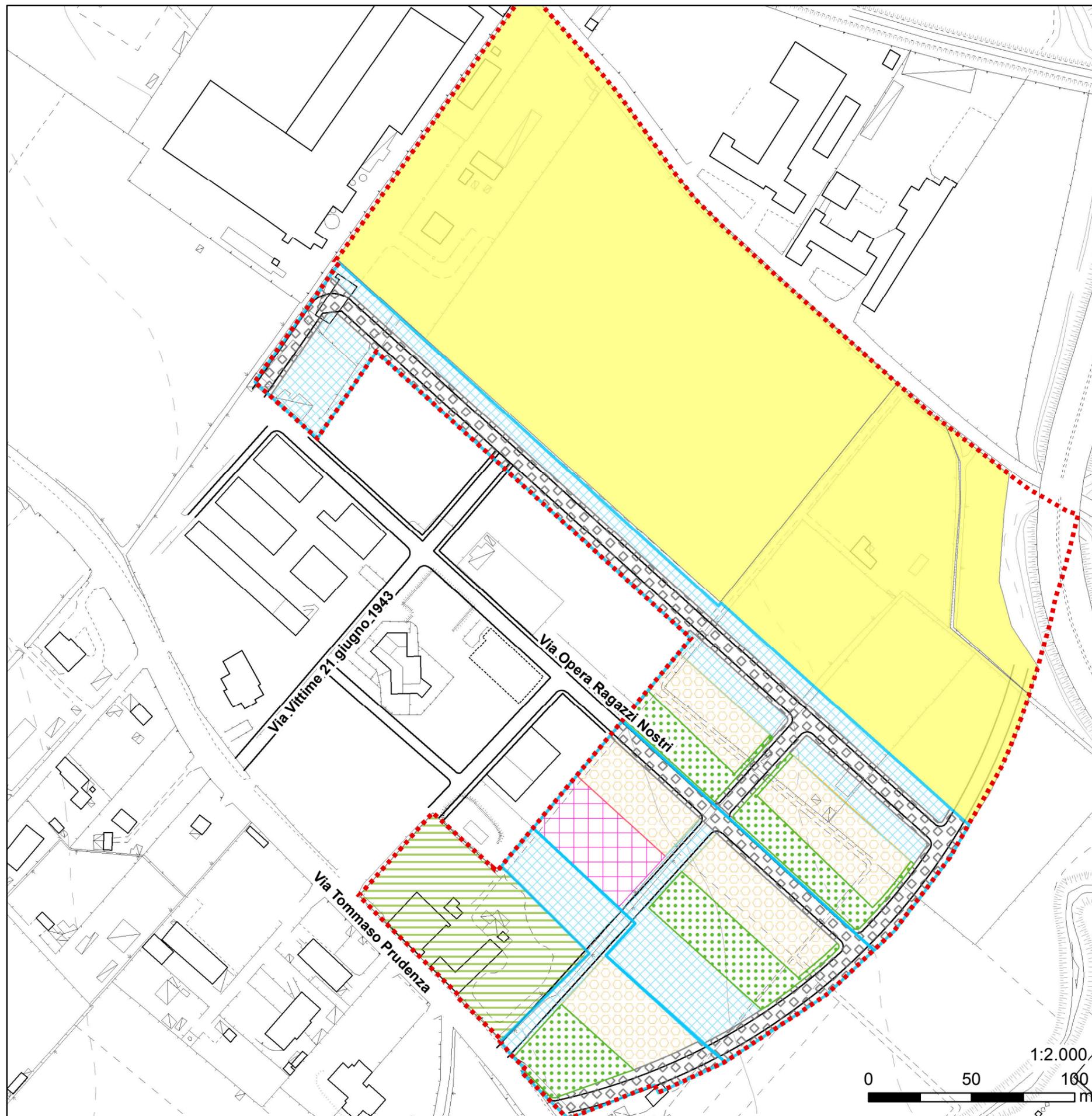
-  CPS_12 sub 2,3,4
-  Sub-comparto 3
-  Superficie con DEP "atterrato" in sub1
-  Superficie a viabilità e standard
-  Superficie generante DEP
-  Superficie integrata

Carta di base: carta catastale



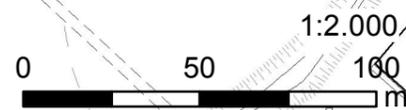
-  CPS_12 sub 2,3,4
-  Sub-comparto 4
-  Superficie con DEP "atterrato" in sub1
-  Superficie a viabilità e standard
-  Superficie generante DEP
-  Superficie integrata

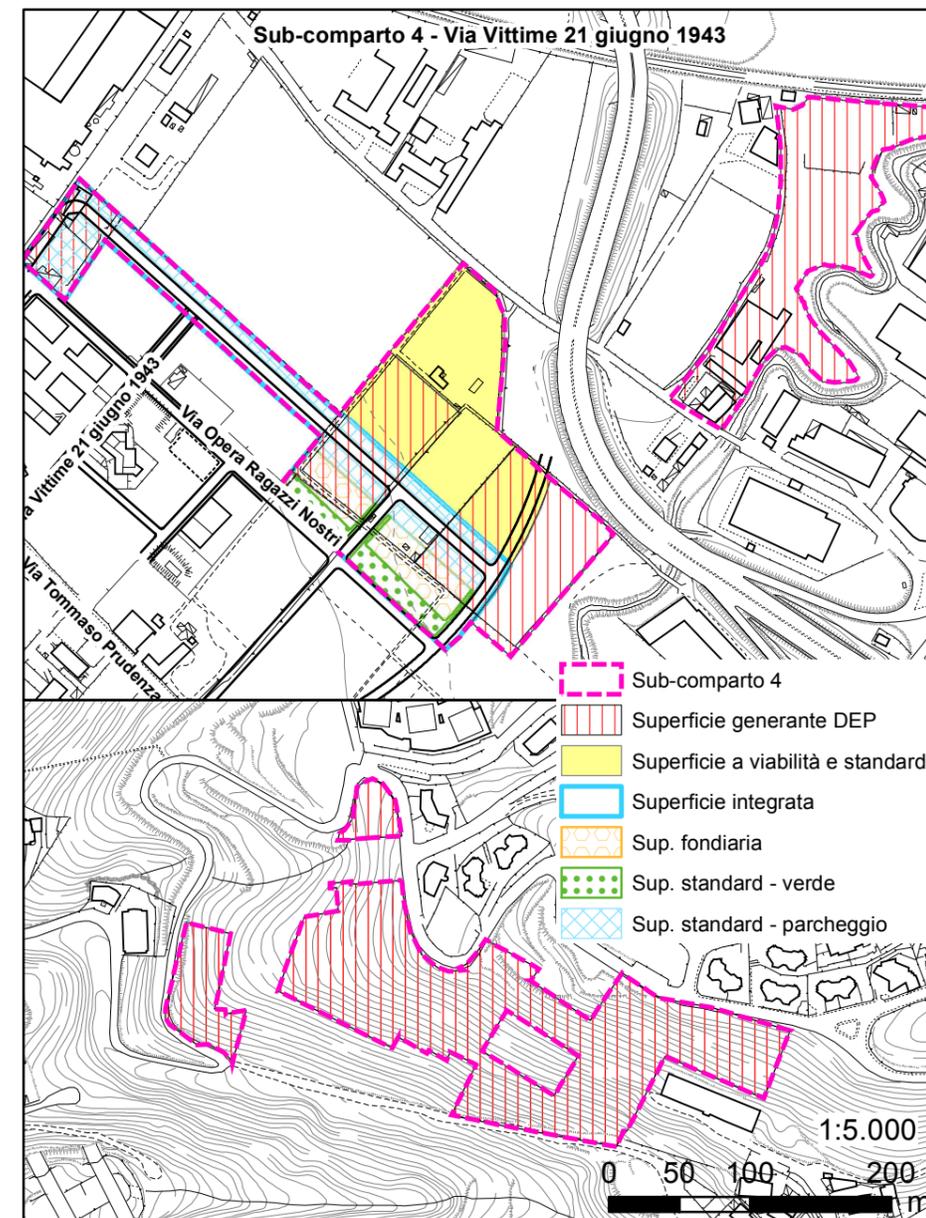
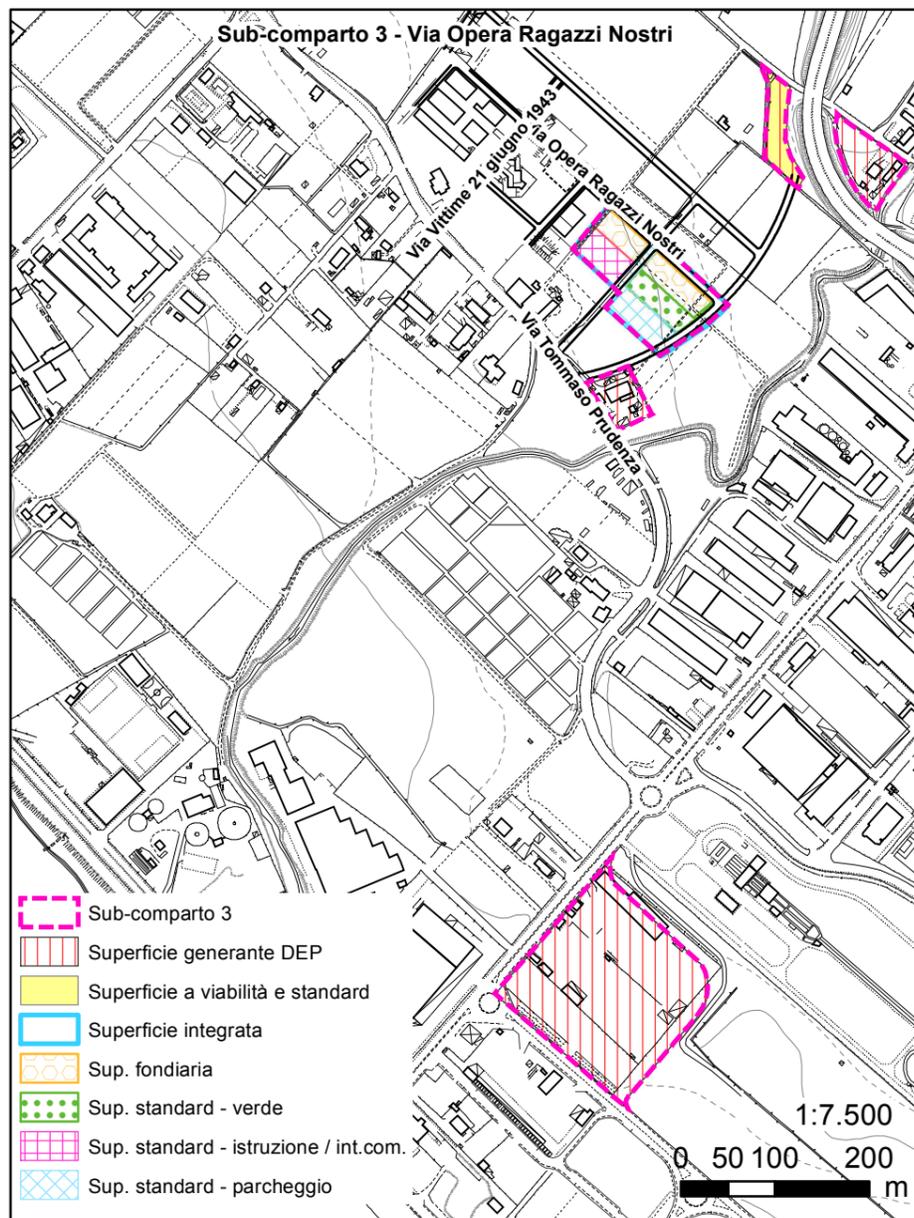
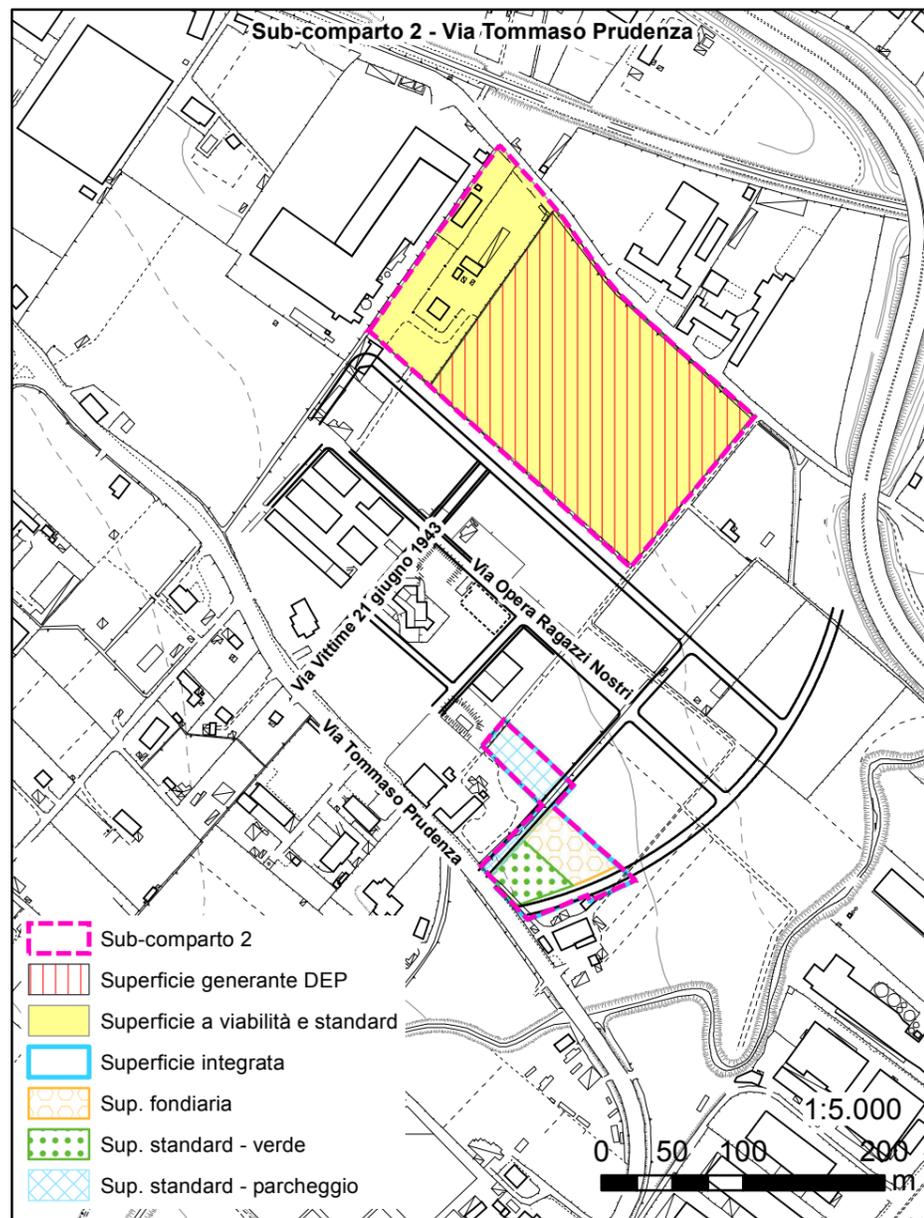
Carta di base: carta catastale



- AT_PS_12_sub 2,3,4
- Superficie a viabilità e standard
- Superficie integrata AT_PS_12 sub 2,3,4
- Viabilità
- Superficie fondiaria
- Superficie a standard - verde pubblico
- Superficie a standard - istruzione / interesse comune
- Superficie a standard- parcheggio
- Superficie da "sterilizzare"

Superficie che genera DEP	132284 mq
DEP totale	22290 mq
SLS totale	22290 mq
SLS produttiva (70%)	15603 mq
SLS residenziale (30%)	6687 mq
Aree per standard urb. - prod.	12483 mq
Aree per standard urb. - res.	4120 mq
Totale aree per standard urbanistici - superficie minima	<u>16603 mq</u>
 Superficie integrata	 39469 mq
Totale aree a standard urbanistici di progetto	<u>19760 mq</u>
 IU calcolato su superficie integrata (SLS tot. / Sup. int.)	 0,56 mq/mq

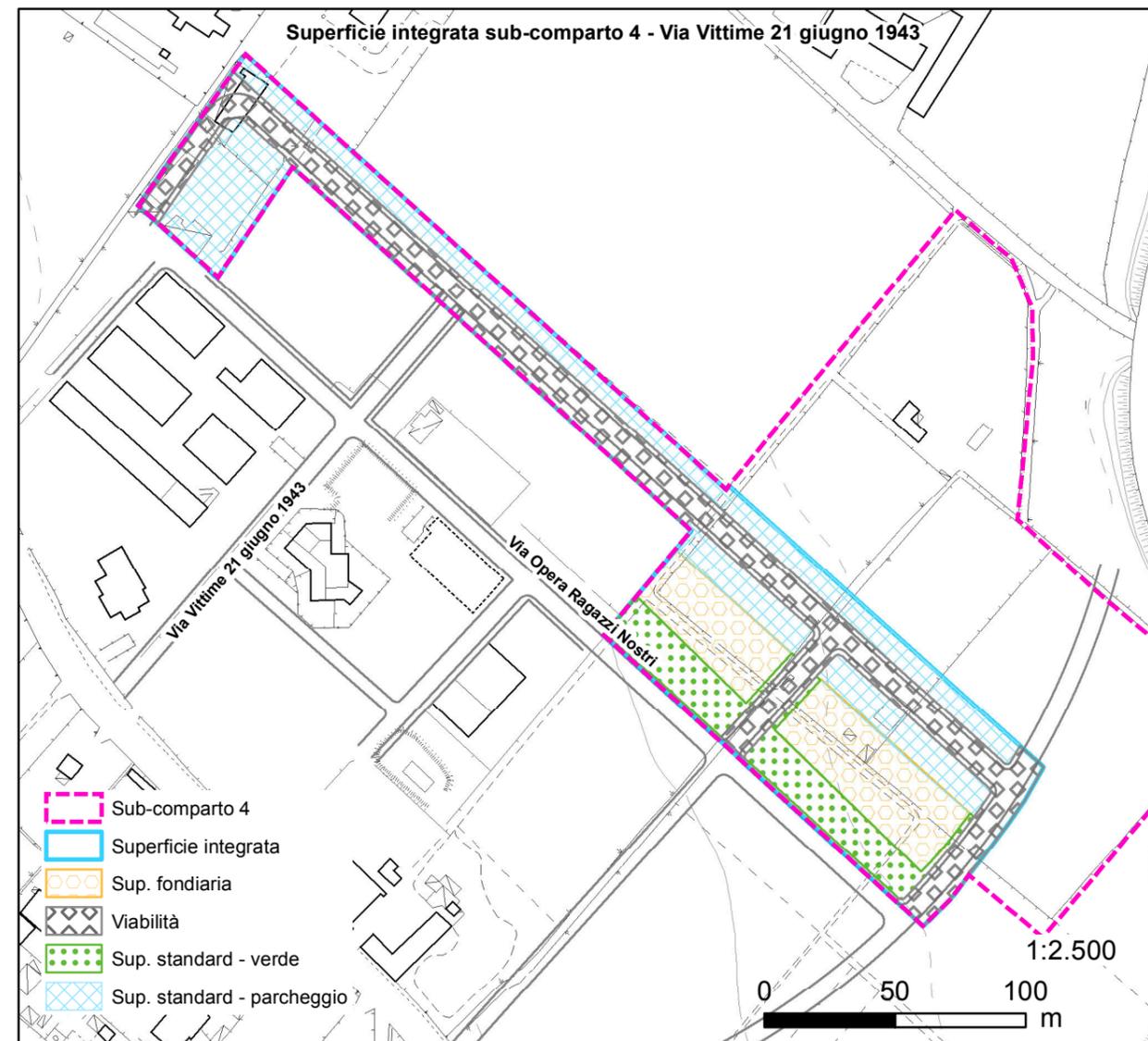
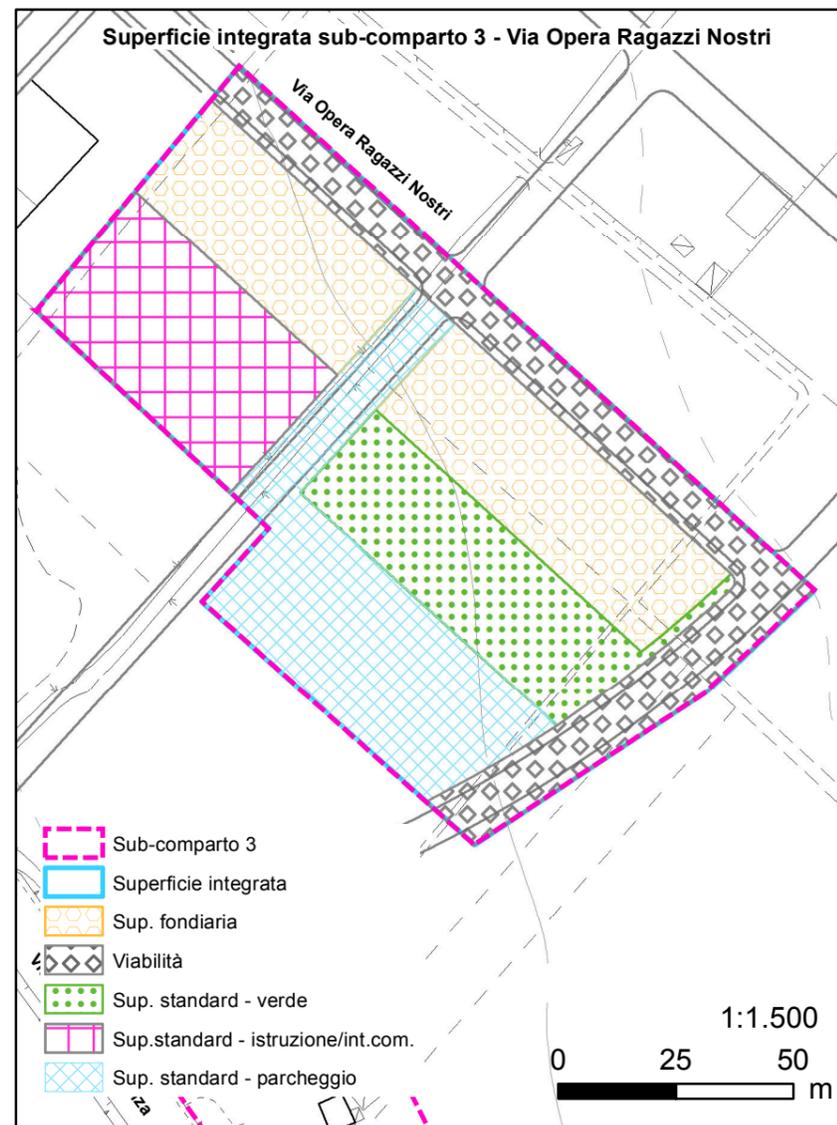




Sub-comparto 2 (Via Tommaso Prudenza)	
Superficie che genera DEP	27294 mq
leP	0,15 mq/mq
DEP: Sup.*leP (1)	4094 mq
Incremento del DEP (2)	-
DEP totale (1+2)	4094 mq
SLS totale	4094 mq
SLS produttiva (70%)	2866 mq
SLS residenziale (30%)	1228 mq
Superficie integrata	6778 mq
IU calcolato su superficie integrata (SLS tot. / Sup. int.)	0,60 mq/mq

Sub-comparto 3 (Via Opera Ragazzi Nostri)	
Superficie che genera DEP	38266 mq
leP	0,15 mq/mq
DEP: Sup.*leP (1)	5740 mq
Incremento del DEP (2)	1497 mq
DEP totale (1+2)	7237 mq
SLS totale	7237 mq
SLS produttiva (70%)	5066 mq
SLS residenziale (30%)	2171 mq
Superficie integrata	12538 mq
IU calcolato su superficie integrata (SLS tot. / Sup. int.)	0,58 mq/mq

Sub-comparto 4 (Via Vittime 21 giugno 1943)	
Superficie che genera DEP	66724 mq
leP	0,15 mq/mq
DEP: Sup.*leP (1)	9859 mq
Incremento del DEP (2)	1100 mq
DEP totale (1+2)	10959 mq
SLS totale	10959 mq
SLS produttiva (70%)	7671 mq
SLS residenziale (30%)	3288 mq
Superficie integrata	20153 mq
IU calcolato su superficie integrata (SLS tot. / Sup. int.)	0,54 mq/mq



Sub-comparto 2 (Via Tommaso Prudenza)	
Superficie integrata	6778 mq
Superficie fondiaria	1750 mq
Viabilità	1010 mq
Standard - verde pubblico	1500 mq
Standard - istruzione/int.com.	-
Standard - parcheggi	2518 mq
Totale aree a standard urbanistici di progetto	4018 mq
SLS produttiva (70%)	2866 mq
SLS residenziale (30%)	1228 mq
Aree per standard urb. - prod. (SLS prod. *0,80)	2293 mq
Aree per standard urb. - res. (SLS res./32,6)*20	760 mq
Totale aree per standard urbanistici - superficie minima	3053 mq

Sub-comparto 3 (Via Opera Ragazzi Nostri)	
Superficie integrata	12538 mq
Superficie fondiaria	3460 mq
Viabilità	2443 mq
Standard - verde pubblico	1856 mq
Standard - istruzione/int.com.	1995 mq
Standard - parcheggi	2784 mq
Totale aree a standard urbanistici di progetto	6635 mq
SLS produttiva (70%)	5066 mq
SLS residenziale (30%)	2171 mq
Aree per standard urb. - prod. (SLS prod. *0,80)	4053 mq
Aree per standard urb. - res. (SLS res./32,6)*20	1340 mq
Totale aree per standard urbanistici - superficie minima	5393 mq

Sub-comparto 4 (Via Vittime 21 giugno 1943)	
Superficie integrata	20153 mq
Superficie fondiaria	3648 mq
Viabilità	7398 mq
Standard - verde pubblico	2435 mq
Standard - istruzione/int.com.	-
Standard - parcheggi	6672 mq
Totale aree a standard urbanistici di progetto	9107 mq
SLS produttiva (70%)	7671 mq
SLS residenziale (30%)	3288 mq
Aree per standard urb. - prod. (SLS prod. *0,80)	6137 mq
Aree per standard urb. - res. (SLS res./32,6)*20	2020 mq
Totale aree per standard urbanistici - superficie minima	8157 mq