



SETTORE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE – SETTORE TRASFORMAZIONI EDILIZIE
UFFICIO DI PIANO E PROGETTAZIONE

SCHEDA URBANISTICA ILLUSTRATIVA
AREA PROG_1b
SITA IN VIA TORRIONE - AREA EX CEMENTIFICIO

A. Scheda Area PROG_1b come da PUC Variante di Revisione decennale 2018/21 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 26-07-2022

B. Planimetria Area PROG_1b con indicazione catastale delle aree di proprietà comunale

C. Planimetria Area PROG_1b con indicazione di possibile Superficie Fondiaria/Integrata¹ non vincolante

Tale superficie viene suddivisa in n. 2 lotti ad attuazione indipendente

D. QST realizzabile distinta per destinazione d'uso con applicazione della lettera i del comma 3 dell'art.167 delle vigenti NTA²:

- residenziale mq 0³
- produttivo/servizi mq 15.000

così distinta tra i lotti:

superficie integrata lotti	superficie integrata	superficie fondiaria	QST mq	QSP mq	QSR mq	stand. min. Mq
L1	1.903	1.355	7.500	7.500	-	6.000
L2	1.903	1.355	7.500	7.500	-	6.000

E. Oneri connessi alla realizzazione della QST, da specificare e quantizzare precisamente nel PUA :

1. Standard minimi indotti:

- produttivo/servizi: 80% della QSP (di cui almeno la metà a parcheggio)

¹ La superficie integrata comprende la superficie fondiaria e quella per standard indotto dall'intervento

² Art.167 comma 3

Non costituiscono varianti al PUC

.....

i) diversa proporzione tra le aliquote di destinazione (residenziale e produzione/servizi) fissate dal PUC, per la realizzazione di strutture ricettive, alberghiere e sanitarie, trattandosi di destinazioni ove è prevalente l'interesse pubblico.

³ come da "aggiornamento del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni 2023-2025" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale N° 23 del 30/05/2023. Tale quantità di Sls residenziale non utilizzata sarà, in sede di Revisione periodica del PUC e/o di aggiornamento quinquennale del fabbisogno residenziale e nel rispetto dell'art. 185 delle NTA del PUC, prioritariamente riservata per i cambi d'uso del patrimonio edilizio esistente, per interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), per gli incrementi dovuti alle "premierità" urbanistiche attuate attraverso interventi di ristrutturazione urbanistiche e rigenerazione urbana, come da Atto di Indirizzo di cui alla Delibera di Giunta n. 205 del 14.06.2023

2. Contributo di Costruzione: Oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione come da tabelle in uso al momento del rilascio dei titoli abilitanti

3. Contributo Aggiuntivo pari al 50% degli Oneri di Urbanizzazione

F. Strumento di Attuazione: Piano Urbanistico Attuativo o PdC Convenzionato da redigersi a cura del Soggetto Attuatore, che dovrà indicare:
superficie fondiaria

- SLS direzionale
 - SLS terziario-commerciale
 - SLS turistico-ricettivo

 - volume direzionale
 - volume terziario-commerciale
 - volume turistico-ricettivo

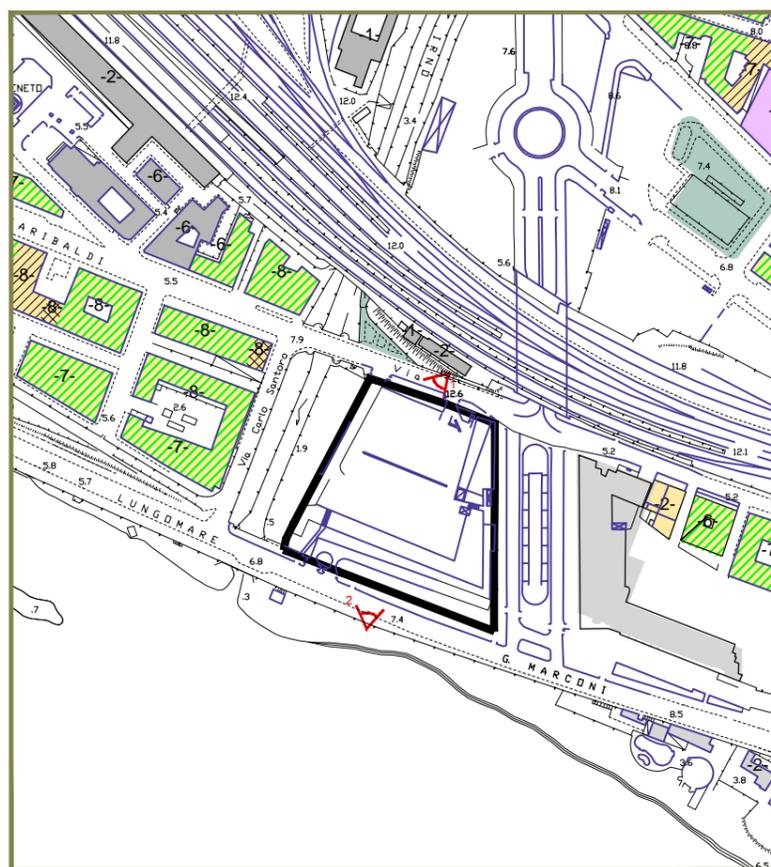
 - IU(mq SLS/mq ST)
 - parcheggi pertinenziali
 - H max fissata nelle tav..... del PUA
 - distanza minima tra fabbricati fissata nelle tav..... del PUA

 - standard a verde attrezzato
 - standard a parcheggio
 - standard di urbanizzazioni secondarie
 - aree private oggetto di uso pubblico
- e allegato Schema di Convenzione Urbanistica

G. Atto d'obbligo da sottoscrivere

H. Attrezzature “aree standard di compensazione” da realizzarsi a cura del Comune:

- parcheggi pubblici interrati
- piazza attrezzata e verde pubblico
- sistemazioni stradali



Elementi conosciuti dell'edificato esistente

- scala: 1:4.000
- Legenda**
- Area di trasformazione
 - Attrezzature di interesse collettivo
 - Attrezzature di interesse collettivo pubbliche
 - Attrezzature di interesse collettivo private
 - Manufatti edilizi
 - Fabbricati residenziali
 - Pertinenze ed annessi residenziali
 - Impianti produttivi
 - Impianti tecnologici
 - Strutture commerciali, artigianali e depositi
 - Uffici
 - Case rurali
 - Fabbricati fatiscenti e/o in disuso
 - Fabbricati fatiscenti in parte abitati
 - Prefabbricati ad uso abitativo
 - Fabbricati residenziali con attività commerciali ed artigianali
 - Fabbricati per uffici con attività commerciali
 - Fabbricati residenziali con attrezzature di interesse collettivo pubbliche
 - Fabbricati residenziali con attrezzature di interesse collettivo private
 - Fabbricati in costruzione
 - Spazi pubblici
 - Piazze
 - Parchi e giardini
 - Slarghi
 - Numeri dei piani dei manufatti
 - n - Numeri dei piani
 - Punto di ripresa fotografica

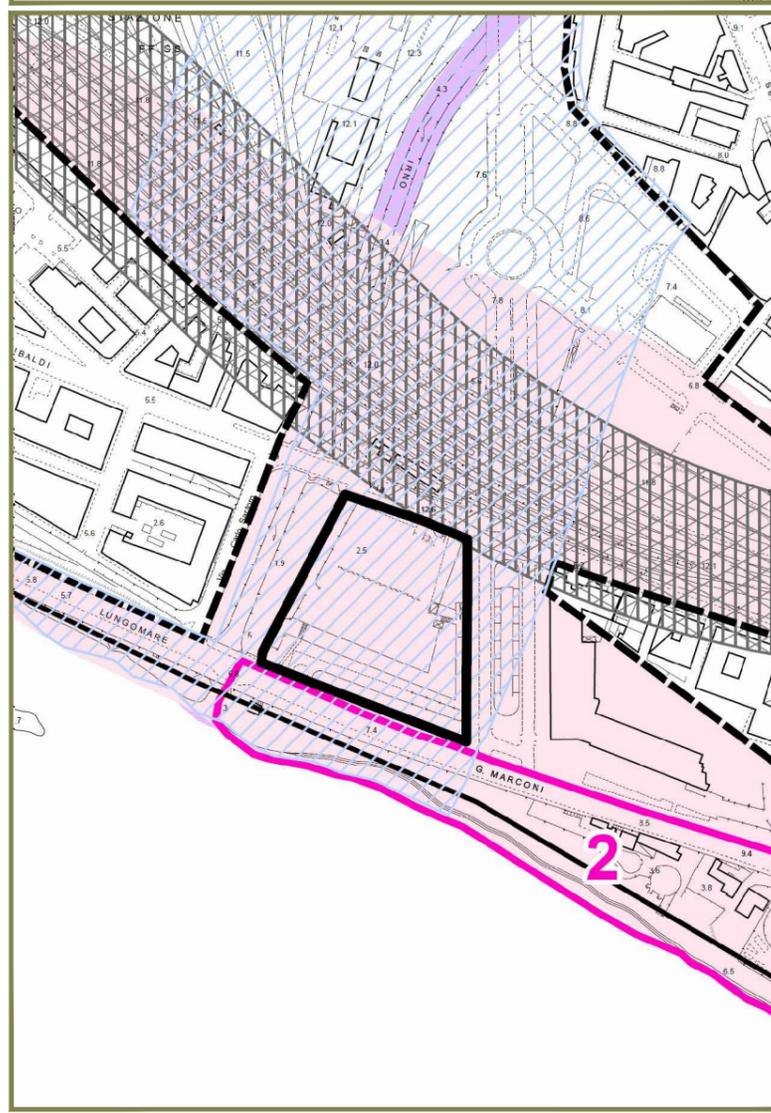
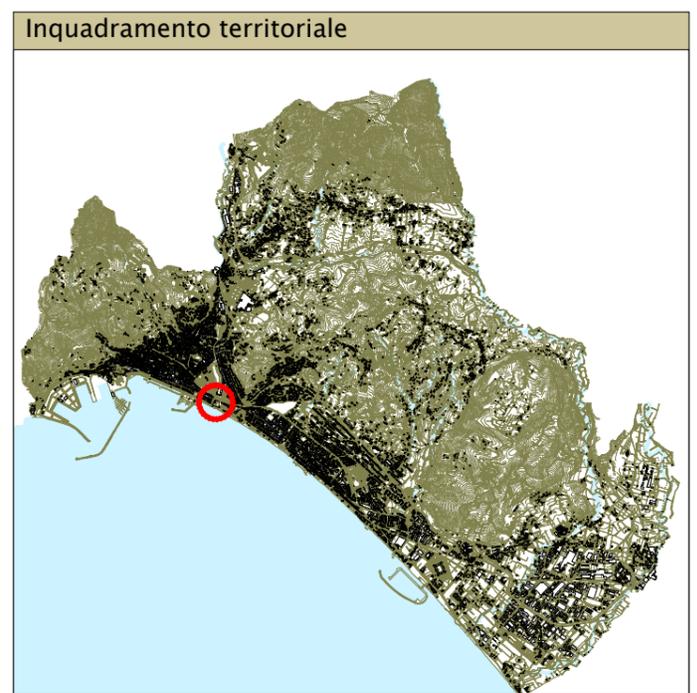
Foto 1



Foto 2

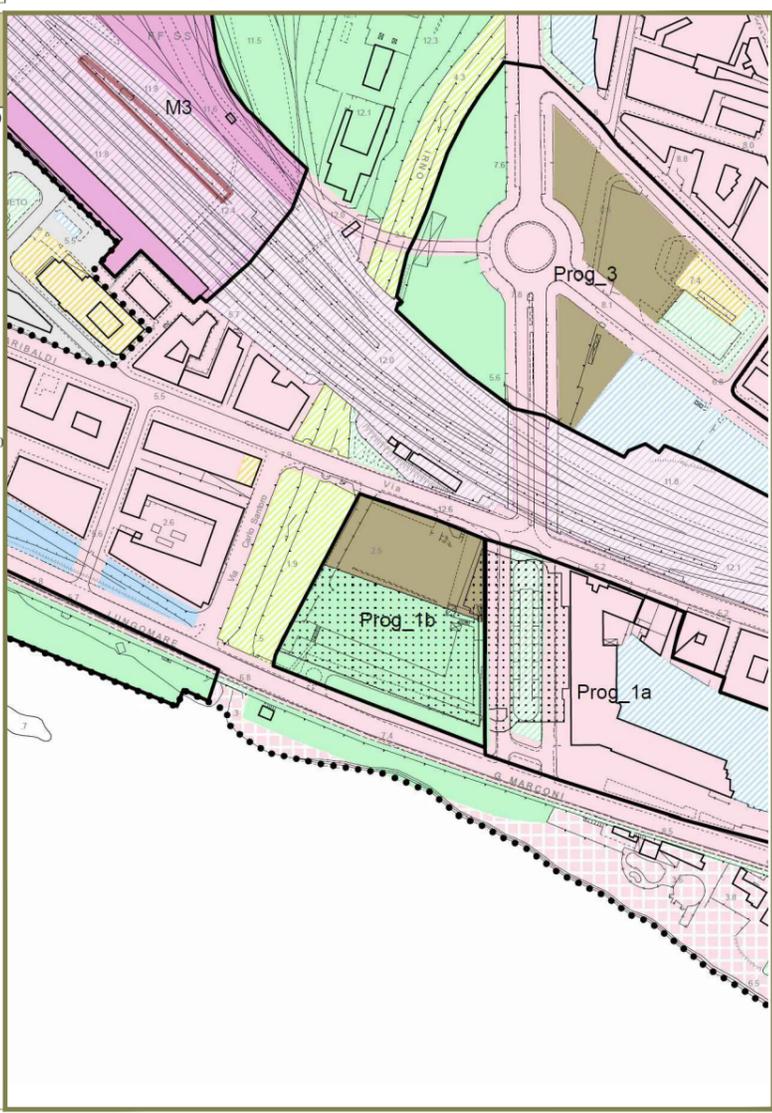


Foto aerea



Vincoli operanti

- scala: 1:4.000
- Legenda**
- Area di trasformazione
 - Confine comunale
 - FASCE DI RISPETTO
 - Nuova delimitazione del centro abitato
 - Autostrade e tangenziali (L.R. 14/82)
 - Ferrovia (L.R. 14/82)
 - Cimitero (L.R. 14/82)
 - Fiumi e torrenti (L.R. 14/82)
 - Elettrodotti (D.P.C.M. 23/04/1992)
 - Fascia di rispetto dell'impianto di depurazione
 - Delimitazione centri edificati ai sensi della L. 865/71
 - BENI CULTURALI ED AMBIENTALI
 - Vinc. di rispetto ex art.21 (L. 1089/39)
 - Vincolo BAPPSAD
 - Vincolo archeologico
 - Vincolo paesaggistico
 - VINCOLI IMPOSTI PER INDIVIDUAZIONE MORFOLOGICA
 - Territori coperti da foreste e da boschi
 - Fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia
 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11-12-1933, n.1775
 - Ville, giardini e parchi, non tutelati a norma delle disposizioni del Titolo I, che si distinguono per la loro non comune bellezza
 - VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA
 - Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23)
 - AUTORIZZAZIONE REGIONALE DESTRA SELE "PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO"
 - AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA
 - Fascia fluviale A
 - Fascia fluviale B1
 - Fascia fluviale B2
 - Fascia fluviale B3



Zonizzazione

- scala: 1:4.000
- Legenda**
- ZONA OMOGENEA A
 - Ambito di riqualificazione urbana
 - ZONA OMOGENEA B
 - B1 - n - Aggiornamento urbano esistente a destine prevalentemente produttiva-servizi
 - Sottizona 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 PIR approvato con D.G. n°2902015
 - Ambito da sottoporre a PIR 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
 - Sottizona 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

Parametri urbanistici

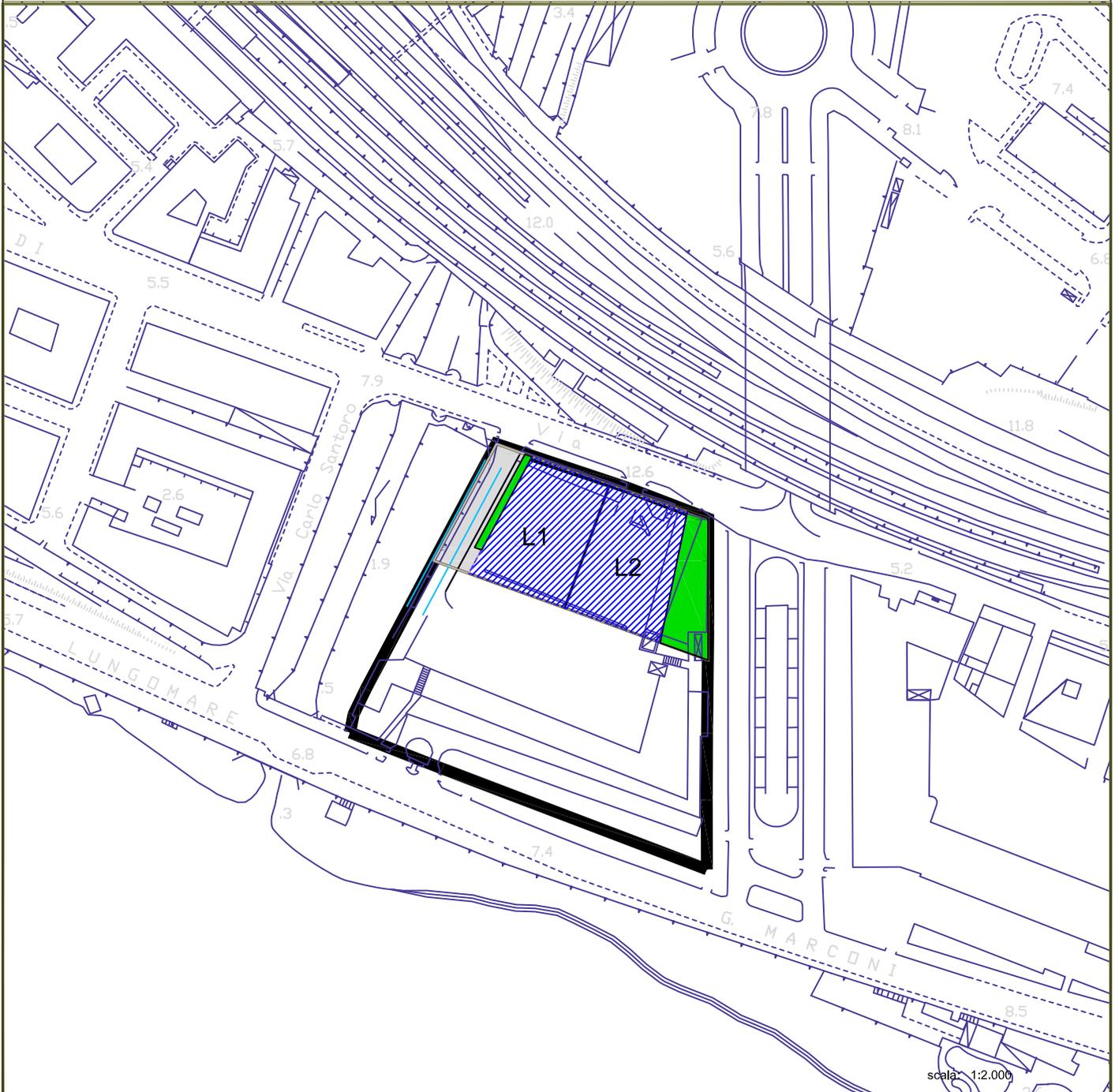
ST mq	Località	QST mq	QSP mq	QSR mq	abitanti	standard minimo mq
12.710	Area ex cementificio	18.000	15.000	3.000	92	13.840

USI Consentiti: DA, DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6, DT/9, DT/10; DP/1-DTR/1, DTR/2, DTR/3 | URB/1 -URB/2

- ### opere pubbliche di previsione
- parcheggi interrati
 - piazza attrezzata
 - verde pubblico
 - sistemazioni stradali



SCHEDA URBANISTICA ILLUSTRATIVA - C. Planimetria Area PROG_1b con indicazione della superficie integrata e lotti fondiari



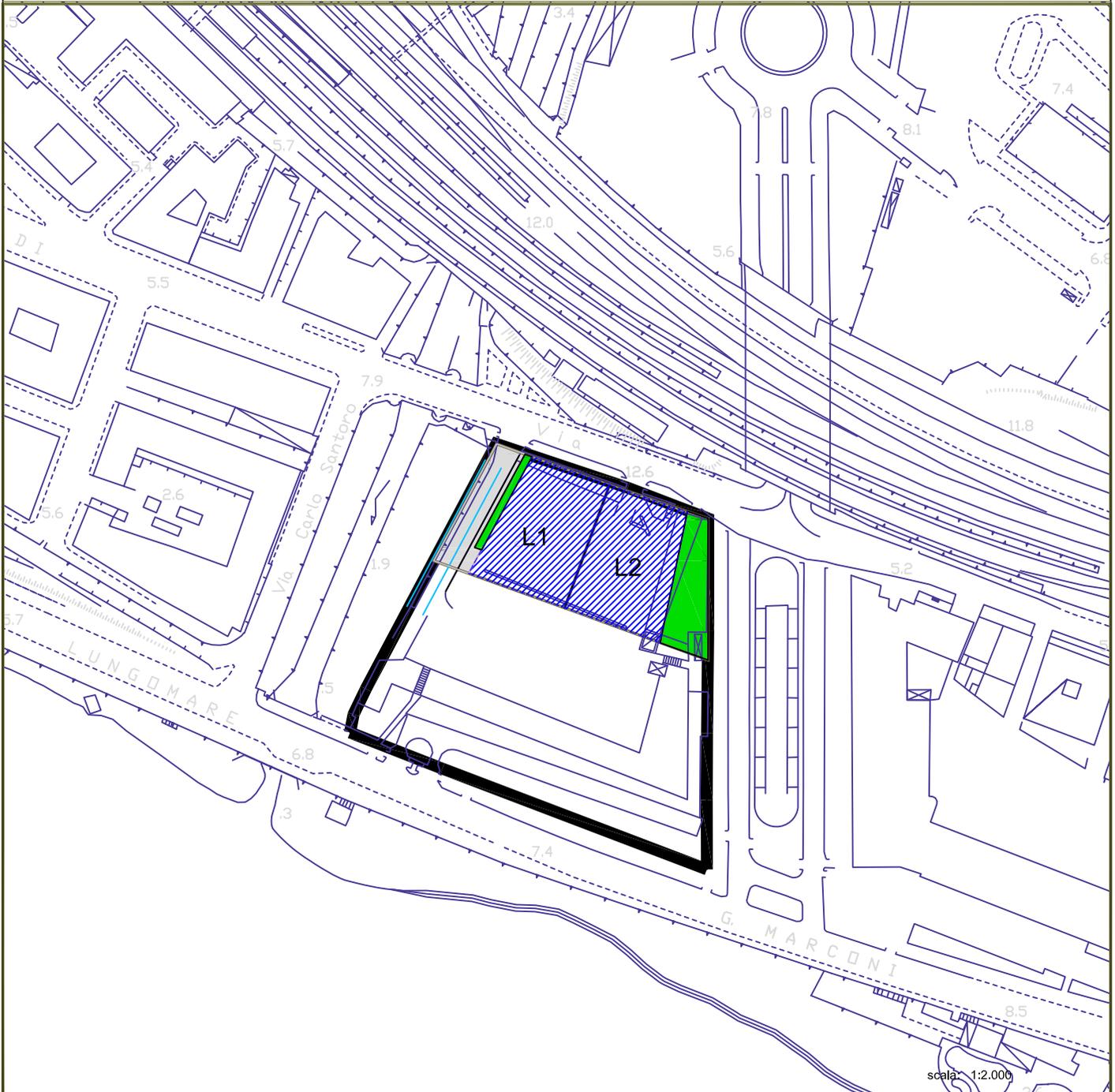
L1 - LOTTO 1

	SUPERFICIE INTEGRATA	mq 1.903
	SUPERFICIE FONDIARIA	mq 1.355
	SUPERFICIE VIABILITA'	mq 460
	SUPERFICIE STANDARD A VERDE	mq 88
	SUPERFICIE LORDA DI SOLAIO PRODUTTIVO	mq 7.500
	STANDARD MINIMO (monetizzazione)	mq 6.000
	NUMERO DI LIVELLI MAX	12

L2 - LOTTO 2

	SUPERFICIE INTEGRATA	mq 1.903
	SUPERFICIE FONDIARIA	mq 1.355
	SUPERFICIE VIABILITA'	mq 0
	SUPERFICIE STANDARD A VERDE	mq 548
	SUPERFICIE LORDA DI SOLAIO PRODUTTIVO	mq 7.500
	STANDARD MINIMO (monetizzazione)	mq 6.000
	NUMERO DI LIVELLI MAX	12

SCHEDA URBANISTICA ILLUSTRATIVA - C. Planimetria Area PROG_1b con indicazione della superficie integrata e lotti fondiari

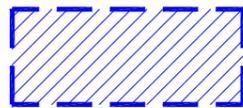
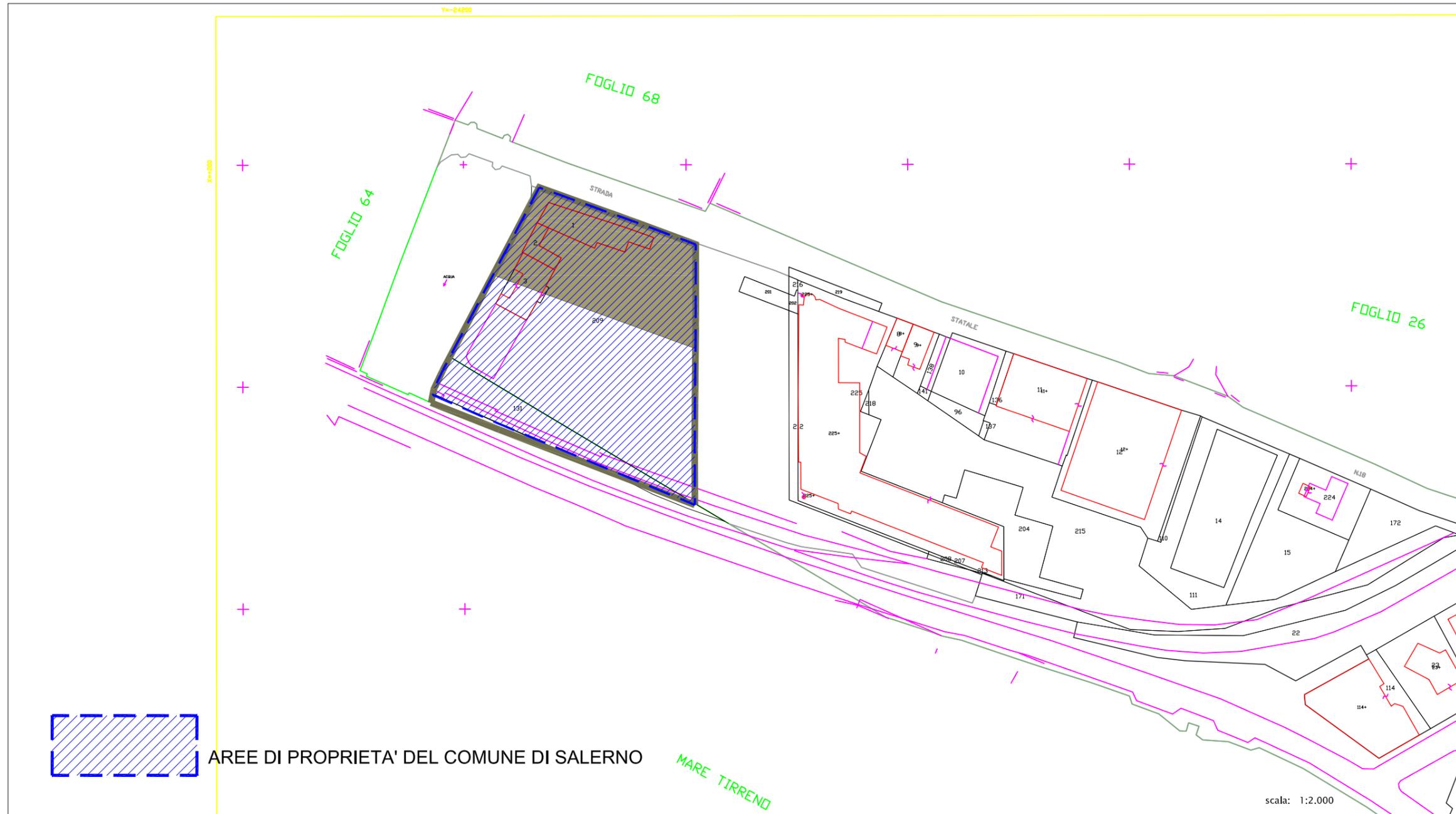


L1 - LOTTO 1

	SUPERFICIE INTEGRATA	mq 1.903
	SUPERFICIE FONDIARIA	mq 1.355
	SUPERFICIE VIABILITA'	mq 460
	SUPERFICIE STANDARD A VERDE	mq 88
	SUPERFICIE LORDA DI SOLAIO PRODUTTIVO	mq 7.500
	STANDARD MINIMO (monetizzazione)	mq 6.000
	NUMERO DI LIVELLI MAX	12

L2 - LOTTO 2

	SUPERFICIE INTEGRATA	mq 1.903
	SUPERFICIE FONDIARIA	mq 1.355
	SUPERFICIE VIABILITA'	mq 0
	SUPERFICIE STANDARD A VERDE	mq 548
	SUPERFICIE LORDA DI SOLAIO PRODUTTIVO	mq 7.500
	STANDARD MINIMO (monetizzazione)	mq 6.000
	NUMERO DI LIVELLI MAX	12



AREE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SALERNO

PROG_1B (EX CEMENTIFICIO)

gruppo intestatari	ditta catastale	foglio	particella	Catasto Terreni qualità	Consistenza intera particella mq	Consistenza mq da alienare
1	COMUNE di SALERNO	69	1	Ente Urbano	520	520
		69	2	Ente Urbano	160	160
		69	3	Ente Urbano	430	430
		69	209 (ex 4)	Ente Urbano	15311	8642
		69	131	fabbricato da accertare	1463	1297
totale					17884	11049

Scheda di presentazione

Lo sviluppo urbanistico della città di Salerno si è evoluto nel tempo, prima nella parte bassa della collina che abbraccia il territorio e verso la parte sud-est della pianura, successivamente in direzione della Valle dell'Irno.

In questo momento storico la parola d'ordine del nuovo sviluppo cittadino è rappresentata dal rapporto della città che ha con il suo mare: naturale affaccio e orizzonte conclusivo.

Attualmente il litorale comunale è oggetto di una serie di interventi di riqualificazione, sia pubblici che privati, che ne stanno modificando lo skyline e stanno donando alla città un dialogo nuovo con il mare.

L'azione di riqualificazione del "fronte del mare" porterà ad una valorizzazione importante dell'area; partendo dalla zona orientale della città, dove è stato già ultimato un primo lotto di interventi, il progetto di ripascimento e protezione della costa giungerà fino all'arenile di Santa Teresa (centro città), già oggetto di interventi di recupero attraverso la realizzazione di strutture che accompagnano i cittadini sulla spiaggia; una passeggiata che culmina nella splendida Piazza della Libertà.

La crescente presenza di viaggiatori nella Città di "Arechi" - geograficamente posta al centro delle coste "Amalfitana" e "Cilentana" – che giungono a Salerno anche grazie al costante attracco di importanti navi da crociera delle più importanti compagnie di navigazione, le architetture luminose che disegnano il percorso colorato ed internazionale dell'annuale manifestazione "Ludi d'artista", in uno con le altre iniziative e gli eventi organizzati nel corso dell'anno (culturali, musicali e sportivi), lo sviluppo dell'area portuale legata alla nautica, ha determinato un importante sviluppo turistico. Crescita che avrà ulteriore impulso anche a seguito della realizzazione – attualmente in corso - dell'aeroporto "Salerno-Costa d'Amalfi", ed i cui voli prenderanno avvio da luglio 2024 (fonte Gesac S.p.a.).

In questo contesto di grande fervore e sviluppo, si inserisce l'intervento area **prog 1b**, che intende incentivare in maniera organica e coordinata lo sviluppo turistico, migliorare la competitività e qualità dell'offerta, stimolando negli operatori la capacità di elaborazione di nuove progettualità, in termini di accoglienza e servizi.



MASTERPLAN LITORALE SALERNO SUD

Progetto Definitivo

PROGETTI EMBLEMATICI



BOERI
STEFANO
BOERI
ARCHITETTI



F TOURISM & MARKETING
Josep Ejarque

Salerno

Piazza Concordia: hub Porta Nord

PROGETTO EMBLEMATICO 1

HUB PORTA NORD

Area di intervento

Stazione FS/AV Salerno

Piazza Mazzini

Porto del Masuccio

Piazza Concordia

potenzialità

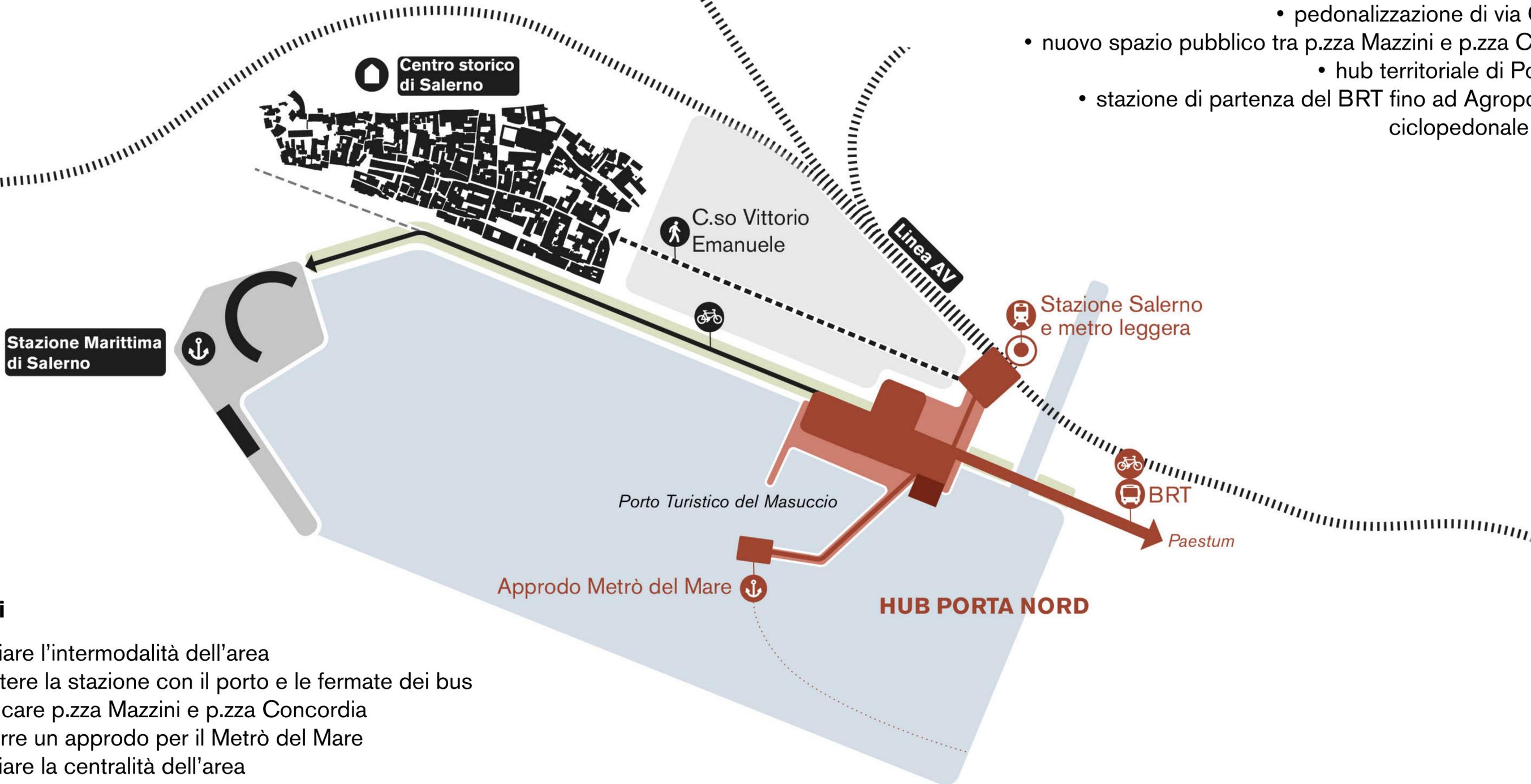
- centralità e accessibilità dell'area
- intermodalità (ferrovia, bus, portualità)
- presenza di aree vuote da rifunzionizzare

criticità

- elevata impermeabilità dell'area
- collegamenti deboli tra porto e stazione
- volume intenso di traffico

HUB PORTA NORD

Strategia territoriale



obiettivi

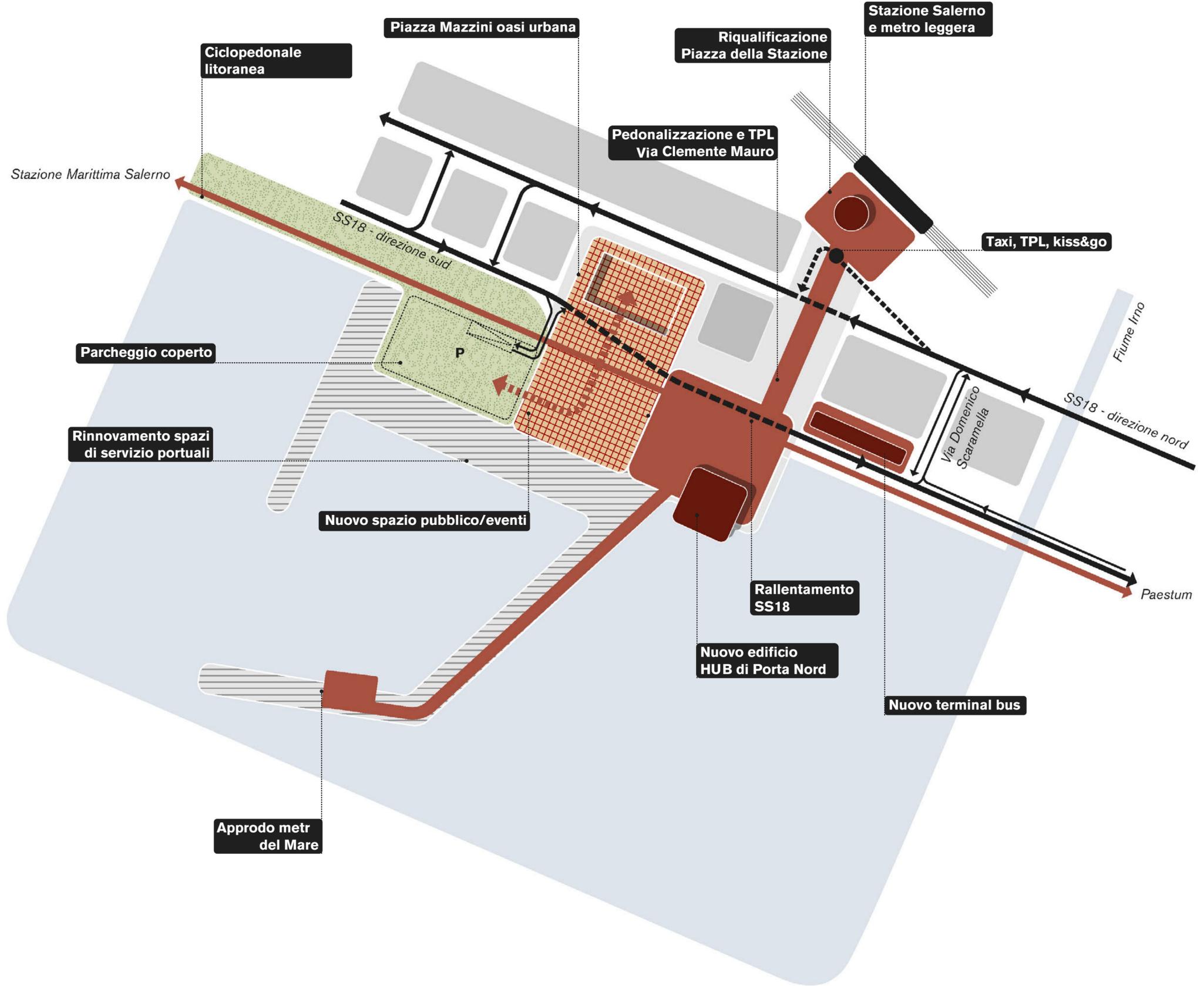
- potenziare l'intermodalità dell'area
- connettere la stazione con il porto e le fermate dei bus
- riqualificare p.zza Mazzini e p.zza Concordia
- introdurre un approdo per il Metrò del Mare
- potenziare la centralità dell'area

azioni

- creazione di un hub intermodale
- pedonalizzazione di via C. Mauro
- nuovo spazio pubblico tra p.zza Mazzini e p.zza Concordia
 - hub territoriale di Porta Nord
- stazione di partenza del BRT fino ad Agropoli e della ciclopedonale litoranea

HUB PORTA NORD

Azioni progettuali



Ciclopedonale litoranea

Piazza Mazzini oasi urbana

Riqualificazione Piazza della Stazione

Stazione Salerno e metro leggera

Pedonalizzazione e TPL Via Clemente Mauro

Taxi, TPL, kiss&go

Stazione Marittima Salerno

SS18 - direzione sud

Parcheggio coperto

Rinnovamento spazi di servizio portuali

Nuovo spazio pubblico/eventi

Fiume Irno

SS18 - direzione nord

Via Domenico Scaramella

Paestum

Rallentamento SS18

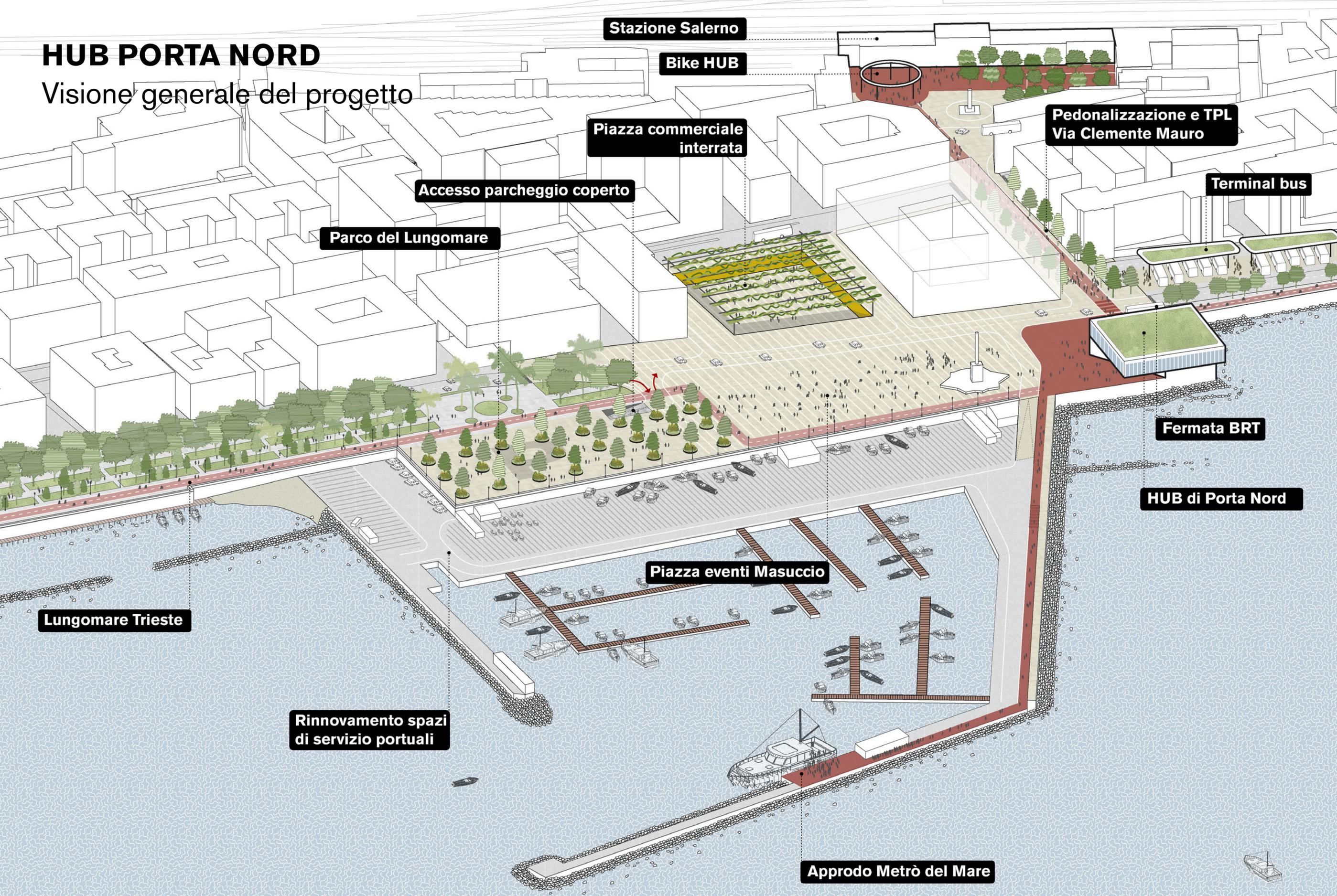
Nuovo edificio HUB di Porta Nord

Nuovo terminal bus

Approdo metr del Mare

HUB PORTA NORD

Visione generale del progetto



Stazione Salerno

Bike HUB

Piazza commerciale interrata

Pedonalizzazione e TPL
Via Clemente Mauro

Accesso parcheggio coperto

Terminal bus

Parco del Lungomare

Fermata BRT

HUB di Porta Nord

Piazza eventi Masuccio

Lungomare Trieste

Rinnovamento spazi
di servizio portuali

Approdo Metrò del Mare



3OERI
STEFANO
BOERI
ARCHITETTI



F TOURISM & MARKETING
Josep Ejarque