

Regione Campania
COMUNE DI SALERNO
Località Picarielli

SUBCOMPARTO CR_53a

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Soggetto attuatore:

IRNO *s.r.l.*

AMBRA
società cooperativa

GENNAIO 2014

Elaborato:

DOC 3
REV. 01

Titolo:

RELAZIONE TECNICA
Integrazione

Scala:

Progettazione Urbanistica e Architettonica:

Ing. Gennaro Di Giacomo
Arch. Angelo Viscido
Ing. Giuseppe Casilli
Arch. Giustino Di Cunzolo
Arch. Raffaello Lascaleia
Arch. Roberta Grandis
Arch. Giuseppina Silvestri

Progetto Impianti e Urbanizzazioni:

CSTecna servizi di ingegneria
Ing. Pietro Benesatto
Ing. Roberta Di Giuda

Geologo:

Dr. Geol. Rosario Lambiase

Collaboratori:

Arch. Luigi Valentini
Arch. Fabio Pietropinto
Geom. Daniele Plaitano
Geom. Luca Sessa

Indice

1	Introduzione	2
2	Il progetto Unitario	5
3	Descrizione ed analisi dello stato di fatto	5
4	Vincoli Operanti.....	6
5	Superficie Territoriale (ST) su cui determinare il Diritto Edificatorio proprio (DEP)	6
6	Inquadramento Urbanistico	8
7	Definizione del diritto edificatorio proprio - DEP - (ART. 158 DELLE N.T.A.)	9
8	Determinazione del diritto edificatorio proprio (DEP) all'interno del comparto edificatorio CR_53a	10
9	Dati dimensionali contenuti nel piano – Norme – Vincoli – Destinazioni	10
10	Descrizione dell'intervento di progetto	12
11	Modalità progettuali ed esecutive delle opere di urbanizzazione primaria da cedere al comune: Strade Residenziali, Spazi Di Sosta o Di Parcheggio, Servizi A Rete, Pubblica Illuminazione, Verde Attrezzato	18
12	Involucro edilizio	19

1 Introduzione

Premesso

- che le società “**Irno srl**” e “**Ambra Soc. Coop.**”, così come rappresentate, trasmettevano in data 18.07.2013, con protocollo n. 131000, richiesta di adozione del Piano Urbanistico Attuativo – Subcomparto CR_53a del PUC – in località Picarielli;
- che in data 23.07.2013, le suddette società, presentavano richiesta di Autorizzazione Paesaggistica ai sensi della L. 42/2004 (prot. n. 133508 – Pratica n. 82/2013);
- che in data 10.09.2013, in seguito alla richiesta di documentazione integrativa da parte della Soprintendenza per i B.A.P. , l’Ufficio per le Autorizzazioni Paesaggistiche del comune di Salerno richiedeva ulteriore documentazione;
- che in data 19.09.2013, con prot. n. 161051, le scriventi trasmettevano la documentazione richiesta;
- che in data 16.10.2013 il Soprintendente per i B.A.P. inoltrava preavviso di diniego ai sensi della L. 241/90 ex art. 10bis;

che i motivi ostativi al rilascio del nulla osta paesaggistico consistevano in:

- 1) *Il progetto è fuori scala per altezze e dimensioni anche in riferimento all'ambito del contesto urbano esistente;*
 - 2) *I materiali utilizzati e gli aggregati costruttivi nonché le tipologie edilizie previste risultano incompatibili rispetto alla zona ed al contesto circoscritto;*
 - 3) *non si tiene conto del tratto fluviale che viene considerato del tutto marginale all'insediamento le cui opere di urbanizzazione si sviluppano a prescindere dai contesti ambientali e paesaggistici esistenti che rappresentano uno dei pochi tratti naturalistici ancora presenti nel territorio;*
 - 4) *le opere di urbanizzazione e le sistemazioni esterne risultano essere pensate unicamente per il soddisfacimento degli standard urbanistici senza alcuna attenzione ad una delle ultime zone residue degli orti e degli agrumeti presenti fino a pochi decenni fa.*
- che in data 24.10.2013, con prot. n. 183802, le scriventi trasmettevano, all’Ufficio Trasformazioni Urbanistiche del comune ed al Soprintendente per i B.A.P. le relative controdeduzioni ai motivi ostativi;
 - che, successivamente, le società “Irno srl” e “Ambra Soc. Coop.”, in data 16.12.2013 prot. n. 34653, inoltravano alla Soprintendenza ulteriore documentazione scritto-fotografica;
 - che il giorno 21.01.2014 – prot. n. 1784 la Soprintendenza per i B.A.P. rilasciava PARERE FAVOREVOLE con PRESCRIZIONI

tanto premesso, il sottoscritto progettista ing. Gennaro Di Giacomo, TENUTO CONTO delle Prescrizioni e Osservazioni contenute nel Parere rilasciato dalla Soprintendenza per i B.A.P., redige la presente Relazione Tecnica Integrativa:

L'area d'intervento nota come Paradiso di Pastena è sita in località "Picarielli" del comune di Salerno. Essa si estende dalla parte pianeggiante limitrofa al quartiere Q2/Q4, oggi quartiere Italia e Europa, fino a quella collinare entro il confine costruito della città compatta. L'area è attraversata in direzione Nord/Sud dal sistema viario urbano costituito da via E. De Filippo ed in direzione Est/Ovest dal tracciato del corso d'acqua denominato "Rumaccio".

L'area in oggetto assume, nel nuovo piano regolatore comunale, una valenza strategica in quanto inquadra un significativo pezzo di città limite e margine non integrato di un frammento urbano con fortissime connotazioni di periferia sfilacciata.

Il PUA oggetto della presente relazione si pone quale "piano di qualità" e compone una tipologia insediativa "complessa", prevedendo una pluralità di destinazioni d'uso.

Il suddetto "piano di qualità" si delinea sia mediante l'insieme delle diverse tipologie insediative previste, (edilizia libera, edilizia pubblica), che grazie ad una pluralità di funzioni, (servizi comuni dello svago e del tempo libero, della distribuzione commerciale, dell'accoglienza infantile e funzioni direzionali), con le relative dotazioni proprie, (oltre agli standard superiori a 20 mq/ab anche quelli recuperati per bilanciare le carenze strutturali), in un sistema fortemente integrato pensato proprio per risolvere la crisi dei quartieri specializzati, nati dalla crescita urbana attuata dai "piani di quantità".

Nel complesso, la presenza di una pluralità di funzioni e l'integrazione di diverse tipologie d'intervento offre la possibilità di una vivacità insediativa certamente utile alla rifunzionalizzazione di quest'area cuscinetto, posizionata tra la 167 (ex Q2/Q4 oggi quartieri Italia ed Europa) e la periferia urbana di margine.

Infatti, questi quartieri all'intorno sono cresciuti in assenza delle cosiddette strutture strettamente connesse alla residenza e, in ogni caso, con una forte connotazione classista, dove ad aree fondiari densamente edificate fanno da contraltare contigue ed estese porzioni di territorio ancora utilizzate per fini agricoli, mai restituite funzionalmente alla complessità urbana.

Il progetto urbanistico e edilizio in esame contraddice lo schema aggregativo, morfologico e tipologico, consolidatosi nell'ultimo quarantennio in questa zona della città.

Alle lunghe stecche edilizie, che si porgono allo sguardo di chi attraversa oggi il quartiere, si contrappone un teorema di sette edifici "a blocco" di progetto con altezze tali da non pregiudicare lo *skyline* del contesto urbano antropizzato.

Al rapporto classico tra strada e "cortina edilizia" è contrapposto il teorema di edifici immersi nel parco urbano, che offrono tagli di visione articolati e complessi, sempre mutevoli al variare dei cono ottici.

D'altronde, il lotto trapezoidale già annunciava in se una diversa dinamica urbana, un ruolo sostanzialmente di cerniera tra il rigido rapporto "insulare" del "castrum" insediato con il Piano PEEP, e la "libertà" insediativa delle circostanti aree edificabili private, in cui la negazione di qualsivoglia ordine pianificatorio propone uno schema speculativo di sfruttamento urbano caotico e casuale.

Un ruolo particolarmente delicato questo assunto dall'area di proprietà dei soggetti attuatori in località "Picarielli", a cui è destinato il compito di determinare l'interpretazione di una funzione equilibratrice di eccessi applicativi di un'epoca storica determinata, ove la frattura della "città specializzata" è l'emblema.

Da un lato ampi spazi vuoti, le cui funzioni pubbliche s'intuiscono, e che mano a mano si riempiono, negli intervalli insulari dei lotti fondiari, degli edifici residenziali disegnati con rigore urbanistico, con cui è caratterizzato il quartiere "Europa", totalmente privo di negozi, di attività commerciali e direzionali, come se qui la vita quotidiana di chi ci abita non avesse bisogno di talune funzioni complementari naturalmente connesse al modello insediativo.

Dall'altro, verso il centro, un caotico modello insediativo dove l'aggregazione urbana è determinata dalla massima opportunità dello sfruttamento fondiario, da un insieme edilizio pieno di micro funzioni commerciali e direzionali, in una totale assenza di spazi liberi, di vuoti organizzati per il vivere comune.

Una diacronia inspiegabile formatasi con un vuoto di memoria nella comune cultura storica collettiva, giustificata forse solo da una incapacità critica del governo dei processi evolutivi che nell'ultimo cinquantennio aveva puntato esclusivamente al rilancio economico e produttivo susseguente al dopoguerra, scimmiettando modelli aggregativi classisti, ideogrammi riferibili a sistemi completamente estranei alla nostra storia e alla nostra cultura storica.

La stridente contrapposizione tra quartieri specializzati trova, in quest'ultima area, una opportunità oramai unica per restituire una interpretazione organizzativa alternativa.

La forma urbana trova una soluzione alternativa facendo prevalere in altezza la concentrazione della densità, offrendo la possibilità dei "vuoti" di avvolgere i "pieni" in un continuo paesaggio a verde che solidarizza e condivide gli spazi aggregativi in assenza di "barriere", di recinti, con uno spazio urbano a "raso" ciclo-pedonabile, interno al lotto, privo di conflitti vettoriali, tutto dedicato alle "funzioni negare" al giusto tempo della vita naturale e sociale.

I ritmi naturali della vita degli abitanti dovranno trovare in questo luogo ciò che è negato nell'uno e nell'altro quartiere, seppure per ragioni e funzioni diametralmente opposte.

L'asta tortuosa del torrente "Rumaccio" che appare come una frattura del lotto, viene trasformata invece come un elemento del "giardino comune", attrezzato con ponticelli e viali paralleli alberati nel teorema del verde in cui s'insediano anche le funzioni "secondarie" delle urbanizzazioni.

Lo schema dell'impianto urbanistico è completato da un impianto edilizio altrettanto singolare.

Ogni edificio è caratterizzato da un vano scala-ascensore centrale da cui si accede alle unità residenziali e direzionali al piano.

Cosicché si compone una complessità dell'ambiente urbano che trae il suo spunto dal nostro storico modello del fare città, ove la straordinaria articolazione urbana altro non era che la somma di diverse identità stratificatesi.

Il modello di riferimento è quello assunto quale sistema per riequilibrare il caotico assetto urbano, per riaganciare il filo conduttore del nostro storico "fare città".

Ogni edificio interpreta l'esigenza della "nuova macchina per abitare" come sistema complesso in cui regolare razionalmente le esigenze e le politiche energetiche, e ciò offre una nuova opportunità circa le componenti del progetto architettonico, anch'esse innovative, che determinano la forma di questo pezzo di città contemporanea.

L'accessibilità carrabile è limitata e organizzata al contorno del parco edilizio, a servizio delle funzioni residenziali e connesse, in modo che le funzioni dei vuoti, degli spazi comuni a verde siano esclusivamente fruite, libere da condizionamenti innaturali.

Le aree private (fondiarie) sono tutte aperte al pubblico e di uso pubblico.

Cosicché il parco urbano assurge a sistema di prolungamento delle singole residenze, come corte comune e spazio urbano a servizio della intera collettività.

Una vera e propria "corte" a scala urbana, dove si condensano l'insieme dei servizi comuni dello svago e del tempo libero, della distribuzione commerciale e dell'accoglienza infantile.

2 Il progetto Unitario

Per "progetto unitario" s'intende la soluzione di continuità del progetto urbanistico ed edilizio, delle parti pubbliche e private, che all'unisono sono vagliate e dettagliate, in una visione globale dell'intervento di trasformazione urbana, in cui viene puntualizzata ogni parte e ogni ragione funzionale e architettonica, ogni relazione.

Progettando insieme sia la fase urbanistica che quella edilizia, il progetto di questo pezzo di città assume connotazioni di coerenza inusitate. In questa fase le urbanizzazioni primarie e secondarie si fondono e si coordinano al progetto edilizio nei minimi dettagli.

3 Descrizione ed analisi dello stato di fatto

L'area oggetto di trasformazione, nota come "*Paradiso di Pastena*" è sita in località "*Picarielli*" del comune di Salerno e, come si evince dalle tavole allegate, rappresenta un comparto discontinuo.

Essa si estende dalla parte pianeggiante limitrofa ai quartieri Italia ed Europa (ex Q2/Q4) fino a quella collinare entro il confine costruito della città compatta.

L'area è attraversata in direzione Nord/Sud dal sistema viario urbano costituito da via E. De Filippo ed in direzione Est/Ovest dal tracciato del corso d'acqua denominato "*Rumaccio*".

Le caratteristiche dell'area sono quelle di un ambito extraurbano di prossimità:

- del centro cittadino
- verso importanti snodi infrastrutturali (Tangenziale di Salerno e Autostrada Salerno-Reggio Calabria).

Queste considerazioni inducono a reinterpretare gli interventi di trasformazione previsti secondo un'organizzazione urbanistica unitaria finalizzata all'introduzione delle nuove funzioni urbane, evitando insediamenti introversi ed isolati e valorizzando i fattori di prossimità.

Durante le prime ipotesi di lavoro, soprattutto alla luce delle sopravvenute indicazioni relative al potenziamento dell'assetto viario pubblico di progetto, si sono rilevate infatti le seguenti criticità:

- esposizione dei fabbricati;
- presenza di aree soggette a tutela paesaggistica;
- contrazione delle aree fondiarie in relazione alla estensione delle necessarie aree pubbliche destinate a standard;

Il combinato disposto di questi fattori ha determinato, in relazione al precedente edificato del vecchio accordo di programma, nuove soluzioni planovolumetriche maggiormente sostenibili in termini d'impatto ambientale, costruttivo ed imprenditoriale, anche alla luce delle recenti evoluzioni e innovazioni del mercato immobiliare.

4 Vincoli Operanti

L'area oggetto d'intervento ricade nella fascia di rispetto dei "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua" iscritti negli elenchi previsti dal T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11.12.1933, n.1775".

5 Superficie Territoriale (ST) su cui determinare il Diritto Edificatorio proprio (DEP)

Nella progettazione del PUA relativo al subcomparto CR_53a, in linea con quanto già stabilito in sede di definizione della proposta preliminare di PUA, si è assunto come valore di superficie territoriale quella derivante dai terreni ricadenti nella perimetrazione del Comparto, calcolata sulla base delle superfici delle aree libere verificate con rilievo asseverato a firma del geom. topografo Massimo De Chiara, che risultano inferiori a quelli catastali nominali.

SUPERFICIE TERRITORIALE "ST"
<p>Analizzando il perimetro del comparto ERP13, così come riportato nelle tavole del PUC in scala 1: 4.000, nella rappresentazione di scala più dettagliata consentita dal file dwg rilasciato dall'Ufficio di Piano del Comune di Salerno, nonché dalla verifica e sovrapposizione dell'intervento di cui agli Accordi di Programma sottoscritti in data 15/05/2003, relativi al Programma Straordinario di edilizia residenziale ai sensi dell'art. 18 della L. 203/1991, si sono evidenziati piccoli spostamenti rispetto ai confini delle particelle catastali interessate e l'effettivo stato dei luoghi desunto da rilievo strumentale in loco.</p> <p>Pertanto, al fine di regolarizzare il tracciato rispetto ai confini catastali evitando altresì la formazione di residui o reliquati di terreno, si è ritenuto procedere secondo quanto previsto:</p> <p style="text-align: center;"><i>_dall'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";</i></p> <p style="text-align: center;"><i>_dall'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."</i></p>

La Superficie Territoriale (ST) su cui determinare il Diritto Edificatorio proprio (DEP), con riferimento al rilievo asseverato (vedi Tav URB 4 e URB 5), risulta così distinta:

Superficie territoriale come calcolata nel preliminare di PUA	<i>mq</i>	47.644
A detrarre:		
Alveo Rumaccio assoggettato	<i>mq</i>	1.235
<i>Fascia rispetto Rumaccio al netto dell'alveo</i>	<i>mq</i>	6.654
<i>Area di proprietà comunale</i>	<i>mq</i>	6.654
TOTALE ST AL FINE DEL CALCOLO DEL DEP		mq 39.554

I suoli ricadenti nel Comparto CR_53a si presentano liberi da edifici esistenti.

6 Inquadramento Urbanistico

L'area oggetto dell'intervento proposto è ubicata nella zona orientale della città compresa tra le aree edificate di Torriente Alto, sul lato ovest, e Pastena sul lato sud, limitata dalle aggregazioni in linea realizzate con il piano di zona, sul lato est, ed è tagliata dalla Tangenziale per la porzione che si estende fino ai margini collinari.

Le aggregazioni urbane esistenti al contorno sono a prevalente destinazione residenziale, mentre sono episodiche le strutture commerciali e direzionali.

I diversi quartieri al contorno presentano talune strutture d'interesse comunale sia a carattere socio-culturale qual è il centro sociale di Pastena, sia a carattere sportivo, scolastico (Licei De Sanctis e Severi) e d'interesse pubblico in genere (uffici comunali).

L'intervento che si propone è finalizzato alla realizzazione di una struttura polifunzionale che riqualifichi l'area di specifica pertinenza e che sopperisce alle carenze strutturali dei servizi di carattere collettivo, mediante la realizzazione del complesso di funzioni previste.

Tutta l'area rientra nei limiti della città "compatta" come definiti dal PUC ed è specificamente dettagliata graficamente e descrittivamente negli elaborati grafici (cfr: elaborati "URB1; URB2").

L'area oggetto dell'intervento rientra nel perimetro dell'AT_R_53, zona omogenea B, così come indicato nelle tavole del vigente Piano Urbanistico Comunale di Salerno, approvato con Decreto della Provincia di Salerno n. 147 del 28.12.2006, e oggetto di variante in seguito a Delibera di C.C. n. 2 del 21.01.2013 pubblicata sul B.U.R.C. del 04.02.2013 ed entrato in vigore il 05.02.2013.

Attualmente i dati urbanistici vengono sintetizzati nell'Allegato 1 della Tavola R2 del PUC, (Cfr. elaborato URB1) e classificati quali "Aree di trasformazione 2° quinquennio – edilizia residenziale pubblica e privata". In particolare la cartografia del PUC e precisamente la tavola P2, riporta l'area oggetto d'intervento con la denominazione ATR_53a ed ATR_ERP1:

PARAMETRI URBANISTICI DI PUC –TAVOLA R2 – ALLEGATO 1

Area	ST	Località	Zona	IU	QST	QSP	QSR tot	QSR	QSR	Abitanti	Standard	Standard	Standard minimo totale (mq)
	mq.		Omogenea	mq/mq	mq.	mq.	mq.	Libera	Pubblica		Min. residenziale	Min. produz. Servizi	
ERP13	109.982	Picarielli	B5	0,64	70.024	15.333	54.691	32.437	22.254	2.017	40.340	12.266	52.606*

* Nota : Il Piano Urbanistico Comunale, nel riportare la progettazione di cui ai citati Accordi di Programma quale trasformazione in itinere, ha proceduto alla computazione dei relativi standard di progetto, nell'**Elaborato R2 – Allegato 2**, come “Standard esistente confermato” portando di fatto a bilancio di P.U.C. una quantità di standard residenziale pari a **59.333 mq**. Analogamente, nell'elaborato R2 - 2.2 “Standard di progetto”, viene indicata con il codice “567”, al di fuori del perimetro dell'ERP13, una ulteriore area standard di **1.598,00 mq**, derivante dalla prevista dismissione del relativo tratto di viabilità. Alla luce della riconferma del tratto di viabilità in oggetto all'interno del più ampio e generale ridisegno della viabilità generale proposta dall'Ufficio Viabilità (cfr. tav. 4), il quantitativo di standard complessivo generale da garantire in sede di progettazione sarà quindi pari a $59.333+1.598 = \underline{\underline{60.931 \text{ mq}}}$.

Il Comparto Edificatorio CR_53a oggetto dell'intervento assume una superficie territoriale, elaborata partendo dalla base grafica digitale fornita dall'Ufficio di Piano e riadattando, su base di rilievo strumentale e catastale, il nuovo perimetro di comparto nel rispetto sostanziale del confine dei precedenti Accordi di Programma e del Preliminare di PUA approvato.

Il suddetto perimetro (cfr. elaborato URB5), determina una superficie territoriale pari a 46.409 mq.

7 Definizione del diritto edificatorio proprio - DEP - (ART. 158 DELLE N.T.A.)

Il Diritto Edificatorio Proprio “DEP” di un'Area di Trasformazione AT, di un'area destinata a standard AS o di un'area destinata a viabilità AV, è il diritto soggettivo a costruire e può essere esercitato nei limiti e con le modalità previsti dalle norme di attuazione del PUC; esso indica il diritto edificatorio assegnato al suolo, indipendentemente dalle previsioni di PUC.

Il DEP è dato dall'applicazione dell'Indice Edificatorio proprio (IEp) del suolo alla sua Superficie Territoriale; è indicato come Superficie Lorda di Solaio “SLS” totale edificabile in ragione del suolo posseduto ed è espresso in metri quadrati.

Alle aree comprese nelle fasce fluviali, per un'ampiezza complessiva di metri venti rispetto l'asse del corso d'acqua, non viene riconosciuto nessun diritto edificatorio. (cfr. ELABORATO “URB5”). Sono altresì sottratte dalla S.T. produttiva di Dep, le aree attualmente in proprietà del Comune di Salerno per le quali viene confermata, in progetto, la destinazione pubblica. (ai sensi del disposto dell'Art. 158.04 delle vigenti N.T.A.).

8 Determinazione del diritto edificatorio proprio (DEP) all'interno del comparto edificatorio CR 53a

La determinazione del Diritto Edificatorio proprio (DEP) nel Comparto Edificatorio CR_53a è dato dall'applicazione dell'Indice Edificatorio proprio (IEp) del suolo alla sua Superficie Territoriale.

Nel caso in specie, il Diritto Edificatorio proprio (DEP) si determina così come riportato nel prospetto che segue:

DIRITTO EDIFICATORIO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE						
Sub comparto	ST (mq)	ST territoriale non produttiva di DEP (mq)	ST territoriale produttiva di DEP (mq)	Ambito di equivalenza	IEp mq/mq	DEP mq di Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile
CR_53a	46.409,00	6.855,00	39.554,00	3	0,5	19.777,00
TOTALE	46.409,00	6.855,00	39.554,00			19.777,00

9 Dati dimensionali contenuti nel piano – Norme – Vincoli – Destinazioni

Seguono i dati dimensionali secondo la previsione di PUC (Tav. R2) in conformità a quanto previsto dall'art. 83.04, lett. h: *“discostamenti delle percentuali fissate dal PUC per le destinazioni d'uso delle AT non superiori al 5%”*:

- la Superficie Lorda di Solaio “SLS” totale edificabile, espressa in metri quadrati, differenziata per destinazione d'uso, come derivante dal prospetto

edificatorio proprio (DEP) nel Comparto, sopra riportato, risulta come segue:

Superficie lorda di solaio edificabile (DEP) e Destinazione d'Uso						
	Produzione e Servizi (QSP)		Residenziale (QSR)		Totale (QST)	
	25% ÷ 35%		65% ÷ 75%		100%	
	DEP di ST Realizzabile	DEP di Progetto	DEP di ST Realizzabile	DEP di Progetto	DEP di ST Realizzabile	DEP di Progetto
AT_CR53a	4.943,75	4943,58	12.855,05	14827,66	19777,00	19771,24
	-		-			
	6.921,95		14.832,75			
	-		-			

- Norme e Vincoli Edilizi

Per l'edificazione saranno osservate le norme e prescrizioni specificate nel presente PUA. I titoli abilitanti (PdC, DIA, Provvedimento Unico) seguiranno le ordinarie disposizioni

vigenti in materia e dovranno, inoltre, rispettare le norme che disciplinano i tempi ed i termini di attuazione contenuti nell' articolo 19 dello schema di Convenzione Tipo, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 241 del 23.02.2007, così come indicato nel cronoprogramma dei lavori allegato alla Relazione illustrativa di progetto.

- Destinazione Funzionali Consentite e di Progetto

Le destinazioni funzionali di progetto indicate negli elaborati grafici di dettaglio, sono in piena conformità a quelle consentite nel subcomparto, riportate nell'elaborato N3, allegato alle NTA del PUC:

Destinazione Funzionali	Consentite	Progetto
<i>Abitative</i>	DA	DA
<i>Produttive</i>	DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6, DT/9, DT/10, DP/1, DTR/1, DTR/2, DTR/3	DP/1, DT/2, DT/4, DT/5, DT/6, DT/9
<i>Op. urbanizzazione</i>	URB/1, URB/2	URB/1, URB/2

Le destinazioni funzionali che il PUA imprime agli edifici ed immobili privati, da definire nel dettaglio in sede di presentazione dei progetti finalizzati al rilascio dei titoli abilitanti, non potranno essere mutate per almeno dieci anni decorrenti dalla data di rilascio dei relativi certificati di agibilità, stabilendo espressamente che i mutamenti di destinazione funzionale non autorizzati comporteranno l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.31 e seguenti del D.L.vo n° 380/2001.

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

10 Descrizione dell'intervento di progetto

Il PUA oggetto della presente relazione si pone quale "piano di qualità" e compone una tipologia insediativa "complessa", prevedendo una pluralità di destinazioni d'uso e di tipologie di intervento.

Nel complesso, la presenza di una pluralità di funzioni e l'integrazione di diverse tipologie d'intervento, offre la possibilità di una vivacità insediativa certamente utile alla rifunzionalizzazione di quest'area cuscinetto, posizionata tra la 167 (ex Q2/Q4 oggi quartieri Italia ed Europa) e la periferia urbana di margine.

Il progetto urbanistico in oggetto, così come illustrato nelle tavole grafiche allegate, prevede la quantificazione e la conseguente distribuzione perequativa dei pesi edificatori nelle previste aree di trasformazione di edilizia pubblica e privata, giungendo a verificarne la congruenza sotto il profilo degli standard urbanistici previsti dal P.U.C. per l'area in esame secondo quanto dettato dalla Delibera n. 70 del 29/12/2010. Il progetto recepisce inoltre la revisione della viabilità pubblica in accordo e nel rispetto delle indicazioni, valutate ed approvate, dell'Ufficio Viabilità del Comune di Salerno.

Nello specifico, per l'intervento costruttivo di Edilizia Privata, la congruenza dello stesso è stata verificata facendo riferimento a quanto disposto dall'art. 5, comma 2 del D.I 1444/68 (in relazione alla funzione commerciale/direzionale) e dal punto 1.4 del Titolo II dell'allegato alla L.R. n. 14 del 20.03.1982 (in relazione alla funzione residenziale); per l'intervento costruttivo di Edilizia Residenziale Pubblica, la congruenza dello stesso è stata verificata facendo riferimento alle previsioni riportate nell'allegato 1 della tavola R2 del PUC, già recepite dal preliminare di PUA approvato.

In aggiunta ai suddetti standard, nell'elaborato R2 -2.2 "Standard di progetto" del Piano Urbanistico Comunale, viene indicata con il codice "567", al di fuori del perimetro dell'ERP 13, una ulteriore area standard di 1.598,00 mq derivante dalla prevista dismissione del relativo tratto di viabilità.

Alla luce, quindi, della riconferma del tratto di viabilità in oggetto all'interno del più ampio e generale ridisegno della viabilità generale, il quantitativo di standard complessivo generale da cedere all'interno dell'area di trasformazione CR_53a indotti dagli interventi costruttivi di Edilizia Privata e Edilizia Pubblica Residenziale è quindi pari a 29.030,00 mq.

La suddetta verifica degli standard è riportata nella seguente tabella riepilogativa (cfr elaborati "URB7 e "URB8 "):

VERIFICA STANDARD PUA - SUBCOMPARTO CR_53a

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	PROGETTO (S.L.S. MQ)	ABITANTI EQUIVALENTI	STANDARD MINIMI RICHIESTI									STANDARD DI PROGETTO							
				STANDARD PROPRIO TERZIARIO (80% SLS)		STANDARD PROPRIO RESIDENZIALE			VERDE cod. "S67"	TOTALE STANDARD MINIMI RICHIESTI (TERZIARIO + RESIDENZIALE)			PARCHEGGIO (MQ)	URBANIZZAZIONE SECONDARIA ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE- ATTREZZATURE ISTRUZIONE (MQ)	VERDE PUBBLICO (MQ)	SUBTOTALE VERDE E URBANIZZAZIONE SECONDARIA	TOTALE	TOTALE STANDARD PER BILANCIO DI PUC		
				MINMO PARCHEGGIO (MQ)	MINMO VERDE PUBBLICO (MQ)	PARCHEGGIO 2,5mq/ab (MQ)	URBANIZZAZIONE SECONDARIA- ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE ATTREZZATURE ISTRUZIONE 7,5mq/ab (MQ)	VERDE PUBBLICO 10mq/ab (MQ)		TOTALE DOTAZIONE MINIMA PARCHEGGI (MQ)	TOTALE DOTAZIONE MINIMA URBANIZZAZIONE SECONDARIA- ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE- ATTREZZATURE ISTRUZIONE (MQ)	TOTALE DOTAZIONE MINIMA VERDE PUBBLICO (MQ)							TOTALE	
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	PUBBLICA	7355,93	271,25			678,13	2.034,38	2.712,50		678,13	2.034,38	2.712,50	5.425,00	678,13	2.034,38	2.737,50	4.771,88	5.450,00	5.425,00	
EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA	PRIVATA	14.827,66	454,84			1.137,10														
							3.411,30	4.548,40	1.598,00	3.114,53	3.411,30	8.123,83	14.649,66	3.355,00	10.315,00	9.935,00	20.250,00	23.605,00	23.583,00	
EDILIZIA PRIVATA PRODUTTIVA	PRIVATA	4.943,58		1.977,43	1.977,43															
TOTALE		27.127,17 mq	726,09 ab	1.977,43 mq	1.977,43 mq	1.815,23 mq	5.445,68 mq	7.260,90 mq		3.792,66 mq	5.445,68 mq	10.836,33 mq	20.074,66 mq	4.033,13 mq	12.349,38 mq	12.672,50 mq	25.021,88 mq	29.055,00 mq	29.008,00 mq	

L'intervento prevede, come si evince dalla precedente tabella, la realizzazione di edilizia residenziale pubblica, per un totale di 7.356,00 mq di S.L.S., in perfetta rispondenza a quanto stabilito dal più volte citato accordo di programma e del preliminare di PUA.

In particolare l'area di edilizia pubblica è stata oggetto di una zonizzazione preliminare (cfr. elaborato "URB7 ") allo scopo di verificarne l'efficienza ed autonomia sia in termini di standard all'interno dell'area di trasformazione, che di dotazioni su area fondiaria, al netto della viabilità di progetto e delle aree destinate a verde di rispetto ambientale (ANAS).

Di seguito le tabelle riepilogative dell'intervento di Edilizia Pubblica previsto:

EDILIZIA PUBBLICA	DATI PROGRAMMA IN ITINERE				DATI FONDIARI DI PROGETTO								
	N° ALLOGGI - ERP 13	S.L.S., (MQ)	VOLUME RESIDENZIALE DI PROGETTO (MC)	ABITANTI EQUIVALENTI	AREA	SLS (MQ)	VOLUME RESIDENZIALE DI PROGETTO (MC)	FONDIARIA TOTALE	SEDIME FABBRICATI	FONDIARIA LIBERA	N° PIANI PREVISTO OLTRE PLOTIS	N° ALLOGGI PREVISTO CONSIDERANDO UNA SLS MEDIA DI 105MQ	
EX SOVVENZIONATA	20	2.372,88	7.000,00	87,50	271,25	ERP 1	7.356	21.700	2.846	1.373	1.473	5	70
EX AGEVOLATA	42	4.983,05	14.700,00	183,75									

STANDARD E DOTAZIONI MINIME RICHIESTE					STANDARD E DOTAZIONI DI PROGETTO		
STANDARD PROPRIO RESIDENZIALE				DOTAZIONI L.122/89	STANDARD DI PROGETTO		PARCHEGGI DI DOTAZIONE SU FONDIARIA
PARCHEGGIO 2,5mq/ab (MQ)	URBANIZZAZIONE SECONDARIA (Attrezzature interesse comune - Attrezzature istruzione) 7,5mq/ab (MQ)	VERDE PUBBLICO 10mq/ab (MQ)	SUB TOTALI (MQ)	L.122/89 1MQ/10MC RESIDENZA (MQ)	DA CEDERE IN ATR	IN SUPERFICIE	IN SOTTOSUOLO
678,13	2.034,38	2.712,50	5.425,00	2.170,00	5.450,00	850,00	1320,00

L'intervento proposto, inoltre, in ossequio a quanto previsto dalla delibera di Consiglio comunale n°5 del 22/01/07, garantirà:

- il riequilibrio della rete distributiva commerciale individuando una serie di esercizi commerciali di quartiere;
- la realizzazione di una consistente quantità di strutture adibite ad uffici;
- la individuazione di spazi da destinare a strutture ricettive;
- la localizzazione di spazi ludici all'interno del verde attrezzato;

- la previsione, nello schema di convenzione, del vincolo di destinazione almeno decennale delle destinazioni funzionali che il PUA imprime agli immobili;
- il rispetto delle norme vigenti in materia energetica e ambientali con riferimento al titolo XI del RUEC relativamente ai requisiti di comfort ambientale degli edifici.

Il progetto urbanistico, infatti, si basa su di alcuni principi insediativi chiari:

- la scelta della **tipologia edilizia “a blocco”** che si contrappone alle lunghe stecche edilizie che si porgono allo sguardo di chi attraversa oggi il quartiere;
- la scelta di sovvertire il rapporto classico tra strada e “cortina edilizia” contrapponendo a questo il teorema di **edifici immersi nel parco urbano**;
- la creazione di una serie di **piazze** quali centri di aggregazione urbana per attività e persone;
- la creazione di un **grande parco** al centro dell’edificato in modo da costituirne l’elemento principale di qualità urbana.

Sulla scorta di questi principi insediativi, la forma urbana trova una soluzione alternativa al caotico modello insediativo che caratterizza i quartieri limitrofi, dove l’aggregazione urbana è determinata dalla massima opportunità dello sfruttamento fondiario, da un insieme edilizio pieno di micro funzioni commerciali e direzionali, in una totale assenza di spazi liberi, di vuoti organizzati per il vivere comune.

Infatti il progetto urbano ed edilizio, favorendo la verticalità degli edifici a discapito della densità, offre la possibilità dei “vuoti” di avvolgere i “pieni” in un continuo paesaggio a verde che solidarizza e condivide gli spazi aggregativi in assenza di “barriere”, di recinti, con uno spazio urbano a “raso” ciclo-pedonabile, interno al lotto, privo di conflitti vettoriali, tutto dedicato alle “funzioni negate” al giusto tempo della vita naturale e sociale.

I ritmi naturali della vita degli abitanti dovranno trovare in questo luogo ciò che è negato nell’uno e nell’altro quartiere, seppure per ragioni e funzioni diametralmente opposte.

L’asta tortuosa del torrente “*Rumaccio*” che appare come una frattura del lotto, viene trasformata invece come un elemento del “*giardino comune*”, attrezzato con ponticelli e viali paralleli alberati nel teorema del verde in cui s’insediano anche le funzioni “secondarie” delle urbanizzazioni.

La definizione delle scelte per la sistemazione paesaggistica degli spazi è stata improntata al corretto inserimento degli interventi nel contesto ambientale, attraverso il riconoscimento delle caratteristiche fisico ambientali dei luoghi, sia come contesto antropizzato che come contesto naturale, con l’obiettivo di stabilire le corrette relazioni tra caratteri morfologici, percettivi e fruitivi.

In questo quadro la presenza del Torrente “*Rumaccio*” è stata assunta come componente strutturale per la costruzione del quadro progettuale.

Lo schema progettuale, infatti, definisce il corso d'acqua non come elemento di separazione, ma di connessione, attraverso il ridisegno paesaggistico e naturalistico.

Il percorso che fiancheggia il torrente, oggetto delle opere di Urbanizzazione Primaria, si pone in continuità fisica con la struttura scolastica, oggetto di urbanizzazione secondaria, che letteralmente riesce a fondersi con il contesto delle numerose piazze commerciali e dell'adiacente parco e a divenire con lo stesso un elemento unitario (cfr. elaborati di dettaglio del progetto dell'asilo "EASx").

Le due Urbanizzazioni sono quindi parte di un disegno progettuale unico ed organico e sono pertanto posti in una continuità di linguaggio imprescindibile.

In questa ottica, l'intreccio delle matrici (fiume-rette pedonale) definisce il progetto del paesaggio mirato anche a garantire la permeabilità fisica tra l'area oggetto del PUA ed il suo contesto urbano. Si evidenzia, infatti, come la maglia di percorsi pedonali connessa tra loro, in modo sicuro e gradevole, le varie aree funzionali del comparto e le strade perimetrali.

L'impianto vegetazionale viene inoltre utilizzato come elemento di mitigazione ambientale, ai fini della riduzione dei livelli di inquinamento acustico - percettivo e come componente di miglioramento della qualità urbana.

Lo schema dell'impianto urbanistico è completato da un impianto edilizio altrettanto singolare.

Quest'ultimo si compone di 7 edifici tipologicamente simili.

I fabbricati, indentificati negli elaborati planimetrici di progetto da una lettera alfabetica, sono costituiti da un "nucleo centrale", e da un involucro esterno che ne definisce la caratteristica materica che formale.

Il "nucleo centrale", di forma sostanzialmente rettangolare, è composto da un vano scala – ascensore aperto verso l'esterno (le cui superfici sono quindi escluse nel calcolo delle SLS realizzabili) posto in maniera baricentrica che distribuisce le unità immobiliari, il cui numero varia a seconda dell'edificio.

Il blocco scala-ascensore serve tutto l'edificio, dal piano interrato, dove sono situati i box pertinenziali, fino all'ultimo livello di copertura.

Ai piani interrati, adibiti a box auto, si accede tramite rampe carrabili a doppio senso di percorrenza che dal piano terra servono i livelli interrati ognuno dei quali costituisce un compartimento di superficie minore rispetto la massima consentita dalle norme vigenti in materia di parcheggi interrati.

La pendenza delle rampe di accesso carrabile è sempre minore del 20%. Queste ultime avranno tutte una larghezza di 5,00 m.

Tutti i compartimenti, ospitano ognuno un numero di box tali da soddisfare il fabbisogno delle unità residenziali di cui il fabbricato si compone e sono tutti di dimensione superiore a 18,00 mq ed inferiore a 40,00 mq nel rispetto della normativa vigente in materia di parcheggi interrati.

Tutte le vie di fuga degli interrati sono raggiungibili con percorsi sempre inferiori a 40 m, inoltre dalle corsie dei box si accede ai vani scala sempre attraverso filtri a prova di fumo.

Le superfici di ventilazione degli interrati risultano sempre superiore a quella minima prevista pari ad 1/25 della superficie del compartimento (cfr. elaborati di dettaglio del progetto architettonico degli edifici).

Al piano terra, di ogni edificio, sono collocati locali commerciali (tutti con altezza utile pari a 4,20 m) che si aprono sugli spazi comuni la cui accessibilità carrabile è limitata e organizzata al contorno del parco edilizio, in modo che le funzioni dei vuoti, degli spazi comuni a verde siano esclusivamente fruite, libere da condizionamenti innaturali.

Una vera e propria “corte” a scala urbana, dove si condensano l’insieme dei servizi comuni dello svago e del tempo libero, della distribuzione commerciale e dell’accoglienza infantile.

Infine, il coronamento dei fabbricati è costituito da pensiline integrate con impianti fotovoltaico e solare termico al fine di garantire un elevato standard energetico.

Ogni singolo edificio, (meglio dettagliato nella specifica sezione dedicata al progetto edilizio) interpreta, quindi, l’esigenza della “nuova macchina per abitare” come sistema complesso in cui regolare razionalmente le esigenze e le politiche energetiche, e ciò offre una nuova opportunità circa le componenti del progetto architettonico, anch’esse innovative, che determinano la forma di questo pezzo di città contemporanea.

11 Modalità progettuali ed esecutive delle opere di urbanizzazione primaria da cedere al comune: Strade Residenziali, Spazi Di Sosta o Di Parcheggio, Servizi A Rete, Pubblica Illuminazione, Verde Attrezzato

E' prevista, a totale carico del proponente, la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie alla completa funzionalità del Comparto, nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'esecuzione ed in particolare le norme previste dalla Legge 13/89 per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

- Nuovo assetto stradale

Le opere stradali a carico dei proponenti garantiranno sia l'adeguamento della sede stradale esistente lungo via E. De Filippo, che il generale riassetto viario concordato con l'Ufficio Viabilità oltre ai necessari interventi di connessione alla viabilità esistente, esterni al comparto.

Il nuovo sistema viario non modificando la posizione della attuale rotatoria che incrocia via De Filippo con via Granati, evita di delocalizzare di fatto il tratto di via Granata che conduce verso la Tangenziale di Salerno.

E' prevista la realizzazione di due nuovi tronchi stradali, il primo dei quali, a senso unico, collega via Pietro Del Pezzo con via De Filippo; il secondo attraversa invece l'area destinata ad Edilizia Residenziale Pubblica fino a immettersi nella nuova rotatoria di progetto che sarà realizzata a confine con il subcomparto B. Questo nuovo asse viario attraverserà il Torrente "Rumaccio", per cui sarà prevista un'opera d'arte, realizzata secondo le prescrizioni contenute nel parere favorevole già rilasciato dall'Autorità di Bacino Regionale Destra Sele ed alla Soprintendenza per i B.A.P..

Relativamente all'asse viario ed alla rotatoria di progetto, da realizzare nell'area da destinare ad edilizia pubblica, il nuovo progetto prevede la riduzione della sezione stradale, in corrispondenza dell'attraversamento fluviale, dai 19,35 metri di larghezza agli attuali 12 metri. Saranno quindi eliminati i parcheggi laterali e ridotti i marciapiedi in modo tale da non intaccare il corso d'acqua con la sede della rotatoria (Cfr. Elaborati di progetto).

- Spazi di sosta o di parcheggio

Le stesse strade di cui sopra saranno servite in adiacenza all'edificato dei relativi parcheggi di standard di progetto previsti e degli adeguati spazi di manovra. Nuovi parcheggi saranno realizzati a raso lungo via Del Pezzo e lungo i nuovi assi di progetto; aree di sosta in sede propria saranno distribuite in tutto il subcomparto, prevedendo appositi stalli per i disabili.

- Fognatura acque nere

La rete di scarico delle acque nere sarà regolarmente convogliata nell'impianto comunale esistente, in parte su via Del Pezzo e in parte lungo via De Filippo. Parere favorevole prot. n. 85224 del 10.05.2013.

- Raccolta e convogliamento delle acque pluviali

Le acque pluviali provenienti dalle nuove aree urbanizzate saranno convogliate in due impianti di trattamento di nuova realizzazione, dotati di separatore dei fanghi e degli idrocarburi in sospensione dalle acque di prima pioggia e filtri a coalescenza, in grado di abbattere il carico inquinante secondo le disposizioni di legge previste per l'adduzione in corso d'acqua superficiale.

- Rete idrica

La rete idrica di adduzione avrà origine dalla tubazione della Salerno Sistemi già presente nelle adiacenze dell'area su via Paradiso di Pastena e su via Del Pezzo, realizzando più maglie in grado di garantire la continuità dell'erogazione idrica anche in caso di guasto localizzato. Il tutto in maniera coordinata con gli altri enti gestori al fine di avere un unico percorso per tutti i sottoservizi di cui dotare la zona.

- Rete gas

La rete gas di adduzione avrà origine dalla tubazione della Salerno Energia già presente nelle adiacenze dell'area in maniera coordinata con gli altri enti gestori al fine di avere un unico percorso per tutti i sottoservizi di cui dotare la zona. Per maggiori chiarimenti si rimanda agli elaborati progettuali relativi alla parte specialistica [Cfr. (EM 1, EM 2, EM 3)]

- Rete distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonica

La rete di distribuzione elettrica, telefonica e di pubblica illuminazione sarà realizzata secondo gli schemi di progetto. Per maggiori chiarimenti si rimanda agli elaborati progettuali relativi alla parte specialistica [Cfr (EPIx)]

12 Involucro edilizio

In accordo con quanto previsto dal Titolo XI (Norme in Materia Energetico-Ambientale) del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, di seguito Ruec, del Comune di Salerno e dai riferimenti legislativi e normativi vigenti, DPR 59/09, si assumono quali obiettivi strategici, volti al contenimento del consumo energetico:

- il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'involucro;
- il miglioramento dell'efficienza degli impianti termici;
- l'impiego di fonti rinnovabili;
- contenimento consumo acqua.

Allo scopo di limitare i flussi termici, quindi ridurre le dispersioni di calore nella stagione invernale e le entrate di calore in quella estiva, si prevede l'impiego di materiali isolanti per le murature esterne nel rispetto dei valori massimi di trasmittanza termica, U, previsti dal DPR 59/09. Eventuali murature eccedenti i 30 centimetri saranno computate nel rispetto dell' art. 239 del RUEC ("..Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggiore spessore di solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una

riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto da D. lgs 192/2005, e successive modificazioni, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. ") .

Particolare attenzione sarà rivolta alla correzione dei ponti termici in quanto gli stessi favoriscono un aumento della dispersione termica verso l'ambiente esterno e possibili fenomeni di condensa superficiale.

Inoltre, al fine di ridurre i consumi per la climatizzazione nella stagione estiva, si prevede di realizzare murature caratterizzate da un'adeguata inerzia termica con un giusto equilibrio tra materiali leggeri ma isolanti ed altri con elevata massa. I benefici derivanti sono lo smorzamento e lo sfasamento dell'onda termica esterna e in particolare:

- lo smorzamento suggerisce la possibilità di ridurre il dimensionamento dell'eventuale impianto di condizionamento estivo dell'abitazione e di far lavorare le macchine con un buon fattore di carico;
- lo sfasamento consente di ritardare il riemergere dell'onda termica sulla parte interna della parete così da evitare la presenza quasi contemporanea della massima insolazione e del valore più alto della temperatura dell'aria esterna.

In aggiunta, al fine di ridurre il surriscaldamento degli ambienti dovuto all'effetto serra, le parti trasparenti delle pareti perimetrali saranno dotate di dispositivi (schermature fisse o mobili) che ne consentono la schermatura e l'oscuramento.

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E DI PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

La posizione dei fabbricati è stata prevista per qualificare il comfort ambientale degli edifici privilegiando la miglior forma ed esposizione per gli esterni e relativa adeguata distribuzione degli spazi interni attraverso la maggiore esposizione di pareti lungo l'asse est-ovest, i terrazzi, le vetrate termoisolanti, i tetti e i solai isolanti, gli impianti di climatizzazione, i rapporti illuminazione ed areazione naturale ed artificiale.

Per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria si prevede di utilizzare gruppi termici autonomi caratterizzati da un alto rendimento di produzione del calore.

Al fine, inoltre, di ottenere un aumento del rendimento di regolazione dell'impianto di riscaldamento sarà prevista:

- la regolazione automatica della temperatura ambiente mediante cronotermostato;
- la presenza di una valvola termostatica su ciascun corpo scaldante, ai fini di conseguire la necessaria omogeneità della temperatura ambiente e di recuperare gli apporti di calore gratuiti esterni ed interni.

FONTI RINNOVABILI

In accordo con quanto stabilito al comma 1 dell'allegato 3, del Decreto Legislativo 3 Marzo 2011, n.28, gli impianti di produzione di energia termica saranno progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e del 35% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento (richiesta del pertinente titolo edilizio presentata dal 1 Gennaio 2014 al 31 Dicembre 2016).

Inoltre, nel rispetto del comma 3 dello stesso allegato, la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, sarà calcolata secondo la seguente formula:

$$P[kW] = \frac{S}{K}$$

dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in m², e K è un coefficiente (m²/kW) ed è uguale ad 65 quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1 Gennaio 2014 al 31 Dicembre 2016.

CONTENIMENTO CONSUMO ACQUA:

Contenimento rifiuti liquidi-Contenimento consumi acqua potabile

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, saranno adottati dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette saranno dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

Gestione delle acque piovane

Allo scopo di razionalizzare l'impiego delle risorse idriche, in accordo al regolamento comunale, si prevede la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell' acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo. L'impianto, così costituito, sarà interamente destinato all'irrigazione delle aree verdi del subcomparto.

La quantità di acqua che tali cisterne dovranno raccogliere dipenderà dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero comparto e non sarà inferiore a 50 l/m².

INQUINAMENTO ACUSTICO

Al fini della definizione del presente P.U.A. è stata redatta una Relazione acustica, allegata alla presente, di cui alle “Linee guida regionali” approvate con D.P.G.R.C. n. 2436/2003, redatta da tecnico competente in acustica ambientale (art. 2, commi 6 e 7 della legge n. 447/95 e DPCM 31.03.1998), come stabilito con delibera della Giunta Regionale della Campania n. 1537 nella seduta del 24.04.2003.

Salerno, data protocollo

I tecnici

Ing. Gennaro Di Giacomo

Arch. Angelo Viscido

Ing. Giuseppe Casilli

Arch. Giustino Di Cunzolo

Arch. Raffaello Lascaleia

Arch. Roberta Grandis

Arch. Giuseppina Silvestri

Ing. Giulio Salvatore

Ing. Roberto Cappuccio

Ing. Pietro Benesatto

Ing. Roberta Di Giuda