

COMUNE DI SALERNO



PIANO PARTICOLAREGGIATO

RELATIVO A SETTORE OMOGENEO DEL TRATTO DI FASCIA
COSTIERA CHE COMPRENDE GLI STABILIMENTI BALNEARI
DENOMINATI "MIRAMARE" E "NEW ARENELLA BEACH"

RELAZIONE PAESAGGISTICA

(ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 22 Gennaio 2004, n. 42: "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio")



PROGETTISTA:

ARCH. ZUCCARO VINCENZO

IL COMMITTENTE:

NEW ARENELLA BEACH S.R.L.



ELABORATO:

E. 1

TITOLO: RELAZIONE PAESAGGISTICA



APPROVAZIONE:

DATA :

INDICE

Premessa	pag. 3
A) ANALISI DELLO STATO ATTUALE	
A.1 - Caratteri storici e paesaggistici dell'area di intervento	pag.4
A.1.1 Indagine storica	pag. 4
A.1.2 Emergenze territoriali	pag. 9
A.1.3 Contesto paesaggistico	pag. 10
A.1.3.a Lettura del paesaggio a Grande Scala	pag. 10
A.1.3.b Lettura del paesaggio a Media Scala	pag. 11
A.1.3.c Lettura del paesaggio a Piccola Scala	pag. 11
A.1.4 Descrizione dell'area d'intervento	pag. 13
A.1.4.a Il lungomare di via Leucosia	pag. 13
A.1.4.b Il "Il Miramare"	pag. 14
A.1.4.c Il "Il New Arenella Beach"	pag. 17
A.2 - Pianificazione paesaggistica, urbanistica e territoriale	pag. 20
A.2.1 Pianificazione urbanistica	pag. 20
A.2.2 Linee Guida fascia costiera	pag. 22
A.2.3 Vincoli	pag. 24
B) ELABORATI DI PROGETTO	
B.1 - Scelte e finalità progettuali	pag. 27
B.1.1 Descrizione dell'intervento	pag. 27
B.1.2 Intervento di recupero edilizio dei manufatti: della pertinenza demaniale denominata "NEW ARENELLA BEACH"	pag. 29
B.1.3 Manufatti della pertinenza demaniale denominata "Miramare"	pag. 33
B.1.4 Riqualificazione urbana delle aree pubbliche comprese tra gli stabilimenti "Miramare" e "New Arenella Beach".	pag. 33
B.1.5 Realizzazione di parcheggi interrati sottoposti alle aree pubbliche compresa tra gli stabilimenti "Miramare" e "New Arenella Beach"	pag. 34
B.1.6 Consistenza delle nuove volumetrie	pag. 34
B.2 - Inserimento nel contesto paesaggistico	pag. 39
B.2.1 - Compatibilità paesaggistica degli interventi e dei materiali: "New Arenella Beach"	

B.2.2 - Compatibilità paesaggistica degli interventi e dei materiali: “Lungomare via Leucosia”	pag. 41
B.2.3 – Sistemazione a verde	pag. 43
B.3 - Lettura del paesaggio	
B. 3.1 Lettura “post-operam” del paesaggio a “Grande Scala”	pag. 43
B.3.2 Lettura “post-operam” del paesaggio a “Media Scala”	pag. 43
B. 3.3 Lettura “post-operam” del paesaggio a “Piccola Scala”	pag. 44
B.4 – Impatto ambientale	pag. 46
C.1 Foto – rendering	pag. 47
C.2.1 Immagini ante-operam / post-operam	

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Art. 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio – D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 dicembre 2005

Premessa

Il sottoscritto arch. Vincenzo Zuccaro, con studio in Salerno alla via Santa Margherita 36, ha ricevuto dalla società New Arenella Beach s.r.l. l'incarico di redigere un "Piano particolareggiato", ai sensi dell'art. 90 delle Norme Tecniche d'Attuazione allegata al vigente Piano Urbanistico del Comune di Salerno, relativo ad un settore omogeneo della fascia costiera, con una estensione di circa 230 metri, prospiciente via Leucosia.

Il suddetto tratto di costa comprende le attrezzature balneari esistenti denominate rispettivamente "New Arenella" e "Miramare", oltre, ovviamente, al tratto di arenile contenuto tra i suddetti stabilimenti.

Con nota N°150294 , del 02.09.2013, la società New Arenella Beach s.r.l. trasmetteva, ai sensi del comma 1 del CAPO C – "disciplina generale" delle Linee Guida della Fascia Costiera approvate con D.G.C N° 525 del 12.06.2012, un preliminare di PUA/PPS relativo al tratto di costa occupato dagli stabilimenti denominati "Miramare" e "New Arenella Beach".

La suddetta proposta preliminare, inoltre, fu trasmessa in data 07.02.2014 (Prot. N°3618) all'Agenzia delle Dogane e del Monopolio che con successiva nota del 20.02.2014 comunicava la propria preventiva autorizzazione all'attuazione del suddetto Piano.

Con nota N°98730 , del 18.06.2014 del competente Servizio Trasformazioni Urbanistiche si dichiarava concluso l'esame del Preliminare di PUA/PPS con la sua approvazione, autorizzando i richiedenti a procedere con la redazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA/PPS).

Il comma 7 del sopra citato art. 90 delle N.T.A., infatti, consente ai "soggetti proprietari e/o gestori delle aree e/o delle attrezzature esistenti " di sottoporre all'esame della Giunta Comunale una proposta di piano particolareggiato relativo ad un settore di fascia costiera omogeneo e comunque con un'estensione non inferiore ai duecento metri.

La presenza di più "attrezzature esistenti" e le dimensioni del tratto di costa compreso tra i due stabilimenti sopra citati, consentono alla società "New Arenella Beach s.r.l.", in qualità di concessionaria delle aree demaniali che ospitano le strutture balneari denominate "Miramare" e "New Arenella", di proporre il presente piano attuativo redatto ai sensi del già citato comma 7 dell'art. 90 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.U.C.

A) ANALISI DELLO STATO ATTUALE

A.1 - Caratteri storici e paesaggistici dell'area di intervento

Prima di procedere ad un'analisi del territorio e delle sue valenze paesaggistiche, si ritiene opportuno descrivere, sinteticamente, le vicende storiche dei luoghi interessati dal presente intervento, al fine di contestualizzare le tracce del passato che caratterizzano la città di Salerno ed il suo paesaggio circostante.

A.1.1 - Indagine storica

Periodo pre-romano

Il territorio di Salerno è stato abitato senza dubbio sin dalla preistoria, ma è dal IX - VI secolo a.C. che abbiamo le prime testimonianze di un insediamento etrusco-sannitico, *Irna*, che sorgeva sul fiume Irno nei pressi dell'attuale quartiere di Fratte.

Questo primo nucleo rappresentava un importante avamposto strategico-commerciale per i traffici tra gli Etruschi e le vicine colonie Greche di Posidonia ed Elea.

Periodo Romano

Con l'avanzata dei Romani nell'Italia meridionale *Irna* perse importanza mentre nacque ai piedi della collina *Bonadies* la cittadina di *Salernum*, che si sviluppava intorno ad un *castrum* romano (una fortificazione).

Nel 197 a.C. l'insediamento si espanse quando venne dedotta una colonia su proposta del tribuno Caio Atinio. Ascritta alla tribù Menenia, essa era popolata da coloni Romani che avevano il ruolo primario di presidiare la regione e controllare le popolazioni che, al contrario di Salerno, erano state favorevoli ad Annibale. Con il tempo, la sua funzione militare cedette il passo a quella commerciale. La città era attraversata dalla *via Popilia*, che collegava Roma alla Lucania e a Reggio, e di conseguenza divenne un nodo cruciale per i traffici da e per l'Italia meridionale.

I ritrovamenti archeologici, benché frammentari, fanno pensare a una città florida e vivace. Durante l'impero di Diocleziano era il centro amministrativo (sede dei correctores), insieme a Reggio, della *provincia della Lucania e del Bruzio*. Il decumano maggiore era l'attuale via Tasso, mentre il foro era situato nell'odierna piazza Conforti; nella stessa piazza la chiesa dell'Addolorata è stata eretta sui resti del tempio capitolino. Non molto distante, il palazzo arcivescovile è chiaramente ricavato su un preesistente tempio pagano (dedicato probabilmente a Pomona), data la presenza di colonne di spoglio sul perimetro esterno.

Con le invasioni barbariche e la guerra greco-gotica, Salerno seguì il destino delle altre città del meridione passando sotto il dominio bizantino. Durante la campagna contro gli Ostrogoti, intorno al 538 d.C., condotta dai bizantini Belisario e Narsete, il *castrum* romano presente sul monte *Bonadies*, primo nucleo del Castello di Arechi, venne restaurato ed ampliato assumendo una notevole importanza strategica.

Periodo Longobardo

Salerno restò bizantina fino al VI secolo. Dopo una lunga lotta tra Bizantini e Longobardi, nel 646 d.C. la città cadde in mano a questi ultimi come parte del Ducato di Benevento.

Il Principato di Salerno intorno al Mille raggiungeva il mar Ionio ed includeva tutta l'attuale Basilicata.

Con l'avvento dei Longobardi cominciò per la città il periodo più ricco della sua storia, un periodo che sarebbe durato più di cinque secoli, in un acme di splendore e fama mai più raggiunto in seguito.

Nel 774 il principe di Benevento Arechi II decise di trasferire la sua corte a Salerno. La città acquistò importanza e vennero fatte costruire numerose opere tra cui la sontuosa reggia della quale rimangono tracce sparse nel centro storico più l'intera Cappella Palatina (Chiesa di San Pietro a Corte).

Nel 839 il *principato di Salerno* divenne indipendente da Benevento, venendo così a comprendere i territori di Capua, la Calabria settentrionale e la Puglia fino a Taranto.

Il principe Guaimario IV, nella prima metà dell'anno 1000, annesse anche Amalfi, Sorrento, Gaeta ed il ducato di Puglia e Calabria, cominciando così ad accarezzare il sogno di riunire tutta l'Italia meridionale. *Opulenta Salernum* fu la dizione coniata sulle monete che erano battute dalla città per i suoi traffici nel X e XI secolo, a testimoniare il momento di particolare splendore.

Il principato tuttavia era scosso dalle continue incursioni dei Saraceni e dalle lotte interne per il potere. In uno di questi complotti, nel 1052, Guaimario venne assassinato. Gli successe il figlio, Gisulfo II, ma il dominio Longobardo sul meridione era ormai avviato al termine.

Periodo Normanno

Intorno al 1000 fecero la comparsa in Italia meridionale i Normanni, assoldati di volta in volta nelle contese locali dal potente di turno. In particolare si segnalò la famiglia degli Altavilla (Hauteville), tra cui spiccava Roberto il Guiscardo (l'astuto) che avrebbe poi sposato la principessa di Salerno Sichelgaita, figlia di Guaimario.

Nel 1076 il Guiscardo assediò Salerno, retta dal cognato, il principe Gisulfo II. La città venne espugnata per fame dopo otto mesi di assedio e il principato passò sotto il dominio normanno.

Salerno divenne così il centro più importante dei territori normanni che si estendevano sull'intera Italia meridionale, comprese la Sicilia e Malta, strappate agli Arabi.

La città acquistò nuova vitalità: venne costruita una nuova reggia, Castel Terracena, ed il duomo in stile arabo-normanno, a seguito del ritrovamento sotto la precedente cattedrale delle spoglie mortali di san Matteo apostolo ed evangelista. Quest'ultimo, fortemente voluto dal Guiscardo per celebrare la propria potenza, sarà consacrato dal papa Gregorio VII che risiedeva in esilio a Salerno sotto la protezione del duca normanno. Nel duomo si venerano tutt'ora le spoglie dell'Apostolo Matteo protettore della città.

Nel 1127 la capitale passò a Palermo, ma Salerno continuò a mantenere un ruolo di rilievo tra le

città normanne.

La Scuola Medica Salernitana

In questo periodo (IX sec.) fu fondata la Scuola Medica Salernitana che rappresentava la prima istituzione medica dell'Europa cristiana.

La scuola medica in una miniatura del Canone di Avicenna

A Salerno, porto di mare aperto agli influssi del mondo arabo e bizantino, la *Scuola* trovò terreno fertile per far rifiorire l'arte medica; qui si tornò a studiare Ippocrate e Galeno, ed era possibile seguire lezioni di docenti provenienti da tutto il Mediterraneo.

La leggenda infatti vuole che la *Scuola* sia nata dall'incontro fortuito, durante un temporale, di quattro medici: un arabo, Adela, un ebreo, Elino, un latino, Salerno, e un greco, Ponto.

La *Scuola Medica Salernitana* è considerata l'antenata delle Università europee; per tutto il Medioevo godette di grandissimo prestigio e Salerno fu il punto di riferimento per chiunque avesse bisogno di cure o volesse apprendere l'arte medica.

La *Scuola* fu la prima istituzione europea dove si ebbe la parità nelle professioni tra donne ed uomini. Infatti le *Mulieres Salernitanae*, la più famosa delle quali fu la nobile salernitana Trotula de Ruggero, furono le prime dottoresse che esercitarono la professione medica e scrissero trattati in merito, aprendo la strada all'emancipazione femminile nella società occidentale.

Periodo Svevo

I Salernitani si dimostrarono immediatamente ostili agli Svevi: sequestrarono letteralmente l'erede normanna Costanza D'Altavilla per impedire che andasse in sposa al figlio del Barbarossa, Enrico VI. Questi, divenuto imperatore e sceso in Italia per rivendicare il trono della moglie, ricambiò l'affronto saccheggiando e distruggendo la città nel 1194.

Le cose non andarono meglio con il figlio, Federico II, che emanò diversi editti che relegarono Salerno a un ruolo di secondo piano. In particolare la Scuola Medica perse parte della sua importanza con la fondazione dell'Università a Napoli, anche se nelle Costituzioni Melfitane Federico riconobbe alla *Scuola* l'autorità esclusiva di rilasciare le lauree in medicina.

Durante il regno di Manfredi furono iniziati i lavori di ampliamento del porto, fortemente richiesti dai salernitani.

I Sanseverino

A partire dal XIV secolo la città di Salerno e gran parte dell'attuale sua provincia divennero dominio dei principi di Sanseverino, una potente famiglia feudale che ebbe molta influenza sulle sorti del Regno di Napoli per gran parte del Rinascimento.

Salerno nel 1600

Nel XV secolo la città fu teatro di scontro tra le case reali degli Angioini e degli Aragonesi, con cui i signori locali si allearono alternativamente.

Il XVI secolo fu un secolo funesto per la città. Già durante la prima metà l'ultimo discendente dei

Sanseverino (Ferrante Sanseverino, contrario all'Inquisizione) entrò in conflitto con i governanti spagnoli, portando alla rovina l'intera famiglia. La loro caduta si ripercosse anche sulle popolazioni, poiché i loro beni furono confiscati, suddivisi e quindi donati o venduti a numerosi signori, segnando l'inizio di un lungo periodo di decadenza per la città di Salerno.

Nel 1647, parallelamente alla rivolta napoletana capeggiata da Masaniello, scoppiò a Salerno un moto popolare capeggiato dal pescinvendolo Ippolito di Pastina. La rivolta nacque come reazione alla miseria dovuta alla frammentazione del potere locale seguito alla caduta dei Sanseverino e all'indiscriminato aumento delle tasse da parte degli spagnoli. Come se non bastasse, nel 1656 la popolazione fu colpita da un'epidemia di peste che la decimò e quando la città stava ancora faticosamente riprendendosi subì un violentissimo terremoto il 5 giugno 1688.

Occorsero decenni a Salerno per risollevarsi da tutti questi funesti eventi. Ai primi del settecento Salerno si ridusse ad un piccolo abitato di poche migliaia di abitanti.

Solo nella seconda metà del settecento, dopo la fine dell'impero spagnolo, iniziò la lenta rinascita della città, che fu abbellita da alcuni palazzi e chiese.

Salerno durante il Risorgimento

La maggioranza della popolazione di Salerno abbracciò entusiasticamente le idee risorgimentali, secondo lo storico Seton-Watson (in "Italy from Liberalism to Fascism, 1870-1925") e nel 1861 molti salernitani parteciparono con Giuseppe Garibaldi all'Unità d'Italia.

Da allora la crescita della città è stata quasi vertiginosa: i ventimila abitanti che diedero il benvenuto a Garibaldi erano diventati ottantamila quando Salerno fu *Capitale d'Italia* nella prima metà del novecento.

L'industrializzazione nell' ottocento

Nell' ottocento nacquero a Salerno le prime industrie, per lo più a capitale straniero: nel 1830 sorse nella zona di Fratte una filanda ad opera della società svizzera *Züblin Vonwiller*, presto affiancata dagli stabilimenti di tessitura e tintura della società *Schlaepfer-Wenner*.

La famiglia Wenner, in particolare, avrà un ruolo determinante nella storia delle manifatture di Salerno e della valle dell'Irno. La seconda e terza generazione di questa famiglia, nata a Salerno nei luoghi dove sono sorti gli stabilimenti, contribuirà a far crescere ulteriormente l'industria fino ai primi decenni del 1900.

Nel 1877 risultavano sul territorio 21 fabbriche tessili con circa 10.000 operai: Salerno venne soprannominata "*la Manchester delle Due Sicilie*". Per dare un termine di paragone, si pensi che nello stesso periodo a Torino, città tra le più industrializzate d'Italia, lavoravano in questo settore solo 4.000 operai.

Salerno Capitale d'Italia

Nei mesi successivi, dal 10 febbraio al 15 luglio 1944 Salerno fu *Capitale d'Italia*. All'inizio del 1944 l'Italia da Monte Cassino in su era ancora occupata dai tedeschi e in questo contesto la

città di Salerno fu scelta per ospitare i primi governi del dopoguerra. Questi esecutivi di unità nazionale avvennero in seguito alla cosiddetta Svolta di Salerno con cui i comunisti, guidati da Togliatti, misero da parte le loro avversità nei confronti della monarchia per costituire - insieme alle altre forze politiche - un governo trasversale, che si concretizzò principalmente col Governo Bonomi II.

L'11 febbraio 1944 si trasferì a Salerno il governo di Pietro Badoglio (Governo Badoglio I), a cui parteciparono due ministri salernitani (Giovanni Cuomo all'educazione nazionale e Raffaele Guariglia agli esteri). Il 27 aprile 1944 si riunì il primo Consiglio dei Ministri del governo di unità nazionale dopo la caduta di Benito Mussolini e del Fascismo, primo passo verso la restaurazione della Democrazia in Italia.

Il ministro Cuomo, durante il Governo Badoglio II, ottenne la creazione del "Magistero" di Salerno con sede a Palazzo Pinto nell'antica "Via dei Mercanti". In questa forma si concretizzò la rinascita degli studi universitari a Salerno, dopo che - sciolta la Scuola Medica Salernitana nel periodo napoleonico - anche l'ultimo scampolo di università salernitana era stato abolito dal ministro Francesco De Sanctis subito dopo l'Unità d'Italia.

Ivanoe Bonomi (Governo Bonomi II), divenuto Presidente del consiglio il 18 giugno 1944, sostituì Pietro Badoglio e realizzò con Togliatti la Svolta di Salerno. Il 4 agosto 1944 Roma fu liberata dai Tedeschi ed il governo continuò a riunirsi a Salerno fino a metà agosto 1944, quando si trasferì a Roma. In questi cinque mesi di *Salerno capitale*, il Re Vittorio Emanuele III alloggiò in una villa fuori Vietri sul Mare e partecipò alla vita politica salernitana. Alfonso Menna, che fu sindaco di Salerno negli anni cinquanta, era solito dire che l'idea di costruire il lungomare di Salerno era venuta anche dal Re d'Italia.

A.1.2 - Emergenze territoriali

Lungomare Trieste. Venne considerato, quando fu creato negli anni cinquanta, uno dei migliori lungomari d' Europa, al livello di quelli della "Costa azzurra" francese. Si estende per oltre cinque km e possiede un lussureggiante palmeto, gemellato a quello del lungomare di San Remo per la tutela botanico-scientifica.

Castello di Arechi. Dai tempi di Arechi II il castello di Salerno sovrasta la città dai suoi 300 metri di altezza. Il castello è dotato di un museo medievale con salone per conferenze e congressi. Offre una vista panoramica della città e del golfo di Salerno.

Centro storico di Salerno. Il Centro storico di Salerno viene considerato come uno dei meglio conservati e ristrutturati della penisola italiana. La sua "Via dei mercanti" ancora oggi è fulcro importante del commercio e shopping cittadino. Il Duomo ne rappresenta il centro religioso, sociale e turistico.

Giardino della Minerva. Si trova sulle pendici cittadine del colle su cui sorge il Castello di Arechi. L'antico *Hortus sanitatis* della Scuola Medica Salernitana è il luogo di fondazione del più antico "Orto Botanico" europeo.

Parco del Mercatello. Il Parco del Mercatello si trova nei quartieri orientali di Salerno. Ha un'estensione di dieci ettari e viene considerato uno dei parchi urbani maggiori d' Italia. Il parco è di recente inaugurazione (1998) e dispone di serre attrezzate con lussureggiante vegetazione, assieme ad un laghetto artificiale con canale.

Forte La Carnale. Sito medievale della difesa di Salerno dagli Arabi e dagli Spagnoli, attualmente è stato ristrutturato con saloni per esposizioni e mostre culturali. Fa parte di un complesso turistico-sportivo (insieme ai campi di tennis, di hockey ed alla piscina coperta comunale) sulla spiaggia al centro della Salerno contemporanea.

Villa Comunale di Salerno. Lussureggiante area verde di fronte al Teatro Verdi, dotata di un orto botanico con piante rare dell'area mediterranea. La sua famosa fontana (detta di "Don Tullio") fu realizzata nel 1790.

Colle Bellara. Domina la foce dell'Irno, il fiume di Salerno, e dal suo belvedere si può osservare interamente il golfo di Salerno, dalla Costiera Amalfitana al Cilento.

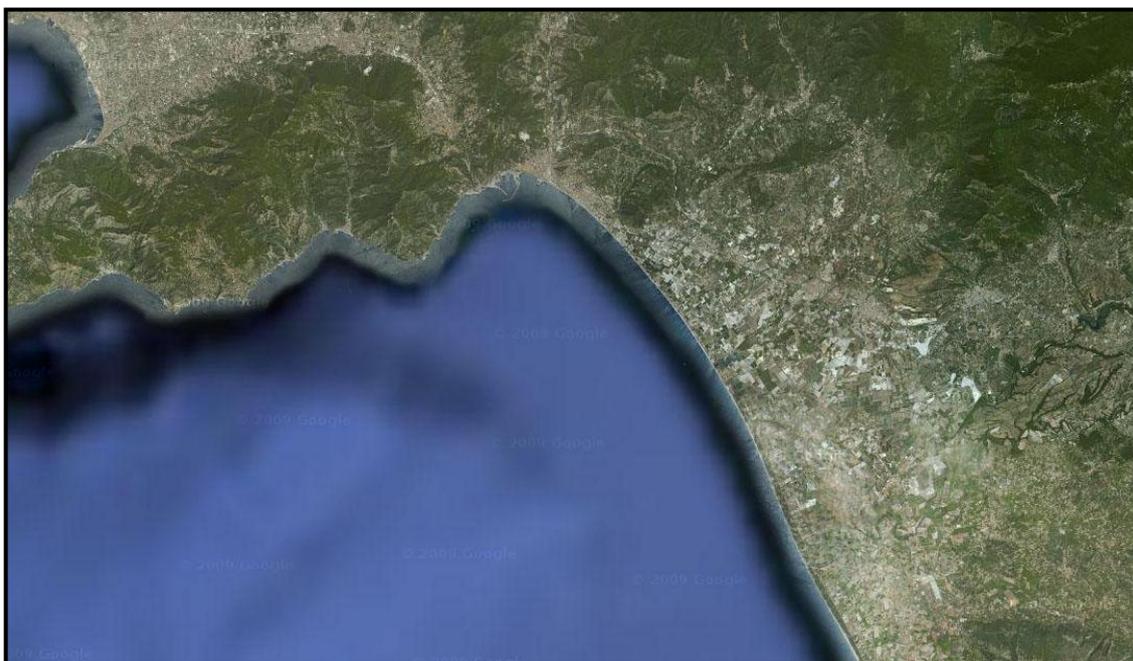
A.1.3 - Contesto paesaggistico

A.1.3.a Lettura del paesaggio a Grande Scala

Secondo una visuale territoriale dell'area d'intervento, in una scala molto vasta ai limiti della possibilità di controllo, gli elementi caratteristici e le linee di forza che definiscono il territorio sono rappresentati:

- a nord-ovest dall'incantevole paesaggio della costiera Amalfitana caratterizzato da una successione di piccoli centri e borghi che da Vietri sul Mare a Positano rendono questo paesaggio unico al mondo;
- a nord, in direzione ovest-est i Monti Lattari, un prolungamento occidentale dei Monti Picentini dell'Appennino Campano, i quali, costeggiando l'Agro nocerino sarnese, si protendono nel mar Tirreno formando la penisola amalfitana-sorrentina;
- a nord-est dai suddetti Monti Picentini e dal recente "Parco dei Monti Picentini". Gruppo montuoso ricco di acque e sorgenti, alimentate da abbondanti precipitazioni e dal fenomeno carsico. Importanti corsi d'acqua nascono da esso e si dirigono verso il mar Tirreno, (Sele, Tusciano, Picentino);
- a sud-est dalla "Piana del Sele" che si estende fino alle pendici dei Monti Alburni;
- a sud-ovest dal mare del golfo di Salerno.

Uno scorcio che racchiude i caratteri tipici del paesaggio mediterraneo, con i caratteri morfologici tipici delle fasce costiere in prossimità di grandi centri abitati, dove aree fortemente urbanizzate si affiancano a paesaggi naturali di tipo collinare e/o montano.



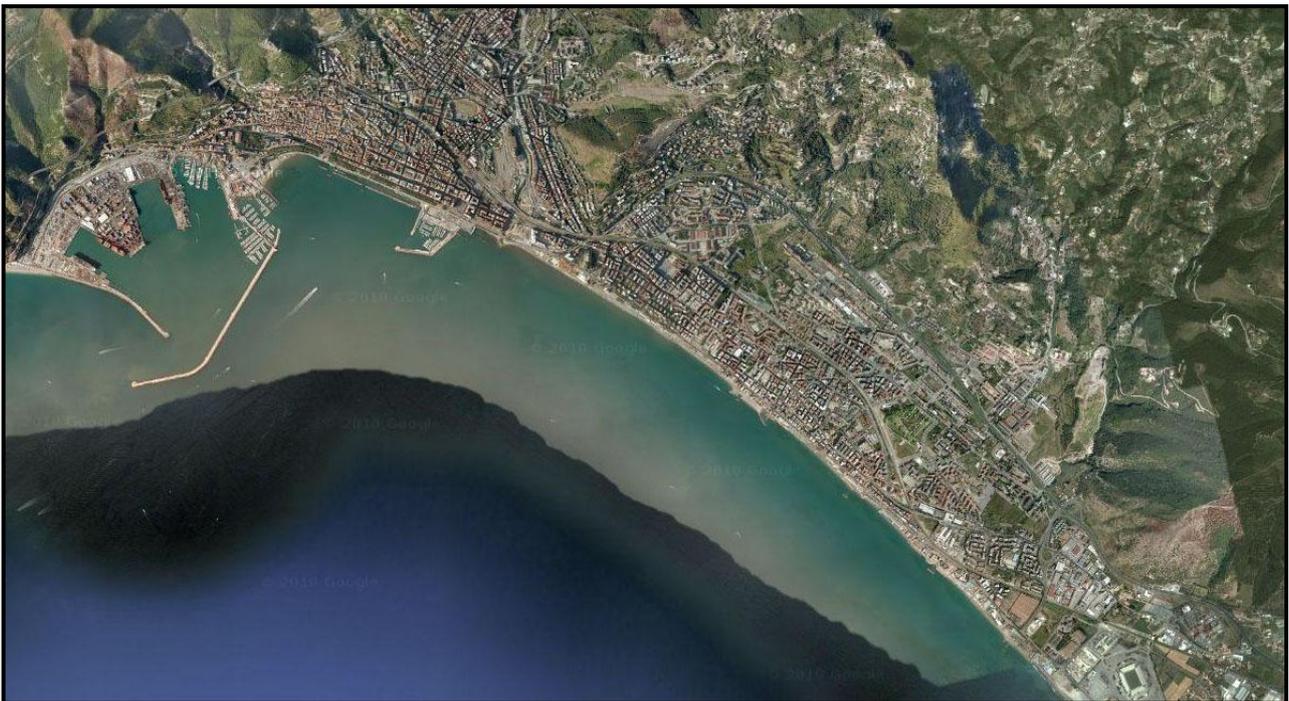
Vista del golfo di Salerno

A.1.3.b Lettura del paesaggio a Media Scala

Una lettura più ravvicinata del paesaggio rafforza la percezione di un ambiente caratterizzato da un contesto fortemente urbanizzato in cui, nel corso dei secoli, sono stati inseriti elementi di “costruito”, fino alla realizzazione dell’attuale città di Salerno.

Pertanto, da un punto di vista intermedio il paesaggio in cui è inserito l’intervento si contraddistingue per una forte contrapposizione tra ambiente naturale ed ambiente urbano, divisi da una linea che, senza soluzione di continuità, dal porto commerciale alla foce del fiume Picentino separa la città dal mare.

Il particolare è evidente l’elevata densità edilizia che caratterizza la zona orientale della città. Negli anni ’60, infatti, con l’approvazione del “Piano Marconi” (1965) che rendeva praticamente edificabile tutti i suoli liberi, specie se pianeggianti, Salerno ebbe uno sviluppo rivolto prevalentemente ad oriente.



La città di Salerno

A.1.3.c Lettura del paesaggio a Piccola Scala

Proseguendo con lettura del paesaggio maggiormente dettagliata, si accentua ancor più la contrapposizione mare-città.

Infatti, l’area oggetto del presente PUA/PPS, che comprende lo stabilimento “Miramare” e il New Arenella Beach, oggetto della presente relazione, è fortemente caratterizzata dalla presenza della spiaggia. Quest’ultima, fronteggiata dal Comune di Salerno con un intervento di protezione a mare mediante il posizionamento di barriere soffolte, divide il mare da un pezzo di città dove gli edifici, che difficilmente hanno un numero di piani inferiore a sei, sono posizionati secondo la

logica di un “miglior sfruttamento” del lotto edificabile ed in totale assenza di un disegno urbanistico armonioso ed in grado di far dialogare, in quel punto, la città con una così importante emergenza paesaggistica quale è il mare.



Il lungomare di via Leucosia

A.1.4 – Descrizione dell’area d’intervento

Il tratto di fascia costiera interessato dal P.U.A. coincide con la porzione del litorale, prospiciente via Leucosia, ove sono ubicati i due stabilimenti balneari: il “New Arenella Beach” ed il “Miramare”.

A.1.4.a Il lungomare di via Leucosia

Nel tratto orientale della città di Salerno lungo via Leucosia sono ubicati i due stabilimenti balneari sopra citati: il “New Arenella Beach” ed il “Miramare”.

Tra i corpi edilizi dei due stabilimenti è presente un ampio spiazzo pubblico (di circa 3300 mq), arredato con alberi¹ e panchine. Nei tratti immediatamente prima e dopo il suddetto slargo, il marciapiede presenta una larghezza estremamente ridotta (circa 2 metri). Tutto il lungomare in corrispondenza di via Leucosia presenta una sezione stradale costituita da due carreggiate separate da un marciapiede centrale, largo circa 6 metri, dotato anche esso di alberi² e panchine. Le aree pedonali presentano una pavimentazione in mattonelle di monostrato vulcanico con linee perimetrali in tozzetti autobloccanti di colore bianco. Le alberature sono disposte su due file lungo il marciapiede del lungomare e su di un'unica fila sul marciapiede posto al centro della carreggiata

Lo slargo del lungomare di via Leucosia posto tra i due stabilimenti.



¹ Recentemente sono state messe a dimora alcune alberature (*Tamarix gallica* e *Cercis siliquastrum*) in sostituzione delle preesistenti palme (*Phoenix canariensis*) rimosse perché infestate dal coleottero noto come “punteruolo rosso” (*Rhynchophorus ferrugineus*).

² Anche le alberature poste sul marciapiede ubicato al centro delle due carreggiate sono state messe a dimora recentemente in sostituzione delle preesistenti palme infestate.

stradale. L'interasse tra le piante è di circa 8÷9 m.

Il rimanente tratto di via Leucosia è completato ad ovest da un ulteriore slargo pubblico di circa 1150 mq seguito dalla struttura dello stabilimento balneare denominato "Lido", e, ad est dai capannoni del cantiere nautico "Motonautica Mercatello s.r.l." ; infine a nord l'area di via Leucosia è delimitata da una cortina edilizia di fabbricati, i quali, senza soluzione di continuità e con un'altezza pressoché costante, costituiscono una barriera quasi impenetrabile verso la retrostante porzione di città. Tutti presentano un piano terra con locali a destinazione commerciale e residenze ai piani superiori (in genere cinque piani).

Il confine del lungomare verso la spiaggia è delimitato da una ringhiera in ferro su muri in cemento, di altezza variabile, a protezione del dislivello esistente tra il marciapiede e la spiaggia. Le forti mareggiate degli inverni scorsi hanno fortemente danneggiato le suddette opere di protezione (muri e soprastante ringhiera), provocando in alcuni tratti anche il cedimento della pavimentazione. Attualmente l'amministrazione comunale sta realizzando un intervento di ripristino di tutte le aree pubbliche danneggiate.

Le stesse mareggiate hanno provocato una notevole riduzione dell'arenile con l'arretramento progressivo della linea di battigia, fenomeno interrotto, nel tratto interessato dal presente PUA, a seguito del citato intervento di messa in sicurezza della fascia costiera effettuato dal Comune di Salerno (diga soffolta).

A.1.4.b Il "Miramare"

Lo stabilimento balneare denominato "Miramare" è ubicato sul tratto di lungomare prospiciente via Leucosia ed è interposto tra gli stabilimenti balneari del "Lido" e dell' "Arenella".

L'accesso allo stabilimento avviene dal lungomare, attraverso un cortile recintato con un muro alto circa un metro e sovrastante recinzione in ferro e pannelli in vetro. L'ingresso al cortile presenta una pensilina in cls armato con tre cancelli (due pedonali ai lati ed uno carrabile centrale). Altra pensilina in c.a. è presente in corrispondenza dell'ingresso del fabbricato. Quest'ultimo ha una forma pressoché parallelepipedica, con l'aggiunta di alcuni volumi, anch'essi di forma parallelepipedica, sui lati sud-est e sud-ovest.

L'edificio è stato recentemente recuperato con un intervento ultimato nella primavera del 2012, giusta D.I.A. n. 35674 del 03/03/2009 e successiva S.C.I.A. in variante n. 109808 del 09/06/2011.

A seguito del suddetto intervento, con Prot.N°17499 del 31.01.2014, fu emesso dal competente Ufficio Comunale il relativo Certificato di agibilità N° 22/2014.

Le facciate evidenziano la struttura a telaio in c.a., con pilastri e travi emergenti che formano una sorta di disegno con lesene e trabeazione a vista.

Il prospetto verso il lungomare presenta una fascia centrale con l'ingresso formato da una

triplice arcata incorniciata tra due campate rettangolari con un doppio ordine di aperture (finestra al piano primo e porte al piano terra).



Lo stabilimento “Miramare” visto da via Leucosia

2012, giusta D.I.A. n. 35674 del 03/03/2009 e successiva S.C.I.A. in variante n. 109808 del 09/06/2011.

A seguito del suddetto intervento, con Prot.N°17499 del 31.01.2014, fu emesso dal competente Ufficio Comunale il relativo Certificato di agibilità N° 22/2014.

Le facciate evidenziano la struttura a telaio in c.a., con pilastri e travi emergenti che formano una sorta di disegno con lesene e trabeazione a vista.

Il prospetto verso il lungomare presenta una fascia centrale con l'ingresso formato da una triplice arcata incorniciata tra due campate rettangolari con un doppio ordine di aperture (finestra al piano primo e porte al piano terra).

Il fronte nord-ovest presenta quattro campate, scandite da paraste, di cui tre con un doppio ordine di aperture costituite da tre finestre rettangolari al piano terra e tre finestre semicircolari al piano primo.

Il prospetto sud-est, invece, presenta un elemento a pianta rettangolare, con un solo livello ed aperture rettangolari, sovrapposto alla stessa impaginazione architettonica con quattro campate e due ordini di aperture (rettangolari al piano terra e con arco a tutto sesto al piano superiore).

Anche il prospetto sud-est presenta un'ultima campata, verso il mare, cieca.

Lo stabilimento "Miramare" visto da via Leucosia



Anche il prospetto sud-est presenta un'ultima campata, verso il mare, cieca.

Infine, il fronte sud-ovest, prospiciente il mare, è costituito da due campate laterali con grandi finestre rettangolari al piano superiore e porte rettangolari al piano terra, mentre centralmente presenta un parallelepipedo, sovrapposto su questo fronte al volume principale del fabbricato, con un'ampia vetrata su tutti i lati.



Vista del fronte prospiciente il mare.

Verso il mare il corpo edilizio è perimetrato da un ampio solarium realizzato con un tavolato

in legno sovrastante il preesistente terrazzo in cls (quest'ultimo notevolmente danneggiato dalle cimate mareggiate nella sua porzione estrema verso il mare).

La struttura turistica-balneare, internamente è organizzata in funzione della sala grande centrale. Entrambi i livelli, infatti, sono occupati dalla grande sala rettangolare a doppia altezza (5,80 m circa), larga 9,50 m. e lunga 16,00 m.. Al piano terra la suddetta sala presenta due elementi laterali rettangolari, all'interno dei quali sono ospitati tutti gli ambienti con i servizi della struttura turistica.

Il blocco posto a sinistra della sala, per chi accede da via Leucosia, presenta in successione un bar di circa 16 mq, un primo vano scala che consente l'accesso al piano superiore, i servizi igienici del locale e, nella parte più estrema verso il mare, i servizi igienici e le docce riservate agli utilizzatori della spiaggia in concessione. Simmetricamente, sul fronte nord-ovest, è posizionato un ulteriore blocco rettangolare, di dimensioni pressoché uguali, contenente le seguenti funzioni: un vano utilizzato come deposito, i servizi per il personale, un secondo vano scala che consente l'accesso al piano superiore (con sottostante piccolo deposito) e un locale di circa 25 mq adibito a cucina. La grande sala centrale è costituita da due porzioni rettangolari poste in successione e separate da due colonne circolari. La porzione verso via Leucosia è larga 9,50 m, profonda circa 12 ed alta 5,80 m., mentre quella dopo le suddette colonne è anch'essa larga 9,50 m., profonda circa 4 ed è alta quasi 5 m.

Sempre al piano terra, sul fronte sud-est è addossato un ulteriore vano rettangolare di dimensioni 7,92 x 3,03 che costituisce, attualmente, l'ingresso per accedere alla spiaggia assegnata in concessione alla società New Arenella Beach.

Il piano superiore è costituito da due grossi ambienti rettangolari sovrapposti ai blocchi rettangolari posti ai due lati della grossa sala centrale al piano terra. Essi sono accessibili da due diverse scale e sviluppano una superficie netta di circa 45 mq ciascuno. La sala prospiciente il fronte sud-est consente anche l'accesso ad un terrazzo rettangolare (circa 25 mq.) posto a copertura del sottostante vano d'ingresso alla spiaggia.

A.1.4.c Il "New Arenella Beach"

Lo stabilimento balneare denominato "New Arenella Beach" è ubicato immediatamente ad est del "Miramare". Le due strutture sono divise da un ampio slargo pedonale del lungomare precedentemente descritto.

Lo stabilimento versa attualmente in un pessimo stato di conservazione in quanto è stato interessato da cedimenti e crolli parziali causati dalle mareggiate degli inverni scorsi. Nel maggio 2011 è stato eseguito un intervento di messa in sicurezza dell'area mediante la demolizione di alcune parti pericolanti e la delimitazione dell'intera area.

In ogni caso, al fine di individuare l'esatta consistenza delle pertinenze demaniali assegnate in concessione alla società proponente, si descrive lo stato di fatto dei manufatti edilizi precedente ai crolli ed alle demolizioni delle porzioni pericolanti.



Vista del fronte prospiciente lo slargo interposto ai due stabilimenti.

All'estremità nord-est dell'ampio slargo del lungomare è ubicato l'accesso principale al "New Arenella Beach". Da esso si entra in un ampio cortile pavimentato, delimitato a nord ed ad ovest da un corpo edilizio, con un solo piano fuori terra, in parte chiuso ed in parte porticato.

La porzione chiusa contiene i locali destinati a bar, sala, depositi e servizi per il pubblico ed il personale. Il lato est del cortile, invece, è delimitato in parte dai locali adibiti a cucina e pizzeria ed in parte da un corpo edilizio con due piani fuori terra. A nord del cortile un muro di cinta delimita lo stabilimento dalla spiaggia e dai terrazzi che ospitano le cabine. Accostato al suddetto muro vi è un piccolo volume edilizio con funzione di guardiola e, alla sua destra, un piccolo varco consente di accedere ai terrazzi prospicienti la spiaggia. Nella corte, in posizione pressoché centrale, è ubicato un gazebo a forma ettagonale, con pilastri circolari in cls armato e copertura con struttura costituita da travi reticolari in ferro e soprastanti pannelli tipo "onduline".

Un secondo ingresso, su via Leucosia, consente l'accesso ad un altro cortile e da esso alla palazzina costituita da due livelli fuori terra. Essa presenta una grande sala centrale con doppia altezza e venticinque vani con servizi disposti su due livelli ai lati della suddetta sala. L'accesso ai vani ubicati al piano superiore è consentito da due scale esterne e relativi ballatoi. Le stesse scale consentono di accedere al terrazzo posto sulla copertura della struttura con un unico livello.

Nel suddetto cortile, inoltre, sono ubicati alcuni volumi utilizzati come depositi.

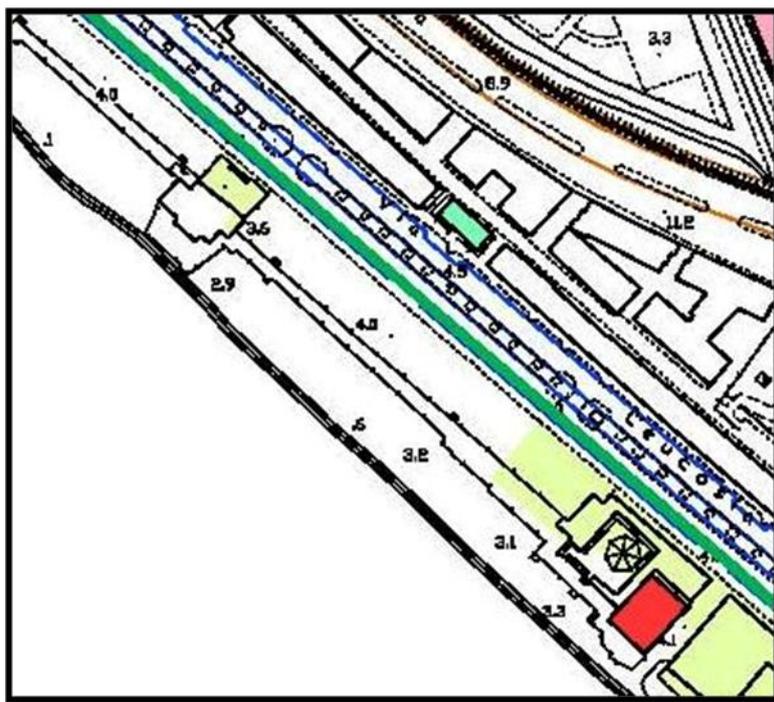
Verso il mare, in corrispondenza di tutta la struttura precedentemente descritta, vi sono dei

terrazzi in cls, di larghezza variabile, che ospitavano, insieme ai terrazzi realizzati con tavolato in legno su pali anch'essi in legno, le cabine dello stabilimento. Sulla parte occidentale del terrazzo in cls è ubicato un volume edilizio con le docce ed i servizi per i bagnanti.



Vista del fronte prospiciente via Leucosia.

- Altri volumi edilizi dello stabilimento "New Arenella Beach": **Standard di progetto**



↑ Stralcio Tav. P3.9 (categ. intervento) del vigente PUC

In ogni caso, l'area di cui al presente Piano è compresa nel limite dell'ambito costiero da sottoporre a piano particolareggiato ai sensi dell'art. 90 delle N.T.A. del vigente Piano Urbanistico Comunale, approvato con Decreto della Provincia di Salerno n. 147 del 28.12.2006, pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 del 08.01.2007 ed entrato in vigore il 24.01.2007.

Per la suddetta area, ai sensi del già citato art. 90 delle norme del P.U.C., gli interventi di trasformazione sono consentiti esclusivamente mediante la redazione di un *"piano particolareggiato della fascia costiera, da redigersi a cura del Comune, nonché i singoli piani per settori omogenei"*, i quali, inoltre, *"dovranno essere conformi alle Linee Guida per la fascia costiera predisposte dal Comune e promuoveranno il miglioramento della fruizione del litorale e del mare – anche in relazione alla prevista ed indispensabile ricostituzione degli arenili – determinando le condizioni di utilizzo delle strutture per l'intero anno"*.

Il comma 7 del sopraccitato art. 90 consente la redazione anche di ***piani per settori omogenei*** che *"potranno essere proposti anche dai soggetti proprietari e/o gestori delle aree e/o delle attrezzature esistenti, fermo restando la facoltà della Giunta Comunale di recepirli e farli propri, o rigettarli"*; detti piani, proposti dai soggetti privati, dovranno *"motivare l'ampiezza del settore considerato che dovrà essere esteso ad una pluralità di attrezzature esistenti o, comunque, ad un tratto di arenile non inferiore a metri 200"*.

Lo stesso art. 90, al comma 3, stabilisce alcuni punti che devono essere necessariamente previsti nei suddetti i piani particolareggiati:

- la nuova forma fisica degli stabilimenti balneari cui si dovrà affidare un ruolo rilevante, non

soltanto estivo, per l'utilizzo del litorale;

- il restauro degli stabilimenti balneari di interesse storico-ambientale;
- la definizione di una “passeggiata a mare”, senza soluzioni di continuità, percorsi pubblici di accesso al mare;
- i percorsi ciclabili;
- i parcheggi, anche interrati;
- gli elementi di arredo e le alberature;
- la demolizione dei manufatti incongrui con il contesto ambientale.

Infine, al comma 6 sono definite le destinazioni funzionali ammesse nell'ambito da disciplinare con i piani, e precisamente, fermo restante le destinazioni delle attrezzature pubbliche ivi esistenti:

- DT/9 - Pubblici esercizi (ristoranti, bar, sale ristoro, ecc.).
- DT/12 (limitatamente ad attrezzature per spettacoli all'aperto, tempo libero e sport).
- DTR/5 - Stabilimenti ed attrezzature balneari.
- URB/1 - Urbanizzazioni primarie.
- URB/2 - Urbanizzazioni secondarie.

In ogni caso, all'atto della stesura del piano, le norme consentono l'individuazione di ulteriori destinazioni assimilabili e compatibili e/o integrative con quelle ammesse.

A.2.2 – Linee guida fascia costiera

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 525 del 01/06/2012 sono state approvate le “Linee guida per la fascia costiera” previste dal citato art. 90 delle norme del P.U.C. .

Il punto 2 del “Capo B” delle suddette linee guida definisce i “riferimento programmatici” per la stesura dei “Piani Particolareggiati Stralcio” (PUA/PPS):

a) Interventi di Messa in Sicurezza e di Ripascimento degli Arenili

Sono integralmente recepiti dalle presenti Linee Guida , e quindi dai PUA/PPS ad esse collegati, gli interventi pubblici di messa in sicurezza e di ripascimento degli arenili, sia in esecuzione che progettati, inerenti gli arenili e lo specchio di mare antistante.

b) Attrezzature Portuali in atto e programmate

Sono integralmente recepite dalle presenti Linee Guida, e quindi dai PUA/PPS ad esse collegati, le previsioni urbanistiche e di assetto delle aree inerenti le attrezzature portuali in atto (Porto Marina d'Arechi) e programmate (nuovo porticciolo turistico di Pastena - isola di alaggio a completamento del PIP Nautico).

c) PIP della Cantieristica Nautica

Per le aree ricadenti all'interno del Piano per gli Insediamenti Produttivi della Cantieristica Nautica, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 880 del 25/07/2008, sono da applicarsi esclusivamente le prescrizioni e previsioni indicate nel PIP, che dovranno essere tenute in debita considerazione per le aree della fascia costiera ad esse limitofe

d) Misure di Salvaguardia della Costa

Per tutti gli interventi occorrerà fare obbligatorio riferimento alla disciplina delle Misure di Salvaguardia della Costa della Autorità Regionale di Bacino "Destra Sele"

e) Atti regionali in tema di demanio marittimo

Per quanto attiene le aree di demanio marittimo per le quali le funzioni amministrative sono demandate al Comune, si farà riferimento alle Deliberazioni di Giunta Regionale n. 395/2006 e n. 2189/2007, nonché alla Legge Regione Campania n. 10/2012.

Il punto 1 del "Capo C", invece, disciplina le modalità di cooperazione pubblico-privato, stabilendo che un presupposto fondamentale per procedere all'attuazione del Piano Attuativo della fascia costiera è " la avvenuta messa in sicurezza della fascia costiera con relativo ripascimento delle spiagge".

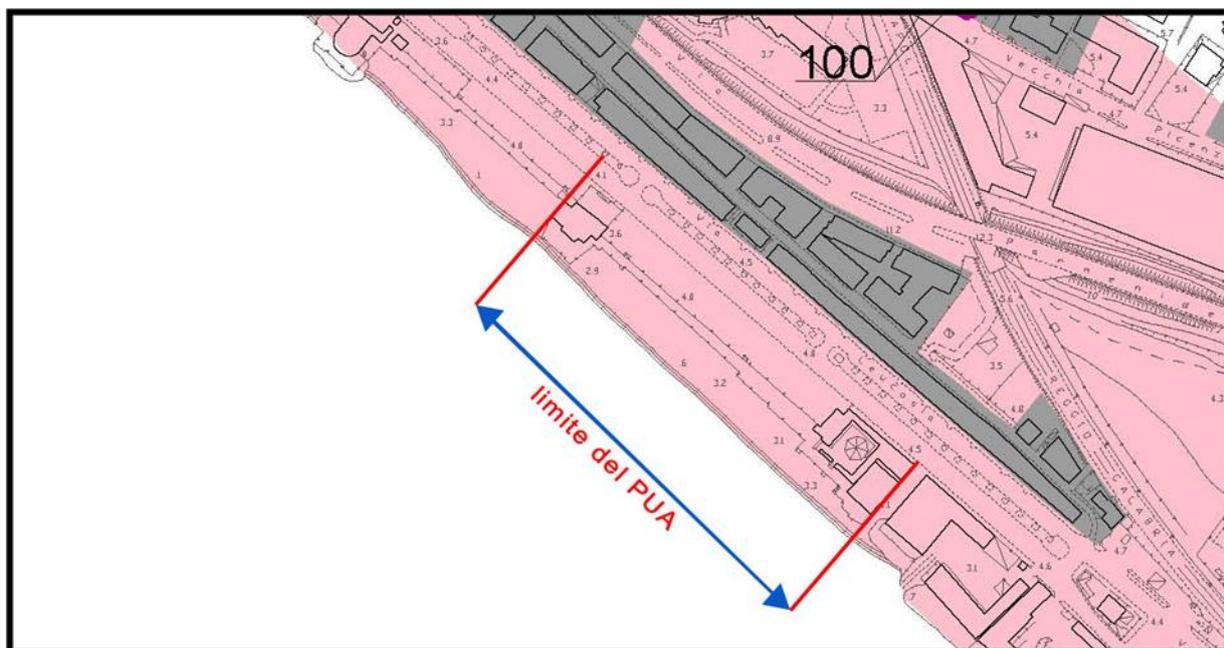
Il suddetto "Capo C", inoltre, stabilisce che i PUA/PPS devono:

- confermare la dotazione quantitativa delle "aree standard" prevista dal PUC;
- prevedere la dotazione di parcheggi pertinenziali al servizio di eventuali edifici pubblici e/o da realizzarsi in partenariato pubblico/privato;
- prevedere la realizzazione di parcheggi pubblici o privati in sottosuolo, senza costituire ostacolo alla veduta del mare dal lungomare;
- recepire le indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale in merito alle opere pubbliche "a rete" e "puntuali"
- individuare le aree di verde pubblico;
- consentire, in coerenza con le previsioni di cui all'art. 90 delle N.T.A., la realizzazione di una "passeggiata pubblica permanente" parallela alla linea di costa.

Lo stesso "Capo C", infine, definisce le caratteristiche tipologiche e dimensionali dei nuovi stabilimenti balneari.

A.2.3 – Vincoli

Vincolo ambientale



↑ **Stralcio della tavola V2.9 “Beni culturali ed ambientali” del PUC (aggiornamento 2013).**

L'area interessata dal Piano Particolareggiato è compresa nella fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia di interesse paesaggistico e tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Vincoli di natura idrogeologica



↑ **Stralcio della tavola V3.9 “Vincoli di natura idrogeologica” del PUC (aggiornamento 2013).**

L'area interessata dal Piano Particolareggiato, ai fini dei vincoli di natura idrogeologica, è classificata, ai sensi del "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico" della competente Autorità di Bacino Regionale Destra Sele, così come aggiornato con successiva variante, nel seguente modo:

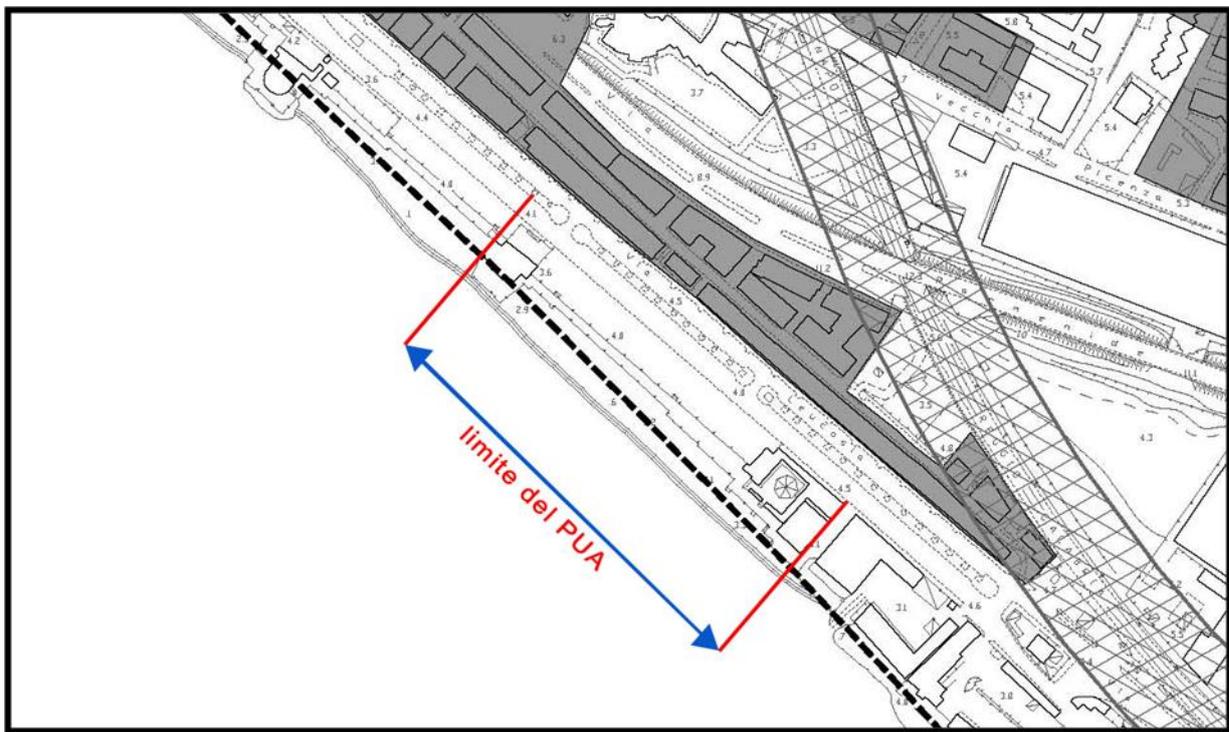
- **Carta delle aree inondabili:** non è classificata "Area inonndabile"
- **Carta delle fasce fluviali e del reticolo idrografico:** non è compresa tra le aree classificate "Fasce fluviali"
- **Carta del rischio idraulico:** non è classificata "Area a rischio idraulico" e non è classificata "Area a pericolosità idraulica".
- **Carta del rischio da frana:** non è classificata "Area a rischio da frana".
- **Carta della pericolosità da frana:** NP – Ambiti territoriali nei quali sono assenti fattori predisponenti alla genesi ed evoluzione di fenomeni franosi.

L'area proposta non è compresa nei limiti delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto n. 3267 del 30/12/1923.

Essa, infine, è compresa nell' "Ambito di applicazione delle Misure di Salvaguardia della Costa (BURC n. 59 del 6 dicembre 2004 e n. 83 del 27 Dicembre 2010) - art. 3 comma 1 lettera c".

Altri vincoli

La presente area sottoposta a PUA non è assoggetta ad altri vincoli di natura ambientale, culturale o idrogeologica, ne tantomeno per essa sono individuate fasce di rispetto ai sensi del vigente P.U.C.e successivi aggiornamenti.



↑ Stralcio della tavola V1.9 "Fasce di rispetto" del PUC (aggiornamento 2011).

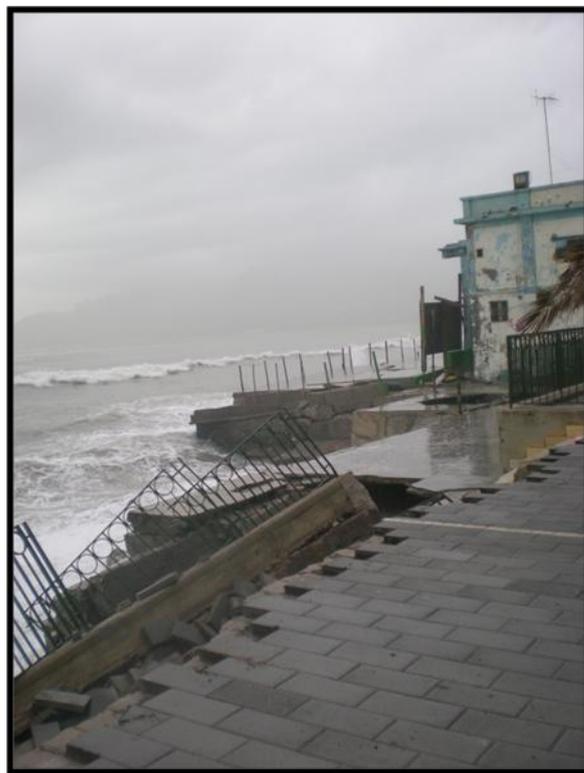
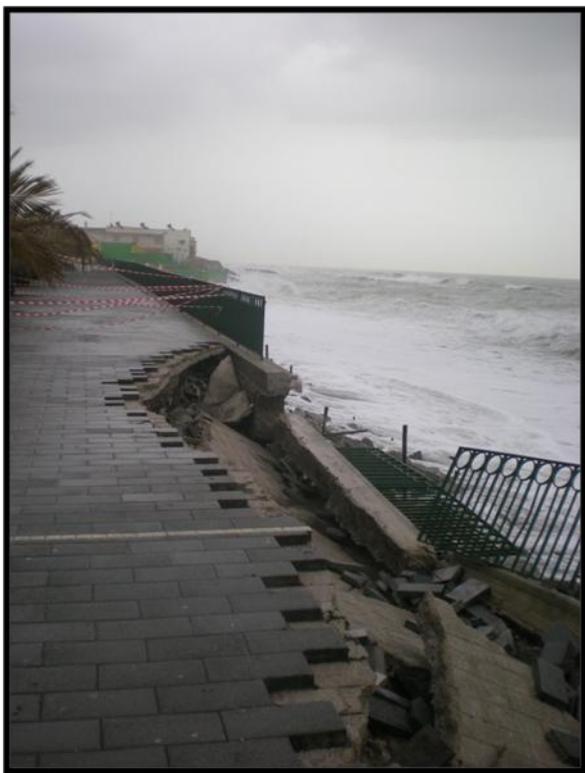
B) PROGETTO

B.1 - Scelte e finalità progettuali

B.1.1 - Descrizione dell'intervento

Il presente Piano Particolareggiato Stralcio (PUA/PPS) intende riqualificare un tratto del lungomare di via Leucosia comprendente i manufatti edilizi demaniali degli stabilimenti turistici-balneari denominati "Miramare" e "New Arenella Beach" e, quindi, le relative aree pubbliche delimitate agli estremi nord-ovest e sud-est dalle suddette costruzioni.

Tale area, particolarmente colpita dagli effetti devastanti delle mareggiate, risulta fortemente compromessa sia nella sua immagine urbana che, soprattutto, nelle sue funzioni pubbliche e socio-economiche. Le marosi abbattutesi sul litorale salernitano negli anni scorsi (dal 2009 al 2011) hanno causato una notevole erosione della linea di costa e, inevitabilmente provocato ingenti danni alle strutture fisse presenti sul lungomare. In particolare, si sono verificati cedimenti e crolli sia del tratto di lungomare prospiciente via Leucosia e sia ai manufatti edilizi demaniali costituenti gli stabilimenti turistici-balneari del "Miramare" e del "New Arenella Beach".



Immagini di una mareggiata abbattutasi sul litorale salernitano nel gennaio del 2009.

I danni causati dalle suddette marosi, oltre a rendere indecorosa l'immagine di questo tratto di litorale cittadino, ha avuto ripercussioni economiche negative sulle attività economiche presenti in zona. In particolare, lo stabilimento balneare "New Arenella Beach" ha dovuto interrompere

definitivamente la propria attività turistica-ricettiva³, mentre lo stabilimento “Miramare” ha riaperto soltanto nell'estate 2012 a seguito di un importante intervento di recupero per riparare i danni subiti.

Con l'ultimazione dei lavori eseguiti dall'Amministrazione Comunale per la messa in sicurezza di questo tratto di costa salernitana, si sono creati tutti i presupposti affinché l'intera area possa essere definitivamente riqualificata e, quindi, le attività di servizi e produttive in essa presenti recuperate al tessuto economico salernitano.

Il presente Piano Particolareggiato intende valorizzare un tratto della fascia costiera orientale lungo circa 230 m. mediante la realizzazione dei seguenti interventi:

1. intervento di recupero delle pertinenza demaniale denominata New Arenella Beach assegnata in concessione alla società proponente “New Arenella Beach” s.r.l.;
2. intervento di riqualificazione urbana delle aree pubbliche compresa tra gli stabilimenti “Miramare” e “New Arenella Beach”;
3. intervento per la realizzazione di parcheggi interrati sottoposti alle aree pubbliche pedonali, in parte destinati a compensare la riduzione delle aree a standard di progetto previste nel vigente P.U.C. a seguito della ricostruzione dei manufatti edilizi demaniali dello stabilimento balneare “New Arenella Beach”.

³ Attività tuttora inattiva, in attesa di poter realizzare gli interventi previsti nel presente Piano.

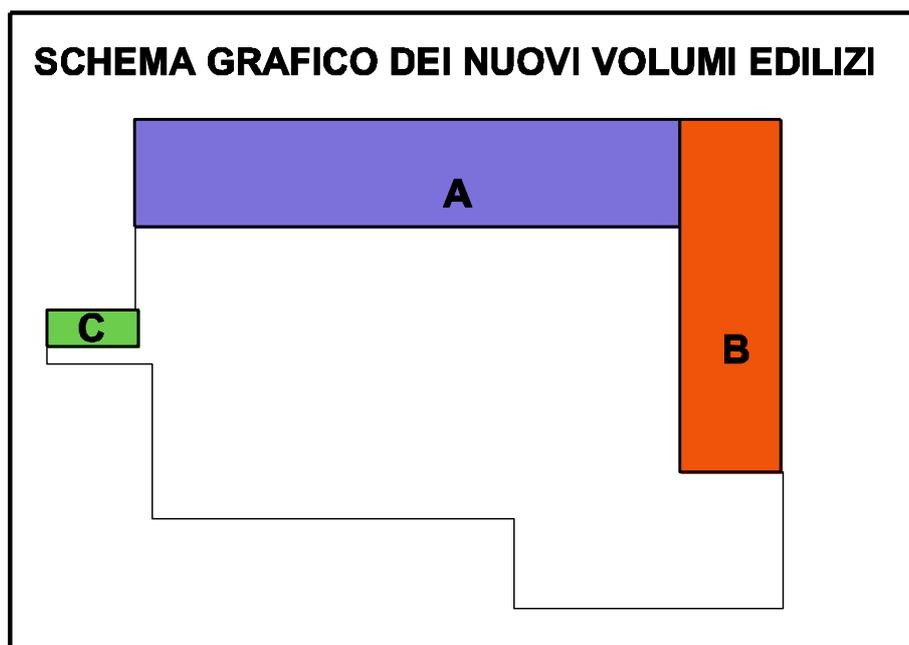
B.1.2 Intervento di recupero edilizio dei manufatti della pertinenza demaniale denominata “NEW ARENELLA BEACH”.

L'intervento proposto per la struttura del “New Arenella Beach” è mirato alla riqualificazione urbanistica ed edilizia di tutta l'area occupata dal suddetto stabilimento balneare.

L'area, attualmente, versa in una condizione di estremo degrado in virtù dei consistenti danni provocati dalle mareggiate degli ultimi inverni. In ogni caso, la struttura edilizia esistente non evidenziava un particolare valore architettonico, pertanto, al fine di riqualificare l'area si è ritenuto opportuno proporre la totale demolizione delle pertinenze edilizie esistenti ed organizzare le nuove volumetrie in maniera più compatta e qualificata da un punto di vista architettonico.

La nuova distribuzione planimetrica dei volumi prevede l'arretramento di circa 1,50 m. del fronte prospiciente via Leucosia, in modo da consentire la realizzazione di un marciapiede pedonale largo 4 metri (attualmente è di 2,5 m.), più consono all'idea di “passeggiata” citata al punto 9 delle linee guida. I circa 79 mq di riduzione dell'area demaniale in concessione determinata dal suddetto arretramento, saranno recuperati attraverso l'avanzamento dell'ingresso allo stabilimento dallo slargo interposto tra il “New Arenella Beach” ed il “Miramare”.

I manufatti edilizi della nuova struttura turistico-ricettiva sono costituiti principalmente da due volumi, CORPO A e CORPO B, a pianta rettangolare accostati in modo da formare una L e un ulteriore volume di piccole dimensioni Corpo C destinato ad ospitare servizi annessi allo stabilimento balneare .



Schema planimetrico - Corpo A- Corpo B- Corpo C

Il primo edificio (Corpo A), tangente la prospiciente via Leucosia, si sviluppa su di un unico livello e risulta essere lungo 44,40 m. e profondo 8,60 m.

Esso può essere scomposto in tre parti funzionali :

- l'ingresso allo stabilimento balneare nella porzione ovest dell' edificio;
- il bar con annessa sala nella porzione centrale dell' edificio;
- i servizi dello stabilimento nella porzione est dell' edificio.

L' entrata dello stabilimento balneare "New Arenella Beach", situato sul lato corto ad ovest del Corpo A lungo il lungomare di via Leucosia, è caratterizzato da un portale dalle linee essenziali che incomincia l' ampia vetrata d' ingresso.

La zona d' ingresso, composta anche da un piccolo ufficio del personale con addetti servizi, si dispiega ad L e conduce al bar e al solarium esterno dello stabilimento.

La parte centrale del Corpo A è occupata dalla zona bar e dai relativi servizi (laboratorio, deposito, servizi igienici del personale); un' ampia sala rettangolare, con annessi servizi per il pubblico, è illuminata da ampie vetrate prospicienti via Leucosia ed il solarium esterno.

La parte terminale dell' edificio ospita i servizi dello stabilimento balneare, accessibili dal solarium esterno, composti da un bagno per disabili e due locali per spogliatoi (uomini e donne); inoltre, nella stessa parte, è ubicata la scala, accessibile da via Leucosia, che conduce al piano interrato destinato al parcheggio pertinenziale dello stabilimento.

Sulla copertura è ubicato un ampio solarium raggiungibile dalla scala esterna ed ombreggiato dal sistema di travi secondarie della struttura principale del Corpo A.

Il Corpo A è composto da una struttura di pilastri ad interasse regolare e da travi rettangolari che sostengono, in copertura, un sistema di travetti in legno, finalizzati alla creazione di zona d' ombra sul terrazzo dell' edificio.

Il prospetto su via Leucosia è caratterizzato dal ritmo regolare della struttura costruttiva intervallata dalle ampie vetrate della sala del bar, creando un' alternanza tra pieni e vuoti



Ingresso del nuovo stabilimento "New Arenella Beach"

Il secondo edificio (Corpo B) di forma rettangolare, lungo 28.82 m. e profondo 8,20 m, è posizionato ortogonalmente a via Leucosia e presenta due livelli fuori terra.

Le funzioni previste confermano quelle originarie della struttura turistica.

L'ingresso principale del Corpo B, situato lungo via Leucosia, si caratterizza per l'ampia vetrata a tutta altezza da cui si intravede la hall con la scala centrale, che conduce al secondo piano e al piano interrato destinato ai parcheggi pertinenziali e al locale tecnico.



Ingresso principale del Corpo B lungo via Leucosia

La sala dello stabilimento balneare, ubicata nella parte terminale del Corpo B, è raggiungibile direttamente dalla hall mediante un piccolo corridoio ed è accessibile anche direttamente dall'esterno attraverso un sistema di scale e rampe.

La sala rettangolare è ben illuminata da ampie vetrate ad est verso la piscina e a sud verso il mare.

I servizi igienici (uomini e donne) e le docce a servizio dei clienti dello stabilimento sono ubicati al piano terra nella porzione del fabbricato adiacente il Corpo A e sono accessibili direttamente dal solarium.

Al primo piano sono ubicate le funzioni della struttura ricettiva (extra alberghiera) composta da un ufficio/reception per l'accoglienza dei clienti e da sei camere doppie, ognuna con accesso indipendente da un ballatoio di collegamento e fornite tutte di servizi privati.

Tutte le camere sono dotate dei necessari confort igienico – sanitari e sono conformi alle prescrizioni edilizie previste dal regolamento comunale.

Il volume del Corpo B, rispetto al Corpo A, è più compatto e caratterizzato da un rivestimento frangisole a cui potrebbe essere affidata anche la funzione di "pannelli solari" per la produzione di acqua calda.

Un terzo piccolo volume edilizio (Corpo C) di forma rettangolare, lungo 7.00 m e largo 3.00, è ubicato ad ovest dell'ampio solarium dello stabilimento, in corrispondenza del salto di quota a ridosso del lungomare di via Leucosia; il volume ospita ulteriori due servizi igienici con annessi antibagni e un locale con docce a servizio dello stabilimento balneare.

Un grande solarium con piscina è delimitato dal volume del CORPO A a nord e dal volume del CORPO B ad est, risultando libero sul lato rivolto verso il mare e verso ovest.

La pavimentazione è realizzata con listoni tipo legno e copre i sottostanti terrazzi in cls esistenti. La piscina per adulti è rettangolare lunga 25,00 m e larga 12,50 m.; in adiacenza è collocata un'altra vasca rettangolare di dimensioni ridotte (8,00 x 4,00 m.) destinata ai bambini.

In virtù delle quote esistenti, il solarium è sottoposto di circa un metro (95 cm) rispetto alla quota del Corpo A e del Corpo B.

Per una più esaustiva descrizione si rinvia agli elaborati grafici di progetto ed alle relative simulazioni digitali (rendering).



Vista dal solarium con la piscina

B.1.3 Manufatti della pertinenza demaniale denominata “Miramare”.

Per quanto concerne lo stabilimento balneare denominato “Miramare”, come precedentemente evidenziato, esso è stato recentemente recuperato con un intervento ultimato nella primavera del 2012, giusta certificazione di agibilità n. 22/2014, e, pertanto, ai fini della presente proposta di PPS, dovrà essere integralmente confermato sia in termini di conservazione edilizia che di funzioni.

Il presente Piano Particolareggiato Stralcio, inoltre, prevede per il suddetto manufatto la conferma dell'esistente, comprese le categorie di intervento stabilite nella tav. P3.9 del vigente P.U.C.

B.1.4 Riqualificazione urbana delle aree pubbliche comprese tra gli stabilimenti “Miramare” e “New Arenella Beach”.

Per il tratto di lungomare frapposto ai due stabilimenti sopra citati, saranno confermate le attuali previsioni del P.U.C.: “*attrezzature pubbliche di interesse locale*”⁴.

Per esso si prevede una riorganizzazione degli spazi collettivi e dell'arredo urbano, proponendo una “passeggiata” pavimentata con listoni in legno nella porzione prospiciente l'arenile, mentre la restante porzione potrà essere pavimentata con elementi in pietra.



Vista dall'alto delle opere di progetto

Centralmente potranno essere realizzati dei giochi d'acqua, in modo da creare per i frequentatori dello slargo un'opportunità di refrigerio durante le ore più calde delle giornate estive. Ai lati di questa zona centrale saranno ubicati i torrioni con i collegamenti verticali del sottostante parcheggio. Simmetricamente rispetto la suddetta porzione centrale saranno previste le rampe

⁴ L'attuale slargo è classificato in parte “standard esistente – verde attrezzato e sport” e in parte “standard di progetto – verde attrezzato e sport”

carrabili dei parcheggi, mentre la passeggiata pavimentata con listoni in legno sollevandosi in due punti andrà a formare delle “onde” in modo da consentire la formazione di due aiuole alte circa 1 metro con alberature di medie dimensioni ed arbusti. La delimitazione delle aiuole sul lato prospiciente via Leucosia sarà rivestita con materiale rappresentativo della cultura locale: listelli in ceramica vietrese.

Elementi di arredo (panchine, cestini e lampioni artistici) completeranno funzionalmente questo ampio spazio pubblico.

Anche in questo caso, per una più esaustiva descrizione del progetto, si rinvia agli elaborati grafici ed alle relative simulazioni digitali (rendering).

B.1.5 Realizzazione di parcheggi interrati sottoposti alle aree pubbliche compresa tra gli stabilimenti “Miramare” e “New Arenella Beach”

(in parte destinati a compensare la riduzione delle aree a standard di progetto previste nel P.U.C. a seguito della ricostruzione dei manufatti edilizi demaniali dello stabilimento balneare “New Arenella Beach”)

L'intera area sottostante lo slargo del lungomare compreso tra gli stabilimenti del “New Arenella Beach” e del “Miramare” ospiterà un parcheggio interrato. Esso sarà in parte vincolato alla destinazione urbanistica di “standard di progetto” (908,00 mq), in quanto si dovrà compensare la riduzione dell'area “standard di progetto” del vigente P.U.C. determinata dalla conferma dei volumi edilizi della pertinenza demaniale denominata “New Arenella Beach”.

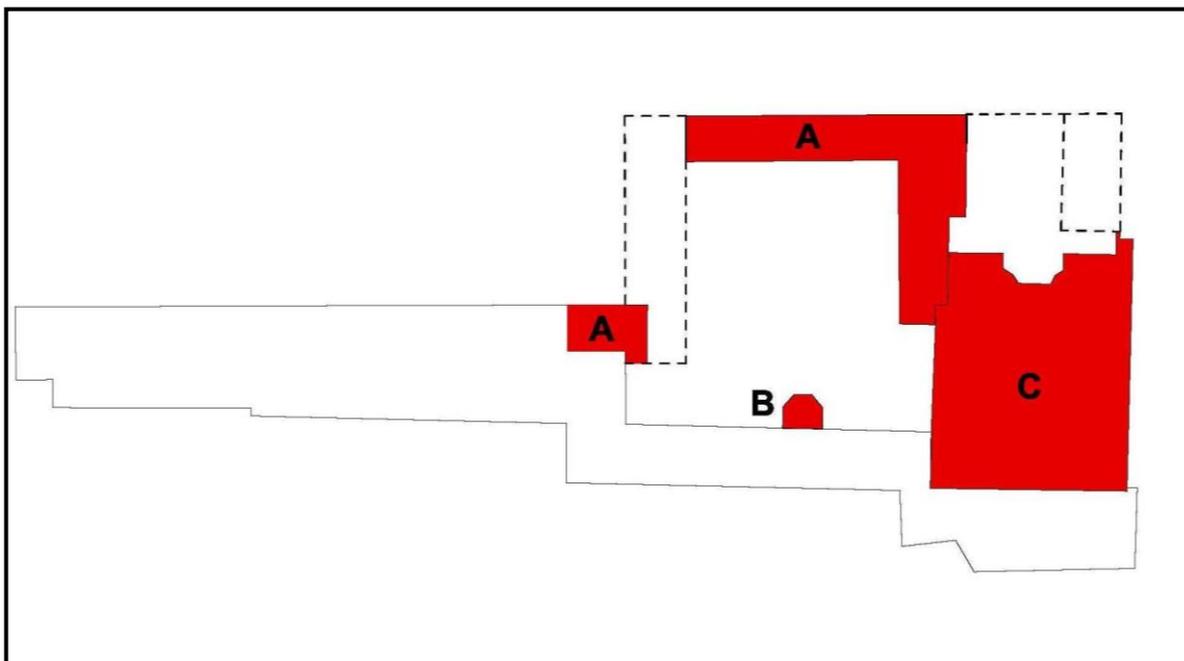
Il parcheggio potrà essere realizzato dall'Amministrazione Comunale mediante procedure separate.

B.1.6 Consistenza delle nuove volumetrie

Le nuove volumetrie dello stabilimento balneare “New Arenella Beach” risultano inferiori alle volumetrie esistenti.

Il calcolo dei volumi esistenti, è stato determinato secondo l' art.26.01 del RUEC (Volume del fabbricato); inoltre sono stati computati sia i “volumi geometrici” e sia i volumi calcolati applicando le norme stabilite per le nuove costruzioni dall'art. 194.05 del RUEC relative all' altezza interna di un fabbricato.

Di seguito si riportano le tabelle di raffronto tra le volumetrie esistenti e le volumetrie di progetto:



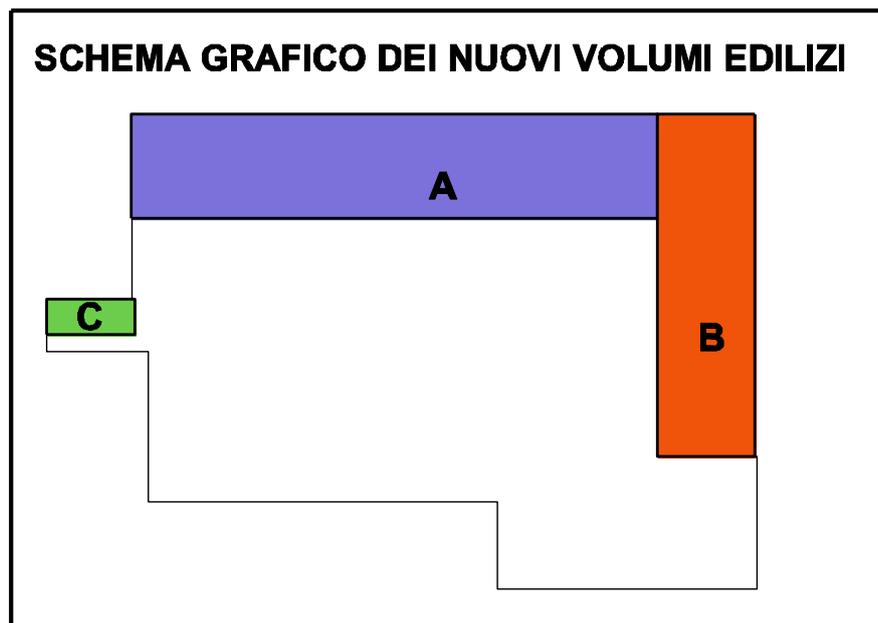
SCHEMA VOLUMETRIE ESISTENTI CORPO A - B - C

STATO DI FATTO			
PERTINENZE DEMANIALI IN CONCESSIONE			
CALCOLO DEI VOLUMI GEOMETRICI ^(*)			
	<i>Superficie lorda di solaio (MQ)</i>	<i>Altezza (M)</i>	<i>Volume (MC)</i>
CORPO A			
PIANO TERRA	205,160	2,530	519,055
SUB - TOTALE	205,160		519,055
CORPO B			
PIANO TERRA	10,680	2,800	29,904
SUB - TOTALE	10,680		29,904
CORPO C			
PIANO TERRA	295,260	3,450	1.018,647
	87,300	7,160	625,068
PRIMO PIANO	230,840	3,100	715,604
SUB - TOTALE	613,400		2.359,319
SOMMANO			
			2.908,28

*Altezza calcolata come altezza media della sala centrale

STATO DI FATTO			
PERTINENZE DEMANIALI IN CONCESSIONE			
CALCOLO DEI VOLUMI ^(*)			
	<i>Superficie lorda di solaio (MQ)</i>	<i>Altezza (M)</i>	<i>Volume (MC)</i>
CORPO A			
PIANO TERRA	205,160	2,530	519,055
SUB - TOTALE	205,160		519,055
CORPO B			
PIANO TERRA	10,680	2,800	29,904
SUB - TOTALE	10,680		29,904
CORPO C			
PIANO TERRA	295,260	3,450	1.018,647
	87,300	3,450	301,185
PRIMO PIANO	230,840	3,100	715,604
	87,300	3,100	270,630
SUB - TOTALE	613,400		2.306,066
SOMMANO	916,54		2.855,02

^(*) Volume calcolato incrementando le SLS dei locali con altezza maggiore a m. 4,40 (i=50%) ovvero a m. 6,30 (i=100%), ai sensi dell'art. 194.05 del RUEC.



SCHEMA VOLUMETRICHE DI PROGETTO CORPO A - B - C

PROGETTO			
PERTINENZE DEMANIALI IN CONCESSIONE			
CALCOLO DEI VOLUMI GEOMETRICI			
	<i>Superficie lorda di solaio (MQ)</i>	<i>Altezza (M)</i>	<i>Volume (MC)</i>
CORPO A			
PIANO TERRA	381,840	3,800	1.450,992
SUB - TOTALE (a)			1.450,992
CORPO B			
PIANO TERRA	27,658	6,000	165,948
	208,666	3,000	625,998
PRIMO PIANO	194,933	3,000	584,799
SUB - TOTALE (b)			1.376,745
CORPO C	22,320	3,000	66,960
SUB - TOTALE (c)			66,960
TOTALE (a+b+c)			2.894,70

PROGETTO			
PERTINENZE DEMANIALI IN CONCESSIONE			
CALCOLO DEI VOLUMI			
	<i>Superficie lorda di solaio (MQ)</i>	<i>Altezza (M)</i>	<i>Volume (MC)</i>
CORPO A			
PIANO TERRA	381,840	3,800	1.450,992
SUB - TOTALE (a)			1.450,992
CORPO B			
PIANO TERRA	27,658	3,000	82,974
	13,829*	3,000	41,487
	208,666	3,000	625,998
PRIMO PIANO	194,933	3,000	584,799
SUB - TOTALE (b)			1.335,258
CORPO C			
	22,320	3,000	66,960
SUB - TOTALE (c)			
TOTALE (a+b+c)			2.853,21

*Incremento SLS del 50% per locali non adibiti ad usi residenziali che presentano altezze maggiori o uguali a mt 4,40 e inferiori 6,30 ai sensi dell' art.194. comma 194.05 del RUEC

Il volume del progetto risulta inferiore al volume esistente dello stabilimento New Arenella Beach
2853,21 mc < 2855,02 mc

Per una lettura di maggiore dettaglio si rimanda gli elaborati grafici di progetto **B 11.a** *New Arenella Beach -Stato di consistenza dei manufatti edilizi da sostituire - (SLS - Volumi)* e **C.7** *Progetto- New Arenella Beach -Stato di consistenza dei manufatti edilizi - (SLS - Volumi)*

B.2. Inserimento nel contesto paesaggistico

B.2.1 - Compatibilità paesaggistica degli interventi e dei materiali:

Stabilimento “New Arenella Beach”

Il progetto proposto mira alla riqualificazione dell' area esistente, migliorando le attuali condizioni di accessibilità e funzionalità dell' area e rafforzando il rapporto, in quel tratto, con il water-front.

L'intervento complessivo, difatti, consiste in una serie di opere mirate soprattutto ad eliminare le attuali condizioni di degrado in cui versa lo stabilimento balneare Arenella, ripristinando nuovamente la fruibilità e l'immagine complessiva dell'edificio.

Il presente Piano Attuativo, difatti come già descritto nella presente relazione, prevede la sostituzione dei manufatti edilizi dello stabilimento “New Arenella Beach” in quanto essi versano in una condizione strutturale irrecuperabile. L'altro manufatto edilizio compreso nel limite dell'area oggetto del presente P.U.A. è costituito dallo stabilimento “Miramare” il quale, con un intervento edilizio conclusosi nella primavera del 2012, è stato consolidato e interamente recuperato, ripristinando completamente la sua funzionalità originaria.

Per quanto concerne l'aspetto esteriore, che più di ogni altro influisce ai fini della presente relazione, l'intervento rispetterà il contesto paesaggistico ed ambientale, attraverso l'utilizzo di materiali compatibili e già adottati in opere similari lungo la fascia costiera del litorale salernitano.

Lo stabilimento balneare “New Arenella Beach” , composto da due volumi principali, è stato progettato con materiali tali da integrarsi nel contesto esistente e valorizzare il paesaggio in cui si inserisce.

L'edificio è composto da una struttura di pilastri ad interasse regolare e da travi rettangolari in legno che sostengono, in copertura, un sistema di travetti, finalizzati alla creazione di zona d'ombra sul terrazzo dell' edificio.

Il Corpo A, con finitura di intonaco chiaro, presenta una ricca articolazione di pieni e di vuoti generata dal susseguirsi delle ampie vetrate sul prospetto nord lungo via Leucosia e sulla facciata a sud prospiciente il solarium; l' utilizzo di ampie superfici trasparenti rende il volume etereo, migliorando le visuali verso il mare dalla strada, sostituendo un muro cieco che precedentemente negava questo rapporto.

Un rivestimento in lamelle frangisole caratterizza il fronte su via Leucosia, a cui potrà essere affidata, eventualmente, anche la funzione di “pannelli solari” per la produzione di acqua calda.

Gli stessi materiali sono stati utilizzati anche per l' edificio "Corpo B" disposto ortogonalmente a via Leucosia..

L' ingresso principale di quest'ultimo blocco, accessibile direttamente da via Leucosia, si caratterizza per l' ampia vetrata a tutta altezza da cui si intravede la hall con la scala centrale, che conduce al secondo piano e al piano interrato destinato ai parcheggi pertinenziali e ad un locale tecnico.

Particolare attenzione è stata rivolta al prospetto verso il mare privilegiando il vuoto delle vetrate al pieno della muratura.

In sintesi, per le finiture delle facciate esterne del New Arenella Beach saranno utilizzati i seguenti materiali:

- per il rivestimento delle pareti esterne sarà utilizzato un intonaco di finitura chiaro per esterni, idoneo per la protezione dagli agenti corrosivi determinati dalla presenza del mare e, al tempo stesso, in grado di conferire alle facciate esterne un aspetto estetico adeguato;
- per la copertura piana del Corpo A (solarium) si prevederà l' utilizzo di un materiale termoisolante ed impermeabile e di una pavimentazione di colore chiaro;
- per la copertura piana del Corpo B sarà utilizzato un sistema di copertura in pannelli integrati, eventualmente con l'inserimento di moduli captanti in grado di sfruttare l'irraggiamento solare per la produzione di ACS.
- per gli infissi esterni e le vetrate saranno utilizzati profili in alluminio del tipo preverniciato o pvc, con vetro camera;



Vista del solarium delle opere di progetto

Il grande solarium del cortile interno con piscina, inoltre, sarà realizzato con listoni tipo legno e coprirà i sottostanti terrazzi in cls esistenti. La ringhiera di delimitazione del solarium sarà realizzata con montanti in acciaio e con una pannellatura in vetro, al fine di garantire la massima visuale verso il mare.

B.2.2 - Compatibilità paesaggistica degli interventi e dei materiali:

Lungomare via Leucosia

Per il tratto di lungomare frapposto ai due stabilimenti sopra citati è previsto un progetto di nuovo spazi pedonali e di verde pubblico al fine di riqualificare quest' area urbana caratterizzata da un fronte stradale di scarsa valenza architettonica.

Per esso si prevede l' utilizzo di una pavimentazione in pietra calcarea regolare colore grigio chiaro, che si interrompe nella parte centrale ove è ubicata la piazza centrale.

Una pavimentazione in pietra di colore grigio scuro bocciardata pavimenta quest' area dove saranno realizzati eventualmente dei giochi d'acqua, in modo da creare per i frequentatori dello slargo un'opportunità di refrigerio durante le ore più calde delle giornate estive.



Ai lati di questa piazza centrale sono ubicati i torrini, che ospitano i collegamenti verticali del sottostante parcheggio, caratterizzati da superfici vetrate e da una copertura curvilinea in lamiera coibentata tipo corten.



Nella parte prospiciente l'arenile è prevista una lunga passeggiata sopraelevata in legno, che sollevandosi in due parti crea due ampie aiuole a forma di onde , rivestite in listelli in ceramica vietrese.

La ringhiera verso l' arenile è in acciaio zincato ed è costituita da una cornice rettangolare, da un corrente orizzontale e uno obliquo, e da due elementi verticali disposti con inclinazioni diverse.

Gli spazi pedonali sono attrezzati con un sistema di sedute in legno e pietra integrate con aiuole di piccole dimensioni dove saranno dimorati alberature di medie dimensioni ed arbusti.



Inoltre lungo il lungomare saranno posizionate delle grandi aiuole rettangolari per la piantumazione di piante autoctone.

B.2.3 La sistemazione a verde

Gli obiettivi da conseguire con la realizzazione delle aree a verde proposta per il lungomare Leucosia sono duplici: da un lato si tende a valorizzare questo tratto di fascia costiera, e dall'altro si cerca di raggiungere un basso onere di manutenzione del verde da realizzare.

Questi scopi si realizzano con l'idonea scelta delle specie vegetazionali, dotate sia di caratteristiche estetiche pregevoli che di resistenza ai fattori avversi ambientali, in particolare salinità e prolungata aridità primaverile-estiva.

Per il verde "fronte mare" si propone nelle due grandi aiuole la dimora della palma *Washingtonia* e un impianto naturalistico di vegetazione bassa, sempreverde, selerofila ed alofita, in modo da non precludere la vista del mare, realizzato con piante tappezzanti (erbacee perenni: *Aizoaceae*: *Drosanthemum* spp, *Carpobrotus* sp) , ed arbustive di altezza compresa tra 0,50 ed 1,00 m: *Pittosporum tobira* nano, *Elichrysum italicum*, *Pistacia lentinese*, *Anthyllis barba jovis*, ginepro fenicio, ecc). Con questa scelta si privilegiano le diverse tonalità del colore verde del fogliame. Nelle aiuole posizionate sul lungomare saranno piantati alberi di piccola taglia (*Tamarix gallica* e *Cercis siliquastrum*) già esistenti al fine di garantire un' adeguata ombreggiatura del lungomare.

Il progetto del verde valorizza le caratteristiche naturali e paesaggistiche del sito, mitigando l'impatto ambientale della strada sulla linea di costa e limitando la presenza di manufatti artificiali. .

Anche per questo spazio pubblico, per una più esaustiva descrizione del progetto si rinvia agli elaborati grafici ed alle relative simulazioni digitali (rendering).

B.3 - Lettura del paesaggio

B.3.1 - Lettura "post-operam" del paesaggio a "Grande Scala"

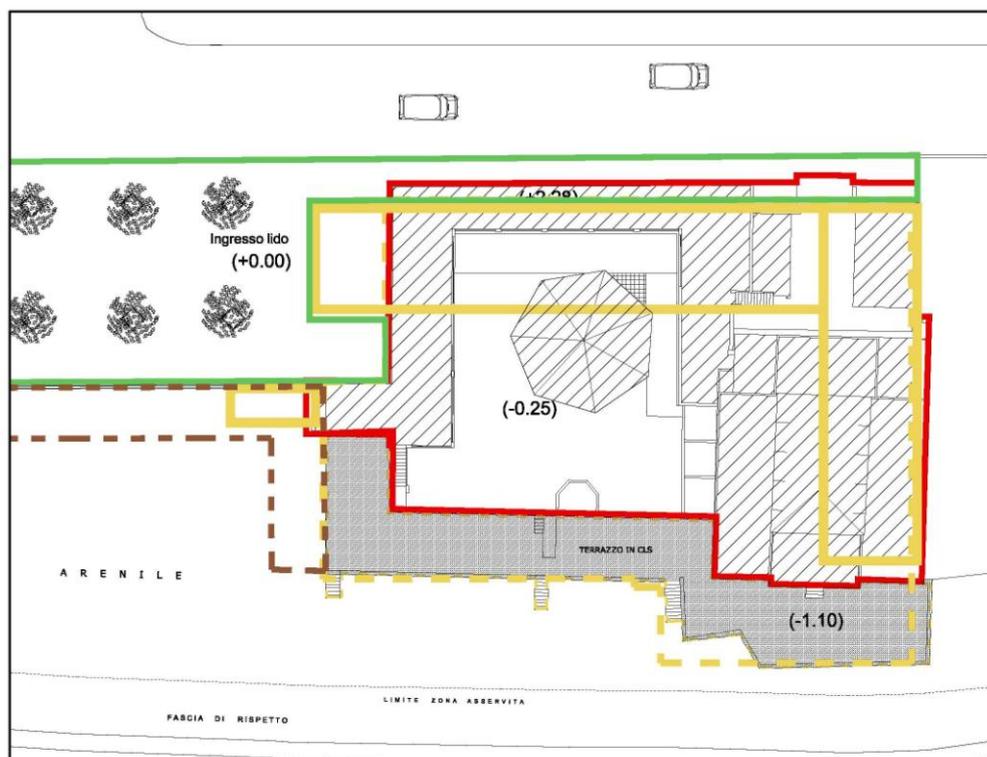
La lettura del paesaggio post-operam a grande scala non evidenzia modificazioni significative degli equilibri paesaggistici esistenti. Infatti, le ridotte dimensioni dell'area d'intervento, non consente in questa scala variazioni determinanti per le caratteristiche del paesaggio circostante.

B.3.2 - Lettura "post-operam" del paesaggio a "Media Scala"

L'impatto percettivo dell'intervento con l'ambiente circostante, in questa scala, appare più evidente.

In particolare, l'inserimento nel paesaggio dell'intervento progettato, come si evince dalle rappresentazioni grafiche e di foto-rendering, si relaziona in modo rispettoso dell'ambiente circostante, sia nella sua scala dimensionale e sia nell'effetto cromatico d'insieme.

Quindi, l'intervento di riqualificazione del PUA proposto può ritenersi migliorativo in quanto organizza e valorizza un ambiente in parte degradato, attraverso la demolizione dei volumi dello stabilimento balneare New Arenella Beach e la ricostruzione dello stesso edificio con volumi compatti e meno "spalmati", come si evince dallo schema seguente:



	LIMITE ATTUALE DEL NEW ARENELLA BEACH		AREA DI SEDIME DEI VOLUMI EDILIZI NUOVI
	AREE ESTERNE RIMOVIBILI (TAVOLATO IN LEGNO SU PALIZZATA)		AREE ESTERNE FISSE
	MANUFATTO EDILIZIO CONFERMATO		
	INTERVENTO PUBBLICO DI RIQUALIFICAZIONE DEL LUNGOMARE E SOTTOSTANTE REALIZZAZIONE DEL PARCHEGGIO		

Per tale motivo si può tranquillamente asserire che, in virtù del posizionamento dei volumi edilizi di progetto, essi non arrecano motivi di “disturbo” all’immagine complessiva del luogo ma al contrario migliorano la componente paesaggistica dell’intera area.

B.3.3 - Lettura “post-operam” del paesaggio a “Piccola Scala”

Tale scala, di maggior dettaglio, evidenzia come l’intervento proposto, per le motivazioni già esposte ai precedenti punti, non solo non aggiunge nessun elemento di degrado al paesaggio circostante, ma contribuisce sicuramente a migliorare la scena urbana in quel tratto di via Leucosia, caratterizzato a nord da un ambiente urbano di poca qualità architettonica e a sud da un paesaggio costiero di gran valore. Infatti, come evidenziato dalle immagini di modellazione realistica dell’intervento (foto-rendering), la ricostruzione dello stabilimento balneare “Arenella” e la progettazione dei nuovi spazi pedonali del lungomare consentono da un lato di migliorare il rapporto con il litorale costiero e, contemporaneamente, di eliminare un forte elemento di disturbo dell’immagine urbana determinato dalle attuali condizioni di degrado del lungomare e dello dei

volumi edilizi dello stabilimento esistente.

A tal fine, tutti gli elementi costituenti l'intervento sono stati inseriti con equilibrio nel paesaggio circostante, sia in termini materiali che cromatici, interagendo e relazionandosi fra loro e con il contesto costiero nelle giuste proporzioni.

Una lettura dettagliata dell'intervento evidenzia come la distribuzione dei volumi costruiti, l'organizzazione degli ampi spazi liberi ed il disegno del verde di progetto siano funzionali alla valorizzazione del paesaggio costiero cittadino.

A supporto di quanto sopra asserito, oltre che per una migliore comprensione dell'intervento progettato, in allegato alla presente relazione si trasmettono le immagini dell'area interessata ante-operam e post-operam.

Inoltre, per ogni ulteriore informazione di dettaglio sull'intervento si rinvia agli elaborati grafici progettuali e, per quanto concerne gli aspetti rilevanti ai fini della presente relazione, alle descrizioni del progetto di cui ai precedenti paragrafi.

Pertanto l'intervento è da considerarsi sicuramente migliorativo da un punto di vista del suo inserimento con in contesto ambientale e paesaggistico.

B.4 - Impatto ambientale

In riferimento alle caratteristiche ambientali del sito, ed alla valutazione di impatto ambientale derivante dall'inserimento degli elementi progettati nel contesto paesaggistico ed edilizio esistente, si evidenzia che le scelte progettuali adottate sono ritenute le più idonee fra le possibili soluzioni considerate.

La natura dei materiali, la tipologia, i colori e le tecniche previste sono atte ad annullare ogni eventuale motivo di incompatibilità delle opere progettate con le preesistenze, in modo che le prime possano inserirsi in modo armonioso nell'ambiente circostante.

Pertanto, si esclude nella maniera più assoluta che possano sussistere i presupposti di un "*danno ambientale*" dovuto agli effetti legati alla realizzazione delle opere progettate.

Anzi, è possibile tranquillamente affermare come l'intervento, migliorando l'immagine dell' area oggetto d' intervento, sia in grado di coniugare nel migliore dei modi l'esigenza di conservazione delle valenze paesaggistiche presenti e le esigenze funzionali dell'area dei suoi abitanti.

Le opere progettate non prevedono "*l'impiego di materiali ed installazione di impianti inquinanti*" tali da produrre danni all'ambiente a breve o a lungo termine.

Le alterazioni dell'ambiente, conseguenti alla realizzazione dell'intervento progettato, sono pressoché nulle e, pertanto, altrettanto trascurabili possono ritenersi le alterazioni e gli effetti conseguenti alla sua realizzazione.

Salerno, Dicembre 2014

Il tecnico

arch. Vincenzo Zuccaro

C.1 Foto – rendering

C.2.1 Immagini ante-operam / post-operam

VISTA VIA LEUCOSIA VERSO EST - ANTE OPERAM



VISTA VIA LEUCOSIA VERSO EST - ANTE OPERAM



VISTA VIA LEUCOSIA VERSO OVEST - ANTE OPERAM



VISTA VIA LEUCOSIA VERSO OVEST - POST OPERAM



VISTA SOLARIUM - ANTE OPERAM



VISTA SOLARIUM – POST OPERAM



