



COMUNE DI SALERNO

COMUNE DI SALERNO

PUA CR_9**PROGETTO PRELIMINARE OPERE DI
URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA****SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE**

Visti / Approvazioni

Protocollo

COMMITTENTE**CITY DESIGN S.r.l.**

Rappresentante Legale: Sig. Vladimiro Gaimari

Sede Legale: Via Costanzella Calenda, 10 - 84100 Salerno

PROGETTAZIONE**Ing. Pasquale CIFARELLI**

Partita I.V.A. 04459440659 - pasqualecifarelli@hotmail - pasquale.cifarelli@ordingsa.it

| TAVOLA | ELABORATO | SCALA |
|--------|-------------------------------------|-------|
| U-C | Studio di prefattibilità ambientale | |

| REV. | DATA | DESCRIZIONE MODIFICA |
|------|-------------|----------------------|
| 0 | Maggio 2018 | Emissione |
| 1 | | |
| 2 | | |
| 3 | | |

STUDIO DI PREFATTIBILITÀ AMBIENTALE DELL'INTERVENTO

1. DESCRIZIONE DELLE MOTIVAZIONI E DELLE SCELTE PROGETTUALI DELL'INTERVENTO INERENTE IL P.U.A. DEL CR9

Le motivazioni principali, poste alla base delle ipotesi progettuali, si ispirano alla riqualificazione sociale ed urbanistica del territorio, con l'implementazione di opere pubbliche al fine di un miglioramento della qualità di vita degli abitanti nel rispetto del concetto economico e sociale dello sviluppo sostenibile.

Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale posto sul fronte est del lotto di trasformazione, in continuità visiva con il fabbricato esistente (Schiavo) e con il costruendo fabbricato a sud (CR 10).

L'impronta del fabbricato sarà di circa 500 mq. Una rampa posta sul fronte est del lotto condurrà al piano interrato (autorimessa).

Alle spalle del fabbricato saranno ubicate le opere di urbanizzazione consistenti in Parcheggio pubblico (P) ed area a verde attrezzato (V1+V2+URB2).

Il progetto prevede la realizzazione della prevista strada di piano alle spalle del fabbricato esistente.

Si precisa che, considerata la consistenza dei diritti edificatori esplicita dal Comparto, ed evidenziata l'esiguità delle aree di trasformazione, lo sviluppo dell'edificio avverrà chiaramente in altezza.

In sintesi l'attuazione del comparto consente un'ampia riqualificazione dell'area in oggetto con creazione di edilizia residenziale, di attività

commerciali e terziarie, oltre alle necessarie opere di urbanizzazione consistenti in verde attrezzato, parcheggi pubblici ed orti urbani.

2. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

Pianificazione di livello comunale P.R.G.

Il P.U.C. del Comune di Salerno classifica l'area in oggetto come zona B soggetta ad attuazione indiretta mediante Piano Urbanistico Attuativo inerente il Comparto CR9.

Dalla carta dei vincoli in allegato al P.U.C. (Tav. P.2.4) si evince che l'A.T. è gravato unicamente dal vincolo paesaggistico, ex art. 142 comma 1 lettera c) del D.lgs 42/04, stante la vicinanza con il Fiume Irno.

In merito al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, l'area in oggetto ricade in zona P1 del Piano Frana - Pericolosità da Frana (PRCL) ed in zona R1 del Piano Frana - Rischio da Frana (RIS).

3. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

3.1 Relazione tecnica generale

L'intervento propone la realizzazione di un unico nuovo lotto edilizio, progettato in continuità con l'assetto urbanistico della zona, e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione contemporanea alla costruzione del volume edificato previsto.

Il lotto oggetto di intervento, considerata anche la permanenza dell'edificio esistente da "sterilizzare", si caratterizza per le sue esigue dimensioni in rapporto alla SLS realizzabile.

Il progetto urbanistico si prospetta dunque l'obiettivo di limitare, sulla minor superficie possibile, la realizzazione del fabbricato in progetto, il quale si svilupperà principalmente in altezza, in continuità visiva con gli edifici

esistente (Schiavo) e realizzando (Cr10).

L'edificio, su nove livelli fuori terra, oltre un piano interrato destinato a box pertinenziali, sarà servito da un unico blocco scala-ascensore baricentrico e sarà collocato ad una distanza dai confini e dai fabbricati limitrofi superiore a 10 m.

Una rampa carrabile a doppio senso di marcia, di pendenza inferiore al 20% e larghezza pari a 5,00 m, consentirà l'accesso al piano interrato, il quale sarà suddiviso in un numero di box tale da soddisfare il fabbisogno delle unità residenziali di cui si compone il fabbricato.

Al piano terra del fabbricato saranno collocati gli esercizi commerciali, con altezza lorda pari a 4.80 m ed affaccio su via Irno; ai piani superiori saranno collocate le unità direzionali e residenziali, suddivise in tre o quattro per piano, ed infine si avranno due appartamenti al piano attico.

Il fabbricato sarà realizzato nel rispetto di elevati standard qualitativi al fine di migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio, degli impianti termici e del consumo dell'acqua, in accordo con quanto previsto dal Titolo XI (Norme in materia Energetico-Ambientale) del RUEC del Comune di Salerno.

Il fabbricato è stato progettato in modo da privilegiare l'esposizione delle pareti esterne lungo l'asse est-ovest per le zone giorno e le terrazze.

Le murature eccedenti i 30 cm, e fino i 55 cm di spessore, così come il maggior spessore dei solai fino ad un limite di 15 cm, saranno scomutate dal calcolo dei volumi e delle superfici, secondo quanto disposto dall'art. 239 del RUEC.

Allo scopo di ridurre i flussi termici, dunque le dispersioni di calore nella stagione invernale e le entrate di calore in quella estiva, si prevede l'utilizzo

di materiali isolanti per le murature esterne, le quali saranno protette da una facciata ventilata costituita da pannelli in alluminio verniciato e/o gres ceramico.

Al fine di ridurre il surriscaldamento degli ambienti dovuto all'effetto serra, le parti trasparenti delle pareti perimetrali saranno opportunamente schermate tramite sistemi fissi e mobili che ne consentono l'oscuramento.

Ogni appartamento sarà dotato di caldaia autonoma provvista di cronotermostato e ogni corpo scaldante sarà dotato di valvola termostatica, al fine di conseguire l'omogeneità della temperatura nei vari ambienti.

Alle spalle del fabbricato sono previsti gli spazi comuni, aree a verde attrezzato ed un'area a parcheggio, il tutto mitigato dalla presenza di alberature.

L'intervento contempla, a totale carico del proponente, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere al Comune quali: strada di progetto prevista dal PUC, spazi di sosta e parcheggio, servizi a rete, pubblica illuminazione, aree a verde attrezzato.

Per ogni ulteriore chiarimento si rimanda alla relazione generale ed ai grafici descrittivi dell'intervento.

3.2 Alternativa zero¹

Descrizione delle problematiche logistiche ed ambientali attualmente esistenti

Come precedentemente relazionato l'intervento previsto si rende necessario al fine di riqualificare urbanisticamente l'area in cui ricade; ciò posto la

¹ Assenza totale di interventi lasciando inalterato lo stato dei luoghi

cosiddetta alternativa 0 (assenza di interventi) comporterebbe il perdurare di una situazione di degrado e di improduttività delle aree con assenza di valorizzazione dei manufatti interessati.

4. QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE

4.1 Identificazione dei fattori di impatto in fase costruzione e di esercizio del progetto

Durante fase di costruzione e di esercizio del progetto previsto si dovranno considerare i seguenti fattori di “impatto”:

Fase di Costruzione

- Aumento del volume di traffico pesante e leggero;
- occupazione di suolo;
- sviluppo di polveri;
- produzione di rifiuti/inerti.

Progetto Realizzato ed Attività Previste Funzionanti

- Occupazione di suolo;
- produzione di rifiuti;
- variazione uso del suolo

4.2 Identificazione delle attività e degli interventi di progetto in fase costruzione e di esercizio

Fase di Costruzione

- Preparazione area di cantiere;
- sbancamenti;
- movimento macchine operatrici;
- trasporto materiali;
- realizzazione strutture

Progetto

- Realizzazione edificio;
- Realizzazione opere di urbanizzazione.

4.3 Identificazione delle componenti/sottocomponenti ambientali

- Aumento del volume di traffico pesante e leggero;

- produzioni di rumori e vibrazioni;
- occupazione di suolo;
- sviluppo di polveri;
- produzione di rifiuti/inerti;
- assetto idrogeologico;
- decongestionamento dei flussi di traffico;
- occupazione ed assetto economico/produttivo;
- miglioramento qualità della vita.

5. MATRICE ATTIVITÀ ED INTERVENTI DI PROGETTO/FATTORI DI IMPATTO

“NEGATIVI”

| | | | | | |
|-------------------------------|--|-----------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------------|
| Preparazione aree di cantiere | | | X | X | X |
| Sbancamenti | | X | | X | X |
| Movimento macchine operatrici | | X | | X | |
| Trasporto materiali | X | X | | | |
| Edificio | X | | X | | X |
| Opere di urbanizzazione | X | X | X | | |
| | Aumento del volume di traffico pesante e leggero | Produzioni di rumori e vibrazioni | Occupazione di suolo | Sviluppo di polveri | Produzione di rifiuti/inerti |

6. MATRICE FATTORI DI IMPATTO/COMPONENTI AMBIENTALI “POSITIVI”

| | | | | | |
|-------------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|---|----------------------------------|
| Edificio | | | | X | X |
| Opere di urbanizzazione | | | X | | X |
| | Miglioramento qualità dell'aria | Assetto idrogeologico | Decongestionamento flussi di traffico | Occupazione ed assetto economico produttivo | Miglioramento qualità della vita |

7. ANALISI DELLE COMPONENTI AMBIENTALI

7.1 Atmosfera

Matrice aria in fase di costruzione

Le attività connesse all'attività di cantiere rientrano tra quelle "ad inquinamento atmosferico poco significativo" normate dalle seguenti leggi:

- Allegato 1 del D.P.R. 25 luglio 1991 alla voce 18 (Silos per materiali da costruzione ad esclusione di quelli asserviti agli impianti di produzione industriale);
- D.lgs. n°152/2006 ed allegati (Codice dell'Ambiente).

Al fine di minimizzare la produzione di polveri in fase di cantiere verranno previste le più opportune precauzioni.

Matrice aria in fase di esercizio

Durante la fase di esercizio non sono al momento previste attività fonti di potenziale inquinamento atmosferico.

7.2 Ambiente Idrico

Matrice acqua

Ad oggi l'area presenta una scarsa qualità della regimentazione delle acque di scorrimento superficiale che non essendo accuratamente regolate contribuiscono al degrado dell'intera area.

Di conseguenza gli interventi previsti consentiranno una accurata regimentazione delle acque superficiali, con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza dell'area stessa.

7.3 Suolo e sottosuolo

E' stata redatta una relazione geologica per l'area ad oggi impegnata

dall'area oggetto di intervento che ha serenamente chiarito che l'attuazione del progetto previsto è serenamente compatibile con il regime delle acque sotterranee e con la geologia esistente

7.4 Decremento dei flussi di traffico

L'ipotesi progettuale prevede la realizzazione di un spazio pubblico destinato a parcheggio oltre a quota parte della strada di piano necessaria a creare "un'alternativa" alla "lungo Irno" con chiaro intento di decongestionare i flussi di traffico esistenti.

7.5 Occupazione ed assetto economico e sociale

Le ricadute positive di carattere sociale si riflettono nelle opportunità di sviluppo ecocompatibile qui di seguito riassunte schematicamente:

- moltiplicazione dell'offerta di servizi, finalizzati ad una migliore qualità della vita;
- creazione di nuovi posti di lavoro in un'area ad alto tasso di disoccupazione.

A seguito di tutti gli impatti positivi precedentemente esposti fanno da contro altare minimi impatti negativi sull'ambiente, di conseguenza si palesa una ricaduta positiva sul quadro ambientale di riferimento interessato dall'intervento.