

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO AL
COMPARTO EDIFICATORIO CR_34_SUB_1_SUB_1, AVENTE VALORE DI PIANO DI
LOTTIZZAZIONE (PDL) DI CUI ALLA LEGGE 17 AGOSTO 1942, N.1150 ART.LI 13 E 28

PROGETTO PRELIMINARE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Studio di Prefattibilità Ambientale Art. 20 del DPR 207/2010 e smi

Il presente Studio di Prefattibilità Ambientale del progetto preliminare è stato redatto ai sensi dell' Art. 20 del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 (Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE». -G.U. n. 288 del 10 dicembre 2010-).

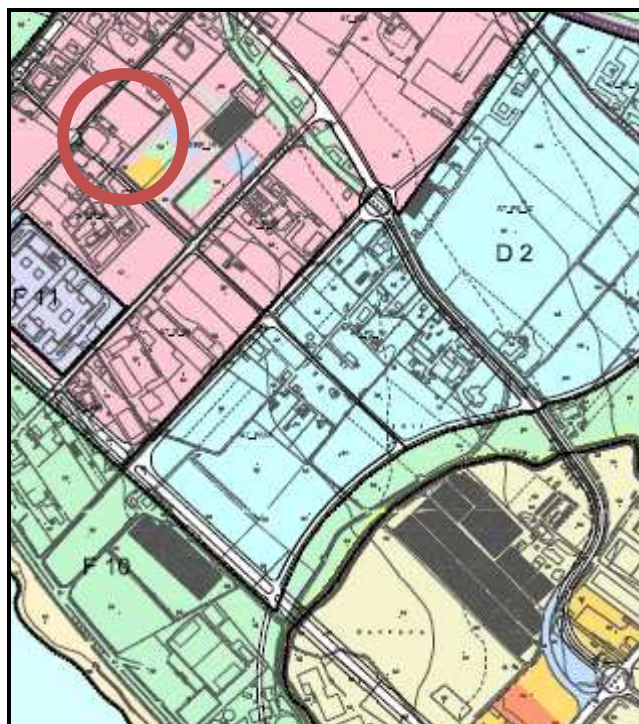
Lo studio di prefattibilità ambientale in relazione alla tipologia, categoria e all'entità dell'intervento e allo scopo di ricercare le condizioni che consentano la salvaguardia nonché un miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del contesto territoriale comprende:

a) la verifica, anche in relazione all'acquisizione dei necessari pareri amministrativi, di compatibilità dell'intervento con le prescrizioni di eventuali piani paesaggistici, territoriali ed urbanistici sia a carattere generale che settoriale;

a.1) INQUADRAMENTO URBANISTICO E TOPOLOGICO

L'area di trasformazione oggetto di intervento (ATR_34_sub_1) ricade in zona B del territorio comunale e costituisce il Comparto edificatorio CR_34_sub_1 derivato dal CR_34 individuato e disciplinato dal 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. Tale sub comparto è stato individuato ai sensi dell'art. 169 delle NTA del Comune di Salerno con Delibera di Giunta Comunale numero 711 del 11.06.2010.

L' AT_R 34_sub_1 ubicata in località via degli Uffici Finanziari, è destinata ad accogliere i Diritti Edificatori espressi dall'intero CR_34 sub_comparto 1 con destinazione prevalentemente residenziale.



a.2) VINCOLI OPERANTI

L'area di trasformazione non è soggetta ad alcun vincolo.

In particolare è al di fuori della perimetrazione del vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923.

l'area oggetto di interventi è posta al di fuori delle aree classificate a Pericolo o Rischio idrogeologico, come risultante dall'aggiornamento al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Destra Sele adottato con Delibera del Comitato Istituzionale numero 10 del 28.03.2011, pubblicato sul BURC 26 del 26.04.2011, attestazione del Consiglio Regionale numero 203/5 del 24.11.2011 di approvazione della DGR numero 563 del 29.10.2011 e pubblicato sul BURC 74 del 05.12.2011.

L'area non è sottoposta a nessun vincolo di carattere paesaggistico in quanto non vi è nessun decreto che interessa le aree, non vi sono parti classificate come territori coperti da boschi, l'ATR_34_sub_1, inoltre, dista oltre i 300 metri dalla linea di costa ed il corso d'acqua più vicino è ubicato al di là della fascia dei 150 metri.

a.3) ANALISI DEL CONTESTO ANTE OPERAM

L'area in oggetto, come detto, rientra nell'Area di Trasformazione AT_R 34 del P.U.C. approvato in data 28.12.2006 con Decreto n. 147/2006 da parte dell'Amministrazione Provinciale di Salerno in particolare coincide con l'AT_R_34_sub_1 di 15.401mq individuata con DGC 711/2010.

La zona di intervento è ubicata nella zona orientale di Salerno, in località Fangariello ed è delimitata a Sud e ad Est da via degli Uffici Finanziari e dal Centro Servizi del Ministero delle Finanze. E' caratterizzata da una

forma rettangolare. Le aree non presentano, inoltre, alcun dislivello di quota, collocandosi a circa 5 m s.l.m.m.

L'ambito urbano circostante le aree di intervento è certamente poco qualificato sia dal punto di vista urbanistico che architettonico, esso è praticamente privo di edificazioni esistenti ad eccezione fatta che per il già citato Centro Servizi e per un gruppo di villette monofamiliare su due livelli nate in modo abusivo all'inizio degli anni '80 e successivamente condonate.

Tale circostanza ha penalizzato fortemente la crescita armonica dell'area: non sono assolutamente presenti aree destinate al verde pubblico o ai parcheggi pubblici, non vi sono punti di ritrovo né locali destinati ad attività sociali, sono contemporaneamente assenti immobili destinati al terziario, chiaramente ad eccezione della citata agenzia, (uffici, banche, professionisti, etc.) e locali commerciali.

L'area di trasformazione è priva di viabilità di servizio che dovrà essere realizzata mediante l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

A tal uopo gli istanti hanno presentato al Comune di Salerno con nota numero 194247 del 03.11.2009 la richiesta di messa a disposizione delle aree pubbliche per la realizzazione della strada di PUC a servizio del Comparto, proprio al fine di consentire contestualmente all'attivazione di quest'ultimo, l'accesso alle aree oggetto di trasformazione.

Gli edifici circostanti hanno caratteristiche di semiruralità, sono per lo più realizzati in cemento armato con prospetti intonacati, godono tutti di uno spazio pertinenziale al pian terreno, presentano, per lo più, dai due ai tre livelli fuori terra e sono dotati di copertura a tetto.

La consistenza delle aree limitrofe l'intervento ha fatto sì che lo stesso dovrà necessariamente mirare ad una riqualificazione complessiva di tutto il centro abitato circostante. Lo spazio a disposizione del sub comparto dovrà essere razionalizzato con l'intento di offrire non solo nuove abitazioni ma soprattutto servizi, in termini di immobili dedicati a strutture commerciali e direzionali e di spazi comuni fruibili, a tutti i residenti nella zona.

Sull'area interessata dagli interventi in oggetto vi sono un'abitazione su due livelli con annessi depositi pertinenziali e un capannone artigianale ad oggi utilizzato come rimessaggio.

La rimanente parte dell'area in questione (circa 5.000mq) è, invece, destinata prevalentemente al pascolo.

a.5) DESCRIZIONE INTERVENTO

Rispetto a quanto pensato nel PUA approvato con DGC 490_2012 si è resa indispensabile la presente variante al fine di:

- a) Individuare tre stralci funzionali distinti;
- b) Individuare cinque lotti funzionali distinti.

Tale esigenza si è resa necessaria al fine di consentire la realizzazione progressiva dell'intervento, a tal

proposito sarà necessario monetizzare all'incirca 490mq di urbanizzazioni in modo da rendere autonoma la costruzione dei singoli lotti funzionali. Questa necessità di monetizzazione deriva da una problematica di cui l'area di trasformazione prevalentemente residenziale del comparto CR_34 soffre ab origine e cioè quella che ha visto notevolmente ridimensionata l'ATR_34, rispetto alle superfici standard esterne all'ATR, a causa dell'originaria presenza del parcheggio a servizio dell'agenzia dell'entrate.

In linea generale è possibile dire che l'intervento proposto si inserisce in un'area già urbanizzata caratterizzata dalla presenza di costruzioni sorte in modo sparso nel corso degli anni: il contesto, così come già detto nell'analisi dello stato di fatto, è privo di armonia e di organizzazione sia urbanistica che architettonica. Pertanto, nel pensare al nuovo insediamento si è cercato di inserire lo stesso nell'ambito del tessuto urbano preesistente fornendo a quest'ultimo pregio architettonico (nuovi edifici che spiccano nell'ambito dell'agglomerato esistente) e razionalizzando gli spazi di progetto destinati ad uso pubblico in funzione contemporaneamente del nuovo edificio e delle costruzioni già esistenti. Il tentativo è stato quello di garantire la riqualificazione dell'ambito urbano complessivo grazie all'unicità della progettazione architettonica propria del nuovo intervento, garantendo comunque la strutturazione di quest'ultimo come parte non dissonante di un sistema già esistente, cercando di ottenere un impianto urbanistico omogeneo ed integrale riqualificato dalla presenza di nuovi organismi architettonici e da nuove e più adeguate strutture urbane.

Per questo l'Area di Trasformazione destinata al sub comparto 1 del CR_34 è stata di fatto divisa in due macroaree divise dalla strada di penetrazione prevista nel PUC.

Le aree retrostanti al confine con le rimanenti parti del CR_34 saranno destinate a parcheggio prevedendone l'ampliamento contestualmente allo sviluppo dell'altro sub comparti di attuazione.

Anche l'ubicazione delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria, destinata a parco pubblico e kinder area, è stata scelta nell'ottica di rendere possibile l'aggregazione di tali aree con quelle verdi di progetto.

In ossequio alla normativa di piano i locali destinati a parcheggio pertinenziale delle autovetture sono stati ricavati esclusivamente nel sottosuolo del lotto fondiario.

Il progetto sia per gli spazi pubblici che per quelli privati garantirà il rispetto delle vigenti normative relative al superamento delle barriere architettoniche, a tal fine si rimanda all'apposita relazione.

Relativamente agli edifici il programma costruttivo prevede la realizzazione di circa 80 alloggi di diversa superficie organizzati in 4 edifici prevalentemente residenziale ed in uno, invece, esclusivamente commerciale. Essi saranno disposti lungo uno dei boulevard ortogonali alla litoranea, a pochi passi dal nuovo porto turistico. L'impianto planovolumetrico, nella parte centrale, si divide infatti in due, in corrispondenza dell'incrocio fra l'asse ortogonale e quello parallelo alla linea di costa.

L'andamento obliquo dell'impianto generale consente ad ogni appartamento di trarre beneficio da un doppio orientamento verso il parco interno ad est e verso ovest. Con la combinazione di volumi bassi con quelli alti inoltre si è voluto risolvere il rapporto con l'assetto stradale perimetrale all'intervento. In corrispondenza degli angoli infatti si è preferita la scelta di corpi più alti per caratterizzare dal punto di vista spaziale gli incroci stradali. Inoltre l'alternarsi di corpi alti e bassi consente di permettere a tutti gli utenti una migliore percezione dello spazio, con orizzonti diversi e sguardi nuovi sulla città e verso il mare. Le soluzioni architettoniche

adottate per l'efficienza energetica riguardano soprattutto l'orientamento dei corpi di fabbrica che sono stati disposti nel planuvolumetrico in maniera tale da ricevere sempre i raggi del sole nell'arco della giornata.

a.6) CONSIDERAZIONI SULLA COMPATIBILITÀ DELL'INTERVENTO CON LE PRESCRIZIONI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

L' Area di trasformazione ATR_34_sub_1, rappresenta uno degli ambiti del territorio comunale per i quali è prevista, su base perequativa, la trasformazione edilizia attraverso un insieme sistematico di opere che determinino l'esecuzione:

- dei **fabbricati privati** con destinazione coerente a quella prevista dal PUC;
- delle **opere di urbanizzazione** inerenti il nuovo insediamento;
- degli **standard** conseguenti al carico urbanistico indotto dalla nuova edificazione.

Tutto ciò garantisce una **compatibilità** degli interventi a farsi con le previsioni del Piano Urbanistico Comunale e nel completo rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso, tale compatibilità è stata altresì attestata dalla relazione favorevole del Settore Trasformazioni Urbanistiche-Ufficio Piani Attuativi del Comune di Salerno.

(b) studio sui prevedibili effetti della realizzazione dell'intervento e del suo esercizio sulle componenti ambientali e sulla salute dei cittadini

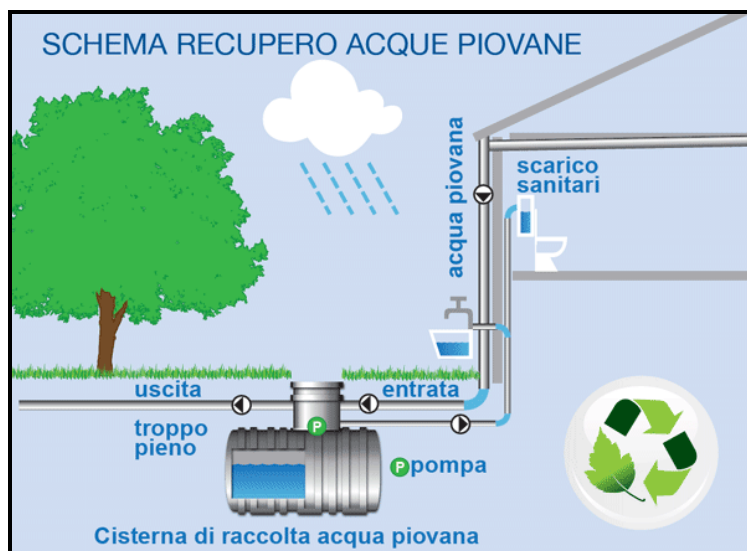
Affinché gli effetti che l'intervento produrrà siano prevalentemente positivi sull'ambiente e sui cittadini si è partiti da modelli di buona pratica già consolidati nelle più importanti capitali europee e si è cercato di caratterizzare l'intervento con principi di sostenibilità urbana che abbracciano la sfera sociale ed ambientale nel seguito descritti.

L'approccio sostenibile all' ambiente passa attraverso la realizzazione di manufatti edilizi con classe energetica elevata , l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e una corretta gestione dei rifiuti.

Inoltre è stato pensato, per ridurre il consumo sfrenato dell'acqua potabile un sistema di **raccolta delle acque meteoriche** che verranno riutilizzate.

La raccolta e l'utilizzo dell'acqua meteorica consentono un risparmio d'acqua potabile pregiata.

L'acqua meteorica è adatta soprattutto per innaffiare il verde e per gli sciacquoni dei servizi igienici. Inoltre è utilizzabile per la lavatrice, per la pulizia della casa o come acqua di raffreddamento. In questo modo sarà possibile utilizzare ca. 75 litri d'acqua meteorica per persona al giorno al posto d'altrettanta acqua potabile. Così si ha un risparmio d'acqua potabile che può raggiungere il 50%.



(c) illustrazione, in funzione della minimizzazione dell'impatto ambientale, delle ragioni della scelta del sito e della soluzione progettuale prescelta nonché delle possibili alternative localizzative e tipologiche

La localizzazione delle opere di Urbanizzazioni Primarie e Secondarie è stata pensata in maniera da servire l'intera Area di Trasformazione ma anche le aree limitrofe al fine di garantire una continuità urbana che soddisfi la nuova idea di città.

I Parcheggi Pubblici sono dislocati in maniera puntuale sia all'interno del nuovo quartiere ma anche ai confini dello stesso, lungo le nuove arterie di collegamento e in prossimità delle aree dove sono ipotizzabili maggiori concentramenti di auto.

Inoltre fine di garantire un equilibrio tra le aree edificate e quelle libere da edificazione sono state collocate aree di verde pubblico in più punti del quartiere, in funzione alla prossimità dei vari lotti fondiari.

Per questo abbiamo varie tipologie di vivere il verde pubblico.

Per il **CR_34_sub_1**, le consistenze residenziali sono concentrate nello stralcio 1 e nello stralcio 2.

Pertanto sono state individuate due aree distinte, al fine di rendere autonomi gli stralci funzionali, ma allo stesso modo sono stati collegati, infatti il trade union e il carattere distintivo che progettualmente si è voluto dare al CR_34 è la fruibilità degli spazi esterni in particolare per gli adolescenti ed i più piccoli.

Sono state così progettate kinder area, area attrezzate per lo sport, una pista ciclabile che collega l'intero comparto; per questo le aree destinate ad urbanizzazione secondarie sono state destinate a parco.

Del resto, in un'area di trasformazione nella quale la densità edilizia è già elevata, a causa della poca ST rispetto al DEp realizzabile e derivante dalle tante aree a standard esterne, non sembrava opportuno destinare le urbanizzazioni secondarie ad altri manufatti.

(d) la determinazione delle misure di compensazione ambientale e degli eventuali interventi di ripristino, riqualificazione e miglioramento ambientale e paesaggistico, con la stima dei relativi costi da inserire nei piani finanziari dei lavori

L'area in oggetto si presenta come un vuoto urbano privo di elementi naturali e antropici, quindi gli unici interventi previsti sono quelli di riqualificazione e di miglioramento ambientale e paesaggistico.

Al fine di garantire un impatto ambientale positivo sull'intera area si è puntato alla scelta di una ricca varietà di essenze arboree capaci di creare **un nuovo paesaggio urbano migliorato e riqualificato**.

In alcune parti, invero, sono stati collocati alberi che si caratterizzano in primavera per splendide fioriture e in autunno per colori molto caldi, in modo che al momento della caduta delle foglie si potessero colorare le lastre di cemento grigio della pavimentazione utilizzata.

Per la piantumazione verranno rispettate le distanze imposte dal **Regolamento per le aree a verde ed alberate** del Comune di Salerno.

Il verde pubblico attrezzato copre una superficie pari a 2.644 mq con un Indice delle Alberature (IA) di (n./ha S.T.) 97.

(e) indicazione delle norme di tutela ambientale che si applicano all'intervento e degli eventuali limiti posti dalla normativa di settore per l'esercizio di impianti, nonché l'indicazione dei criteri tecnici che si intendono adottare per assicurarne il rispetto

Le principali soluzioni tecniche adottate volte alla tutela ambientale, al risparmio energetico ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili sono le seguenti:

1. utilizzo di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica condominiale per ognuno degli edifici di progetto;
2. utilizzo degli impianti di riscaldamento ad alta efficienza con gruppo termico centralizzato
3. spessore delle invetriate superiore a 3mm;
4. utilizzo di blocchi ad alto isolamento termico per le rompagnature: gasbeton da 400mm aventi una trasmittanza termica di 0.24 W/mq*K. Lo spessore complessivo del pacchetto esterno di muratura sarà pari 45cm;
5. I solai strutturali dello spessore di 30cm saranno completati con un massetto alleggerito termoisolante di polietilene espanso (EPS) annegato in calcestruzzo non armato, fino ad arrivare ad un pacchetto di 45cm per i solai di interpiano e di 50cm per il solaio dell'ultimo livello;

Pertanto ai sensi dell'art. 224 del RUEC verranno rispettate le dimensioni minime di 30cm per i solai strutturali, le dimensioni massime delle rompagnature e dei solai stessi rispettivamente di 55 e 45cm.

I suddetti accorgimenti consentiranno un miglioramento dell'indice di prestazione energetica dell'edificio ben superiore al 10%.

Gli oneri di manutenzione, inoltre, sono stati minimizzati attraverso l'introduzione di appositi locali e vani tecnici esclusivamente dedicati all'ubicazione degli impianti principali.

Ai sensi dell'Art.1 comma 289 della Legge Finanziaria 2008 (L.244/2007) sarà prevista, salvo impossibilità tecnica da accertare in fase esecutiva, **la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.**

Ai fini del risparmio idrico sarà presente, nelle unità di progetto, un accorgimento anche se non espressamente prescritto dal RUEC del PUC di Salerno: verranno installati dei *frangigetto areati e dei riduttori di flusso* per i rubinetti di lavabi e docce. Questi ultimi consentono di miscelare una maggiore quantità di aria all'acqua in uscita con un risparmio di 1.000-2.000 litri di acqua all'anno per persona.

Le **acque di pioggia** ai sensi della vigente normativa in materia e tra l'altro dell'art. 230 del RUEC **verranno in buona parte riutilizzate** al fine di irrigare la aree verdi di progetto, alimentare gli scarichi dei WC, le lavatrici etc.; solo in caso di eventi di eccezionale intensità le acque meteoriche in eccesso verranno recapitate nell'esistente fognatura bianca. E' stato, quindi, previsto per ciascun lotto fondiario un sistema di captazione, filtro ed accumulo delle acque meteoriche, provenienti dal coperto degli edifici così come da spazi chiusi ed aperti, per consentirne l'impiego per usi compatibili. La progettazione di tale sistema è stata condotta nel rispetto delle norme UNI EN 12056- 3:2001 ed E DIN 1989-1:2000-12.

A tal fine si è proceduto alla progettazione funzionale degli impianti distinguendo a monte dei punti di convogliamento le seguenti linee di raccolta separate sempre classificabili nell'ambito degli "scarichi domestici":

- *Linea di raccolta delle acque meteoriche provenienti dagli edifici per le quali è previsto il riutilizzo mediante un sistema duale di adduzione a servizio:*
 1. *scarichi dei W.C.;*
 2. *rete idrica box interrati;*
 3. *lavaggio aree private;*
 4. *utilizzo lavatrici*
- *Linea di raccolta delle acque meteoriche provenienti dagli spazi pubblici (strade, parcheggi, piazze) per le quali è previsto il riutilizzo mediante un sistema duale di adduzione a servizio:*
 1. *impianto di irrigazione verde pubblico;*
 2. *punti di presa per lavaggio aree pubbliche;*

Salerno; ottobre 2017

I progettisti
dott. ing. Antonio Zambrano

dott. ing. Michele Lubritto