



COMUNE DI SALERNO

RELAZIONE PAESAGGISTICA

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visti / Approvazioni

Comune di Salerno
Prot E N.0049729 01/03/2023 10:04
Cla: 10.1



COMMITTENTE

Intesa Immobiliare S.r.l.

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Ing. Gerardo Cancellario

Via G.Centola 6 - 84127 Salerno
Tel 089 754858 - email: cancellariog@tiscali.it

Arch. Giuseppe Giordano

Via G.Centola 6 - 84127 Salerno
Tel 089 9432126 - email: arch.g.giordano@gmail.com

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

Arch. Annarita Aversa

Via Venini, 68 - Milano
Tel. 0236601256 - email: studio@architettiartigiananonimi.com

PROGETTAZIONE PAESAGGISTICA

Arch. Vera Scaccabarozzi

Via A. Fava, 25 - Missaglia (LC)
Tel. 3313174215 - email: vera.scaccabarozzi@gmail.com

Tavola

RP
REV2

Elaborato

RELAZIONE PAESAGGISTICA
DPCM 12.12.2005

Scala

REV.	DATA	DESCRIZIONE MODIFICA
0	Maggio 2022	Emissione
1		
2		

P.U.A. COMPARTO EDIFICATORIO CR26

RELAZIONE PAESAGGISTICA MAGGIO 2022

AI SENSI DEL D.P.C.M. 12/12/2005

PREMESSA

I sottoscritti :

- Ing. Gerardo CANCELLARIO, nato a Casacalenda (CB) il 16.07.1958, domiciliato a Salerno in Largo San Petrillo n. 3, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 1919, con studio tecnico in Salerno alla Via Centola n. 6, telefono-fax 089/75.48.58, cod. fisc. CNC GRD 58L16 B858V - P.IVA 01919200657 - email: cancellario58@gmail.com;
- Arch. Giuseppe GIORDANO, nato a Salerno il 14.12.1973, cod.fisc. GRD GPP73T14H703I, con studio in Salerno alla Via Giuseppe Centola, 6, P.IVA 03978800658, iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Salerno, al n°1832, email: arch.g.giordano@gmail.com.

in qualità di tecnici incarica della progettazione urbanistica del PUA in epigrafe, su incarico della società "Intesa Immobiliare s.r.l." con sede in Salerno alla via S.Leonardo, P.IVA : 05553060657 costituito con atto Notaio Baldari Leonardi in Montella Rep. 50.103, Racc. 21.915 del 15.12.2016, premesso che:

Premesso che:

- con Decreto di Trasferimento di Bene Immobiliare del Tribunale di Salerno, Sezione Fallimentare, n° Fall. 1/2012, N° Cron. 204/17, n.Rep. 85/17, la società si è aggiudicata la piena proprietà dei beni immobiliari della “Amato Re S.r.l.” ricadenti nel Comparto CR_26;
- la predetta consistenza immobiliare è oggetto del Piano Urbanistico Attuativo del Comparto CR_26 approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 783 del 19/06/2009;
- in data 15/03/2018 con prot. 48885 la nuova proprietà ha proposto all’esame dell’Amministrazione un preliminare di Piano Urbanistico Attuativo, ai sensi dell’art. 86 del RUEC;
- in data 29/11/2018, con prot. 212980 il Settore Trasformazioni Urbanistiche esprimeva valutazione istruttoria positiva in merito all’istanza di Preliminare di PUA su citata;
- in data 18/06/2019, con prot. 11792 e successive integrazioni, la proprietà presentava proposta di PUA che prevedeva il recupero del fabbricato “Molino-Silos”, corredata da fascicolo RFI per il propedeutico parere di competenza;
- con nota RFI-DPR-DTP_NA\A0011\P\2021\0000621, a valle di un lungo iter di valutazione e nonostante le alternative proposte dalla proprietà, RFI esprimeva definitivo parere negativo sull’ipotesi di conservazione e riuso del Molino e del Silos nel PUA reso noto anche in sede di tavolo tecnico presso la

Prefettura alla presenza del Direttore del Settore Trasformazioni Urbanistiche e dell'Assessore al ramo;

- in data 17/12/2020, con prot.n. 221636 Intesa Immobiliare sottoponeva alla Amministrazione ulteriore proposta preliminare di PUA con l'articolazione in due subcomparti al fine di superare le criticità sollevate da RFI in sede di valutazione delle numerose proposte alternative sopra citate;
- in data 29/03/2021, si provvedeva, su richiesta dell'Ufficio, ad approfondire, rielaborare e trasmettere elaborati di perizia di consistenza dello stato di fatto degli immobili ricadenti in comparto, al fine di provvedere alla rideterminazione del DEp ai sensi dell'art. 20 del vigente RUEC;
- in data 12/04/2021, prot.n. 68701, a seguito di archiviazione del secondo PREPUA, Intesa Immobiliare trasmetteva ulteriori elaborati integrativi all'istanza PUA 2019 con l'articolazione in due lotti funzionali ciascuno dei quali in equilibrio urbanistico, salvo il ricorso alla monetizzazione di una modesta superficie di standard a verde pubblico;
- in occasione di più incontri e interlocuzioni avuti durante il tavolo tecnico della Prefettura, RFI, pur accettando la citata proposta di zonizzazione ed articolazione del comparto, peraltro valutata favorevolmente anche dagli uffici del Comune, ha formulato ulteriori prescrizioni in merito alla sistemazione di dettaglio ed alla recinzione delle aree pubbliche ricadenti nella fascia di rispetto ferroviaria dei 30m, destinata di fatto a standard pubblico;

Ing. Gerardo Cancellario
Via Giuseppe Centola, 6 – Salerno
Tel. 089-754858
cancellario58@gmail.com

Architetto Giuseppe Giordano
Via Giuseppe Centola, 6 – Salerno
Tel. 089-9432126
arch.g.giordano@gmail.com

- Intesa Immobiliare ha ritenuto opportuno e necessario, pertanto, aggiornare la documentazione tecnica in possesso degli Uffici comunali a tali prescrizioni di RFI, trasmettendo nuovi elaborati architettonici (REV - Maggio 2022) di cui la presente relazione tecnica è parte integrante;

Tanto premesso i sottoscritti redigono la presente Relazione Paesaggistica che corredda, congiuntamente alla citata proposta di PUA, l'istanza di autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell' art.146 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D. L. vo del 22 gennaio 2004, n. 42.

TIPOLOGIA E CARATTERE DELL'INTERVENTO

Il progetto urbanistico in esame riguarda la proposta di PUA relativa al Comparto Edificatorio CR_26 del PUC di Salerno.

Nello specifico trattasi di un comparto edificatorio previsto dal PUC finalizzato alla riqualificazione urbanistica ed ambientale del vecchio complesso produttivo del “Pastificio Amato” sito nella zona est del centro urbano, tra via Picensa Vecchia e Via Parmenide.

La suddetta Area di trasformazione ATR_26, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, ricadente all'interno del Comparto Edificatorio CR_26, 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, definite in PUA da approvarsi da parte della Giunta Comunale, 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.

Gli estratti cartografici e quelli aereofotogrammetrici, oltre ai rilievi planoaltimetrici e fotografici dell'esistente, consentono di inquadrare l'iniziativa e rapportarla ai caratteri paesaggistici del contesto, ed offrono soprattutto una precisa chiave di lettura dell'impianto compositivo della proposta progettuale.

Il contesto risulta oggi caratterizzato da una costante ripetizione della tipologia delle case popolari, distribuite intorno al lotto industriale che accoglieva l'ex pastificio Antonio Amato. La qualità edilizia, unita all'assenza di beni culturali o di altri elementi a forte valenza simbolica, non presenta caratteristiche di rilevante pregio architettonico, venendo a costituire un paesaggio urbano omogeneo di edilizia residenziale periferica.

Il complesso industriale esistente era originariamente composto da tre fabbricati:

- la palazzina uffici, a pianta rettangolare, che si sviluppa su quattro piani f.t., già adibita ad attività direzionali, oggetto di recente demolizione;
- il pastificio, anch'esso già demolito, originariamente a pianta rettangolare, costituito da un corpo di fabbrica a due piani f.t., adibiti ad attività lavorative del ciclo produttivo, un corpo aggiunto, costituito da piani ammezzati ai due piani f.t., adibiti ad uffici e sala produzione e un piano seminterrato, adibito ad attività lavorative del ciclo produttivo;
- Il molino-silos, costituito da un corpo di fabbrica in parte a sette piani f.t. ed in parte a nove piani f.t., oltre ad un piano interrato, il tutto adibito ad attività lavorative del ciclo produttivo, anche questo oggetto di demolizione, nella presente proposta progettuale, per prescrizione RFI;

Quest'ultimo fabbricato, in considerazione del valore simbolico che rappresenta a Salerno per l'attività svolta dal pastificio negli ultimi cinquant'anni nel mondo del commercio e del lavoro, è stato oggetto di un

primo progetto di riqualificazione, di fatto reso inattuabile a causa del veto di RFI sul suo riuso.

UBICAZIONE E VINCOLI DI TUTELA NELL'AREA DI **INTERVENTO**

Il comparto in esame ricade nella sua pressoché totale estensione nella fascia di territorio costiero compreso nei 300metri dalla linea di battigia e, pertanto, risulta sottoposta al vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera a) del D. Lgs n.42/04. (Fig. 1).

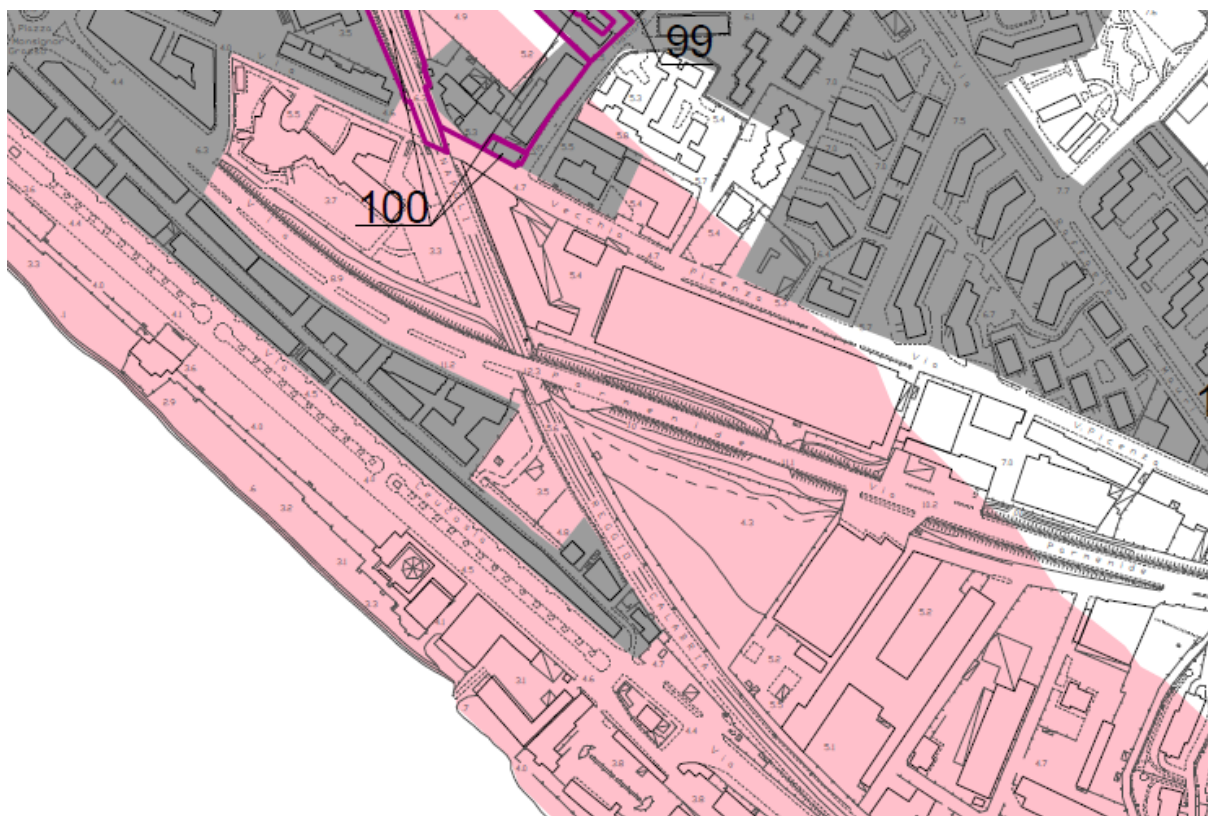


Fig. 1 - Estratto Elaborato V2.9 – Beni Culturali ed Ambientali – PUC

MORFOLOGIA DEL TERRITORIO E FATTORI DI CRITICITA'

AMBIENTALE

Il Comparto CR26 è delimitato morfologicamente da elementi infrastrutturali stabili e permanenti costituiti dal tessuto viario consolidato (Via Vecchia Pienza e Via Parmenide) e dalla linea ferrata SA-RC, recentemente affiancata dalla metropolitana cittadina.

La natura di quest'ultima dell'infrastruttura impone, così come regolato dalla normativa vigente (art. 49 del D.P.R. 753/80), il rispetto di una fascia territoriale d'interposizione di 30 metri; su tale fascia, ad oggi, permane l'edificio del vecchio "Molino" la cui costruzione è tuttavia precedente all'entrata in vigore del decreto.

La ferrovia costituisce anche una separazione in due zone della città così attraversata: a tal proposito l'intervento, con la sua collocazione, si propone di ridisegnare un quartiere che da tempo ha perso i connotati della periferia e che oggi fa parte integrante del tessuto urbano, senza possederne ancora i requisiti in termini di qualità dell'ambiente e di dotazioni d'infrastrutture, oltre che di relazione con gli ambiti territoriali circostanti.

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO, CRITERI PER LA
PROGETTAZIONE PAESAGGISTICA, MITIGAZIONI E
COMPENSAZIONI

Lo studio di progettazione ARCHITETTI ARTIGIANI ANONIMI, incaricato della progettazione architettonica e paesaggistica dell'intervento, ha redatto due fascicoli ("Book Architettura" e "Book Paesaggio") nei quali ha sapientemente ricostruito e descritto sia i processi compositivi che sono stati posti alla base della progettazione architettonica che quelli ambientali che sottendono al progetto di ricostruzione del paesaggio.

Si rimanda pertanto a tali elaborati per le argomentazioni di cui al presente paragrafo.

CONCLUSIONI

Il progetto, così come elaborato e studiato nella progettazione architettonica e di paesaggio dai richiamati professionisti dello studio ARCHITETTI ARTIGIANI ANONIMI, grazie alle soluzioni prospettate, si pone come obiettivi:

- la rivitalizzazione del tessuto urbano con un intervento di sostituzione edilizia di qualità abbinato a nuovi standard pubblici (verde a livello e parcheggi pubblici interrati di interscambio);
- la realizzazione di un'architettura di grande qualità, in linea con la tradizione, e di carattere mediterranea;
- l'integrazione dell'intervento sia al quartiere che alla città, considerando la trasformazione del comparto come un'occasione per l'intera comunità salernitana così come per il vicinato in particolare unendo il rione Mariconda alla fascia urbana di via Parmenide e del Rione Mercatello sino ad oggi escluso dalla linea di cesura imposta dalla rete ferroviaria e dalla preesistente attività industriale dello stesso pastificio Amato;
- la definizione di un progetto ambientale che riesca, in linea con la tradizione urbana, anche a connettere altimetricamente porzioni di tessuto poste a quote differenti;

Ing. Gerardo Cancellario
Via Giuseppe Centola, 6 – Salerno
Tel. 089-754858
cancellario58@gmail.com

Architetto Giuseppe Giordano
Via Giuseppe Centola, 6 – Salerno
Tel. 089-9432126
arch.g.giordano@gmail.com

- la restituzione alla città di un'area in cui possano fondersi l'architettura contemporanea e il verde mediterraneo delle aree di connettivo;
- il miglioramento dei collegamenti con la fascia litoranea grazie alla nuova strada sotterranea, in prosecuzione della Via Nicola Zarra;
- operare rilevanti interventi di mitigazione senza soluzione di continuità pubblico-privato, grazie alla progettazione integrata del parco pubblico e alla destinazione d'uso pubblico di tutte le aree fondiarie libere da fabbricati;

Salerno, Lì maggio 2022

I TECNICI
Ing. Gerardo Cancellario

Arch. Giordano Giuseppe