

# COMUNE di SALERNO



PROGETTO

COMPARTO EDIFICATORIO AT\_PS\_7

OGGETTO

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

SOGGETTO ATTUATORE  
COMMITTENTE

IRGENRE GROUP S.R.L.  
VIA CHIOSSETTO N°7 - 20122 MILANO - P.IVA 09629500969

ELABORATO

**Studio di prefattibilità ambientale**

TAVOLA

**U.C**

REVISIONE

DATA

**ottobre 2023**

SCALA

PROGETTO



arch. Domenico Maria Manzione  
arch. Francesco Rizzo  
arch. Gabriele Sorrentino

TEAM DI PROGETTAZIONE

ing. Pasquale Cifarelli

Spring Project s.r.l.

TIMBRO E FIRMA ENTI

TIMBRO E FIRMA ENTI

REDAZIONE PUA

URBANIZZAZIONI

TIMBRO E FIRMA TECNICI

TIMBRO E FIRMA COMMITTENTE

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**  
**DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO AL COMPARTO EDIFICATORIO CPS\_7,**  
AVENTE VALORE DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE (PDL) DI CUI ALLA LEGGE 17 AGOSTO 1942, N. 1150, ARTICOLI 13 E 28;

**STUDIO DI PREFATTIBILITÀ**

# INDICE

## SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. FINALITÀ DELLO STUDIO DI PREFATTIBILITÀ AMBIENTALE	3
5. VINCOLI OPERANTI	4
6. RECEPIMENTO VINCOLI	5
7. QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE	5
7.1. IDENTIFICAZIONE DEI FATTORI DI IMPATTO IN FASE DI COSTRUZIONE E DI ESERCIZIO DEL PROGETTO	5
7.2. IDENTIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ E DEGLI INTERVENTI DI PROGETTO IN FASE COSTRUZIONE E DI ESERCIZIO	5
7.3. IDENTIFICAZIONE DELLE COMPONENTI/SOTTOCOMPONENTI AMBIENTALI	5
8. MATRICE ATTIVITÀ ED INTERVENTI DI PROGETTO/FATTORI DI IMPATTO “NEGATIVI”	6
9. MATRICE FATTORI DI IMPATTO/COMPONENTI AMBIENTALI “POSITIVI”	6
10. ANALISI DELLE COMPONENTI AMBIENTALI	6
10.1. ATMOSFERA	6
AMBIENTE IDRICO	7
SUOLO E SOTTOSUOLO	7
NATURA	7
OCCUPAZIONE ED ASSETTO ECONOMICO E SOCIALE	7
11. CONCLUSIONI	8

## **1. PREMESSA**

I sottoscritti progettisti:

- **Arch. Domenico Manzione;**
- **Arch. Francesco Rizzo;**
- **Arch. Gabriele Sorrentino;**
- **Ing. Pasquale Cifarelli**, nato a Salerno il 12.12.1981 e ivi residente alla Via Vincenzo Pierro n. 1, codice fiscale CFR PQL 81T12 H703R, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n.5189 dal 2006,

**incaricati** della redazione del PUA dalla Società **IRGENRE GROUP S.r.l.** con sede in Milano alla Via Chiossetto n. 7, avente titolo in quanto detentrica della maggioranza dei diritti edificatori ricadenti nel Comparto Edificatorio CPS\_7,

**redigono**

**la presente relazione di prefattibilità ambientale che costituisce elaborato integrante del PUA relativo al Comparto Edificatorio CPS\_7 del PUC, prevalentemente produttivo e discontinuo in quanto costituito dalle seguenti aree di perequazione:**

- \_ AT PS7
- \_ AS 176, AS 177, AS 178, AS 179
- \_ AV 18, AV 19, AV 20, AV 21, AV 79

Il Comparto edificatorio CPS\_7 è compreso nel nuovo PUC del Comune di Salerno adottato con delibera di C.C. n°56 del 16-11-2006 ed entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul BURC n°2 in data 08-02-2007 del Decreto di approvazione della Provincia di Salerno n.147 del 28-12-2006.

Trattasi di un Comparto edificatorio discontinuo di tipo prevalentemente produttivo, sito in località Torre Angellara, avente un indice edificatorio IEp pari a 0,30 mq/mq e prevede destinazione terziario-produttiva per il 70% della SLS (Superficie lorda di solaio) mentre il restante 30% della SLS ha destinazione residenziale (DA).

## **2. FINALITÀ DELLO STUDIO DI PREFATTIBILITÀ AMBIENTALE**

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;
- b) lo studio sui prevedibili effetti della realizzazione dell'intervento e del suo esercizio sulle componenti ambientali e sulla salute dei cittadini;
- c) l'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;
- 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;
- e) l'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.

Nel caso in esame l'intervento non ricade tra quelli assoggettabili a Valutazione di impatto ambientale così come riportato negli allegati II del testo unico dell'ambiente D.lgs 152/2006.

## **3. DESCRIZIONE DELLE MOTIVAZIONI E DELLE SCELTE PROGETTUALI DELL'INTERVENTO INERENTE IL P.U.A. DEL CPS7**

Il progetto di nuova edificazione trova le sue motivazioni nella volontà di riqualificare il tessuto urbano dell'area orientale del comune di Salerno mediante la realizzazione di un complesso di due edifici in linea connessi da un corpo piastra. Il complesso accoglierà funzioni del tipo produttivo, residenziale e commerciale che fungeranno da attrattore per la riqualificazione anche sociale ed economica dell'area. Mediante l'intervento in oggetto si andrà a riammagliare il tessuto urbano di quest'area semiperiferica connettendo il nuovo comparto CR\_30 già realizzato con l'area adibita a "servizi di interesse generale" più ad est.

L'area di intervento ad oggi è adibita a verde incolto e rappresenta un vero e proprio vuoto urbano all'interno di un tessuto in via di trasformazione e definizione.

Il progetto fonda i suoi principi compositivi nell'indirizzo già ampiamente rimarcato dagli edifici a torre presenti nell'area orientale del comune di definire un nuovo skyline dell'ambito. Il PUA, come predisposto dal piano della viabilità pubblica, prevede anche l'allargamento del viale Mario De Marco, posto lateralmente al confine con gli uffici della Regione Campania, e la realizzazione di una viabilità di penetrazione parallela alla linea ferrata, che congiungerà il predetto viale con la via pubblica proveniente dall'adiacente CR\_30.

La posizione del lotto denota la sua vocazione quale cerniera tra la città esistente e quella del futuro, tra lo sviluppo ad est degli anni '80 sempre troppo legato ai servizi del centro città ed il nuovo boulevard di torri fronte mare, ancora privo di centralità.

Il progetto dell'area di intervento prevede la realizzazione di un nuovo polo sociale, un luogo di riferimento non solo per il nuovo complesso ma per tutto l'ambito urbano ad est.

Le sue molteplici funzioni, dal residenziale, al commerciale, al direzionale ed al ricettivo, daranno vita ad un sistema di relazioni economiche e sociali attualmente carente nell'estensione ad est della città.

L'intervento permetterà di urbanizzare l'area mediante la realizzazione di tutte le infrastrutture primarie necessarie riducendo al minimo gli impatti che la trasformazione potrà avere sull'ambiente.

#### **4. QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE**

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.

Gli edifici svilupperanno una SLS residenziale pari a mq 7.441 ed una SLS produttiva pari a mq 8.500. I due corpi che ospiteranno destinazioni d'uso miste, nelle quote stabilite dal comparto, si ergeranno su piani differenziati per tipologia assecondando verso l'alto un andamento sinuoso a scalare. Ciò darà l'opportunità di offrire a tutte le unità la presenza di ampi terrazzi su tutti i fronti.

I volumi saranno caratterizzati da una composizione per sovrapposizione di piani sfalsati e ruotati con angoli arrotondati assimilabili alle linee morbide del mondo della nautica. L'intenzione progettuale ripercorre l'esigenza funzionale di assecondare la fluidità dei venti che giungono dal mare, dando vita ad un corpo che sembri plasmato dalla natura.

Ad esaltare la superficie rigata, le ampie vetrate dei piani offriranno trasparenza e riflessione ai colori della natura in mutamento che marcheranno l'approccio compositivo nell'esaltare il rapporto di scala e le profondità dei corpi tra pieni e vuoti.

All'interno dell'edificio contenente il residenziale, saranno collocate anche unità destinate al produttivo le cui destinazioni saranno parzialmente di tipo direzionale ed in parte di servizi alla persona.

Dinanzi agli edifici descritti sarà prevista la realizzazione di un'ampia piazza pubblica con sottostante parcheggio interrato. Alle spalle dei corpi di fabbrica è prevista la realizzazione di un ampio parco pubblico attrezzato che conetterà i parcheggi previsti a ridosso della ferrovia con il nucleo edificato.

#### **5. VINCOLI OPERANTI**

L'area oggetto d'intervento ricade parzialmente nelle seguenti fasce di rispetto:

- fascia di rispetto ferroviaria della profondità di 30 m ai sensi del DPR 753/1980; (Tav.V1\_11 del Puc)
- fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. a) del D.lgs 42/2004. (Tav.V2\_11 del Puc)
- 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 (Tav.V3\_11 del PUC)

## **6. RECEPIMENTO VINCOLI**

In riferimento al quadro normativo comunale indicante il regime dei vincoli sovraordinati si evince che il progetto di nuova edificazione dovrà essere sottoposto a parere della sovrintendenza dei beni culturali e paesaggistici, ricadendo l'area di intervento nel territorio costiero compreso nella fascia di 300 m dalla linea di battigia.

In riferimento alla fascia di rispetto ferroviaria, non è prevista la realizzazione di alcuna costruzione, ampliamento o ricostruzione di manufatti nella fascia dei 30 metri misurata dalla rotaia più prossima. Tale vincolo di inedificabilità è di tipo relativo e non assoluto, in quanto l'articolo 60 del DPR 753/80 prevede la possibilità di derogare tale distanza minima, tramite autorizzazione espressa rilasciata dai competenti uffici ferroviari.

## **7. QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE**

### **7.1. Identificazione dei fattori di impatto in fase di costruzione e di esercizio del progetto**

In 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

### **7.2. 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.

### **7.3. 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.

## 8. 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

## 9. MATRICE FATTORI DI IMPATTO/COMPONENTI AMBIENTALI “POSITIVI”

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

## 10. ANALISI DELLE COMPONENTI AMBIENTALI

### 10.1. 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.

**Ambiente Idrico***Matrice acqua*

Ad oggi l'area risulta allo stato naturale completamente permeabile.

Di progetto si prevede l'impermeabilizzazione dell'area necessaria alla realizzazione dei corpi di fabbrica e della nuova sede stradale. Il complesso produttivo – residenziale sarà progettato perseguendo l'obiettivo di ridurre al minimo la quantità di acque da destinare alla pubblica fognatura mediante il reimpiego delle acque meteoriche intercettate sull'intera sagoma della nuova costruzione. Tali acque saranno indirizzate a vasche di raccolta che stiperanno l'acqua per il successivo riuso da destinare all'irrigazione e al carico della cassette di risciacquo.

Le precauzioni descritte contribuiranno al risparmio della risorsa idrica.

**Suolo e sottosuolo**

Alla base della progettazione è posto il principio di limitare il consumo di suolo preservandone la permeabilità con ampie aree a verde.

Si è proceduto a distinguere le varie superfici scolanti allo scopo di calcolare l'apporto di acque che sarà comunque necessario destinare alla pubblica fogna:

1. Superficie di sedime fabbricato - acque destinate a vasca di recupero e reimpiego (mq 8125)
2. Superfici a parcheggio con stalli drenanti (mq 3496 totali di cui mq 1363 drenanti e mq 2133 impermeabili)
3. Superficie percorsi pedonali e viabilità interna - acque destinate a pozzi disperdenti (mq 5946)
4. Superficie viabilità pubblica di progetto – acque destinate a recapito (mq 5667)

Le acque provenienti dalle superfici "1" come anticipato saranno recapitate in vasca di accumulo che sarà adeguatamente dimensionata in fase di progetto definitivo in relazione al reale fabbisogno insediativo.

Le acque in esubero rispetto alla capacità contenitiva delle vasche saranno indirizzate al campo pozzi disperdenti comprese le acque delle superfici "3" costituite dalle acque ricadenti nel lotto ma su camminamenti pedonali e viali di accesso al piano terra.

Le acque meteoriche provenienti dalle superfici "2", dalle corsie di distribuzione dei parcheggi a nord dell'area di intervento, saranno allo stesso modo convogliate nel sistema di pozzi disperdenti.

Infine le acque bianche provenienti dalle superfici della nuova viabilità di PUC per una superficie scolante di circa 4585 mq.

Dalla relazione geologica per l'area oggetto di intervento dovrà essere valutata la compatibilità con il regime delle acque sotterranee e con la geologia esistente.

In riferimento alla raccolta delle acque meteoriche il punto di scarico è stato individuato nel torrente di competenza di Sistemi Salerno che interseca via Mario De Marco a soli 150 metri dall'area di intervento.

**È d'obbligo precisare che nonostante lo scarico individuato sia già utilizzato per il recapito delle acque bianche raccolte sulla porzione della stessa Via Mario De Marco per il tratto parallelo alla ferrovia, per una lunghezza di circa m 100, occorre acquisire autorizzazione dagli uffici regionali competenti.**

**Natura**

L'ipotesi progettuale prevede l'urbanizzazione di un'area ad oggi allo stato incolto ormai inglobato nell'area di espansione del comune di Salerno. Oltre il 60% della superficie totale continuerà a preservare le sue caratteristiche di permeabilità. L'intervento inoltre permetterà la bonifica dell'area che per sua natura ad oggi è favorevole al proliferarsi di specie animali quali insetti che rendono l'ambito insalubre e poco favorevole all'insediamento urbano.

**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.

## **11. CONCLUSIONI**

Dall'analisi redatta a seguito delle valutazioni dei possibili impatti che l'intervento potrà avere sull'ambiente si può concludere che l'esso risulta compatibile con il quadro ambientale di riferimento interessato dall'intervento.