

# 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

RELAZIONE PAESAGGISTICA

TAVOLA

PA RP

REVISIONE **rev 02**

DATA **settembre 2024**

SCALA

PROGETTO



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

TEAM DI PROGETTAZIONE

ing. Pasquale Cifarelli  
Spring Project s.r.l.

REDAZIONE PUA  
URBANIZZAZIONI

TIMBRO E FIRMA ENTI

TIMBRO E FIRMA ENTI

TIMBRO E FIRMA

TIMBRO E FIRMA COMMITTENTE

## 1. GENERALITA'

Il comparto edificatorio CPS\_7 è ubicato in via Allende a Salerno. Su tale area insiste il vincolo di natura morfologica legato alla salvaguardia dei terreni costieri (ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera a) del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 – territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia). La presente relazione è, quindi, parte integrante del procedimento autorizzativo inerente il progetto di P.U.A.

Si approfondiscono principi e presupposti fonte di ispirazione della progettazione dell'intero comparto, con particolare attenzione agli aspetti architettonici, paesaggistici e formali adottati in relazione al contesto d'intervento. Tale progetto è stato redatto da:

- **Studio Professionale Associato Ghelostudio Architettura** con sede in Salerno alla via Porto civ.102, rappresentato da:
  - **arch. Domenico Manzione**, nato a Salerno il 21.08.1982 e ivi residente via gen. Clark civ. 47, codice fiscale MNZ DNC 82M21 H703V, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 2663;
  - **arch. Francesco Rizzo**, nato a Salerno il 30.03.1977 e ivi residente alla via Masuccio Salernitano civ. 56, codice fiscale RZZ FNC 77C30 H703R, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 2434;
  - **arch. Gabriele Sorrentino**, nato a Salerno il 10.08.1979 e ivi residente al viale delle Ginestre civ. 87, codice fiscale SRR GRL 79M10 H703J, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n. 2647;
- **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;
- **Spring Project srl**, società di ingegneria con sede in Salerno alla via Tanagro civ.19, rappresentato da:
  - Amministratore e Legale Rappresentante **ing. Michele Barletta**, nato a Salerno (SA) il 30/07/1980 e ivi residente via Ugo Pirro civ. 2 codice fiscale BRLMHL80L30H703P, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 5243;
  - Direttore Tecnico **ing. Andrea Caprara**, nato a Salerno (SA) il 28/04/1980 e ivi residente via A. Guariglia civ. 34 codice fiscale CPRNDR80D28H703N, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 5402;

**incaricati** 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.

## 2. DESCRIZIONE STATO DI FATTO

L'area di intervento, per l'attuazione del comparto CPS\_7, prevalentemente produttivo, ricade in un ambito urbano in fase di metamorfosi lungo l'asse di estensione della città verso est.

Il tessuto urbano, del quale il comparto ne costituisce la progressiva crescita, è consolidato ed è servito dalla viabilità urbana ed extra urbana ponendosi nell'immediate vicinanze della bretella di uscita della tangenziale di Salerno in località Mariconda/Arbostella.

È sito in località Torre Angellara e possiede confini fisici ben definiti e rappresentati da:

- linea ferroviaria a nord;
- viale Mario De Marco a est;
- via Generale Clark a sud
- struttura alberghiera NOVOTEL e raccordo tangenziale di Salerno a ovest.

L'area complessivamente presenta quote variabili comprese tra il valore minimo di + 4.60 m s.l.m.m. dell'area contigua a Via Generale Clark a + 6.20 m s.l.m.m. dell'area posta in posizione baricentrica all'interno dell'AT.

Le aree AS e AV, definite dal PUC, sono del tutto libere da fabbricati.



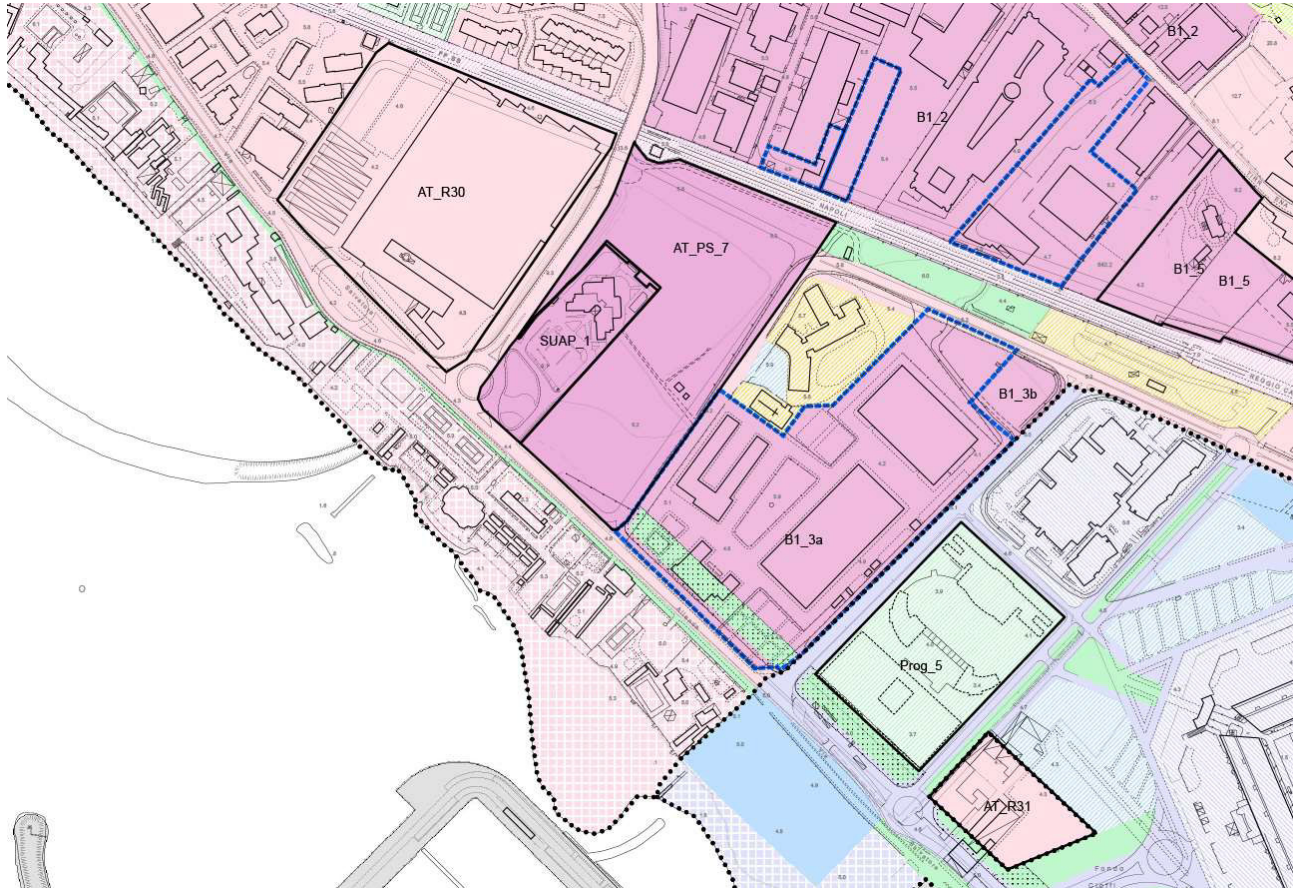






### 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLISTICO

L'area oggetto d'intervento (classificata dal Comune come comparto edificatorio CPS\_7) è sita in via Allende a Salerno e risulta compresa in zona omogenea B5; rientra ai sensi del Piano Urbanistico Comunale tra le aree di trasformazione per le quali il Comune prevede un rinnovamento urbano e stabilisce degli indici di edificabilità.



#### Legenda

- ● ● CONFINE COMUNALE
- ..... LIMITE DI ZONA OMOGENEA
- ZONA OMOGENEA A
- A.n Ambito di riqualificazione urbana
- ZONA OMOGENEA B
- Sottozona B1 - Agglomerato urbano esistente a destinazione prevalentemente produttiva- servizi
- Sottozona B2 - Fascia Costiera
- AT\_R.n Area di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale
- AT\_PS.n Area di trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva- servizi
- PROG.n Ambiti pubblici di riqualificazione
- Piano di lottizzazione in itinere
- RU RU - Ristrutturazione urbana con sostituzione edilizia
- Ambito PdR approvato con D.G. n°290/2015
- / Ambito da sottoporre a PdR per gli insediamenti abusivi
- AT\_R.n ZONA OMOGENEA C- C.n - Nuova edilizia residenziale
- AT\_PS.n Zona OMOGENEA D- D.n - Nuova edilizia produttiva
- ZONA A.S.I.



**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**

Rientra nell' Area di Trasformazione AT\_PS7, individuata e disciplinata 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.

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).

La suddetta Area di trasformazione AT\_PS7, con destinazione prevalentemente produttivo, ricadente all'interno del Comparto Edificatorio CPS\_7, 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 un 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.

Il Comparto Edificatorio discontinuo CPS\_7 assume in questa fase di progettazione preliminare, una superficie territoriale complessiva elaborata da rilievi celerimetrici e verificata su base catastale, pari a mq. 77.51 100 così costituita.

Tali aree vengono sottoposte a normativa e gestione unitaria, da attuare con un PUA tale da consentire:

- la corretta trasformazione urbana del territorio;
- l'equilibrio tra i Diritti Edificatori (DEp) prodotti da tutti i suoli compresi nel Comparto e le quantità di edificato previsto dal PUC nelle AT attraverso gli indici urbanistici (QST);
- la cessione gratuita al Comune, delle aree destinate a standard (AS) dal PUC;
- la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nelle AT, secondo le previsioni del PUA. (cfr. art. 155 delle NTA del PUC).

Le Aree Standard AS\_176, AS\_177, AS\_178, AS\_179 e AV\_18\_AV\_19, AV\_20, AV\_21, AV\_79 ricadenti all'interno del Comparto Edificatorio discontinuo CPS\_7, rappresentano uno degli ambiti del territorio comunale, individuati nelle tavole N2 e N3 del PUC, destinati al soddisfacimento degli standard di interesse locale che partecipano alla perequazione.















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;
- fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. a) del D.lgs 42/2004.









## Legenda

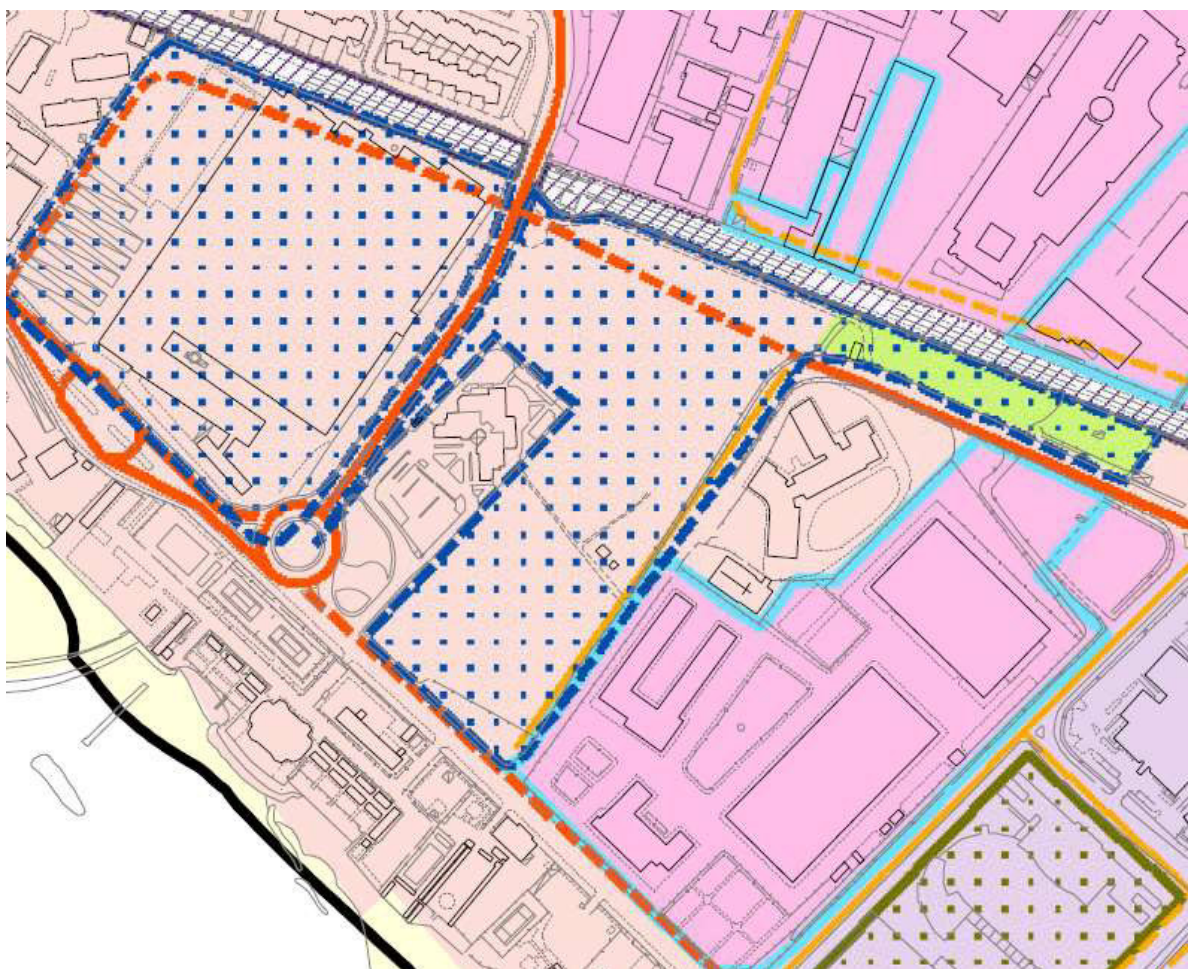
-  Nuova delimitazione del centro abitato
-  Autostrade (L.R. 14/82)
-  Strade a scorrimento veloce (L.R. 14/82)
-  Ferrovia (L.R. 14/82)
-  Cimitero (L.R. 14/82)
-  Ampliamento Cimitero
-  Fiumi e torrenti (L.R. 14/82)
-  Elettrodotti (D.M. 29/05/2008) 220 kV - Dpa 36 m
-  Elettrodotti (D.M. 29/05/2008) 220 kV - Dpa 25 m
-  Elettrodotti (D.M. 29/05/2008) 150 kV - Dpa 22 m
-  Elettrodotti (D.M. 29/05/2008) 150 kV - Dpa 18 m
-  Elettrodotti (D.M. 29/05/2008) 60 kV - Dpa 16 m
-  Fascia rispetto impianto di depurazione (Del. CASMEZ N. 4559/PI del 18/12/1981)
-  Delimitazione centro edificato ai sensi della L. 865/1971












#### VINCOLI IMPOSTI PER INDIVIDUAZIONE MORFOLOGICA

-  Territori coperti da foreste e da boschi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna
-  Fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia
-  Delimitazione dei centri edificati ai sensi della ex L. 22/10/1971 n. 865; in tale ambito non operano i vincoli imposti per individuazione morfologica



ZONIZZAZIONE	
	Zona Omogenea A
	Zona omogenea B
	Zona Omogenea C
	Zona Omogenea D
	Zona Omogenea F
TRASFORMABILITA'	
	Aree di trasformabilità
	Ambiti pubblici di riqualificazione

L'area in oggetto rappresenta uno degli ambiti del territorio per i quali è prevista su base perequativa la trasformazione edilizia attraverso un insieme sistematico di opera che definite in un 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.

Tali aree vengono sottoposte a normativa e gestione unitaria, da attuare con un PUA tale da consentire:



- la corretta trasformazione urbana dei singoli territori;
- la realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nelle AT, secondo le previsioni della proposta di scheda nonché della viabilità pubblica di progetto;
- Il rispetto delle previsioni quantitative (indici, parametri e dotazioni di standard) previste nel P.U.C. per l'area in questione

In particolare si riportano di seguito i dati ed i parametri riferiti all'area in oggetto così come riportati nell'allegato R2 del PUC:

1	Area di trasformazione	AT_PS_7	
2	St (Superficie territoriale)	38054	mq
3	Località	Torre Angellara	
4	Zona omogenea di appartenenza	B5	
5	Indice di fabbricabilità territoriale	0,6	mq/mq
6	Superficie lorda di solaio complessiva	22832	mq
7	Superficie lorda di solaio destinata ad attività produttiva	15982	mq
8	Superficie lorda di solaio destinata ad attività residenziale	6850	mq
9	Superficie di solaio destinata ad edilizia libera	6850	mq
10	Quota di solaio residenziale destinata ad edilizia pubblica	-	mq
11	Abitanti risultanti dalla nuova produzione di vani abitativi	210	
12	Superficie destinata per legge a standard locale di tipo residenziale	4200	mq
13	Superficie destinata per legge a standard da attività terziarie	12786	mq
14	Totale superficie da destinare a standard	16986	mq

Si indicano di seguito le quantità derivanti dalla progettazione dell'ambito con la verifica relativa al dimensionamento delle superfici da destinare ad urbanizzazione.

<b>INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO STANDARD DEL PIANO DI ATTUAZIONE</b>		
<b>AT_PS7</b>		<b>PROGETTO</b>
<b>Superficie Territoriale AT_PS7</b>	<b>mq</b>	<b>38.371,00</b>
<b>Superficie Fondiaria</b>	<b>mq</b>	<b>11.400,00</b>
di cui:		
- Superficie fondiaria Lotto F1 (nuova costruzione)	mq	11.400,00
<b>Superficie Lorda di Solaio (SLS)</b>		<b>21 231,42</b>
di cui:		
- SLS residenziale	mq	7 386,30
- SLS terziario-commerciale	mq	13 845,13
<b>Volume vuoto per pieno Totale</b>	<b>mc</b>	<b>98 154,48</b>
di cui:		
- Volume residenziale	mc	27 401,76
- Volume terziario-commerciale	mc	58 704,72
- Volume parcheggi privati residenze e uffici	mc	12 048,00
<b>Indice Urbanistico (IU)</b>		<b>0,55</b>
<b>Parcheggi pertinenziali</b>	<b>mq</b>	<b>6 420,00</b>
<b>Parcheggi Commerciale M2 A/M</b>	<b>mq</b>	<b>2 500,00</b>
<b>Altezza massima in progetto (tav. PA10)</b>	<b>mt</b>	<b>mt 80,40</b>
<b>Distanza minima tra fabbricati (RUEC art.53 c.01 – tav. PA02)</b>	<b>mt</b>	<b>mt 21,78</b>
<b>Nuovi abitanti (SLS res.le/32,6 mq )</b>	<b>n.</b>	<b>n. 227,00</b>
<b>Standard a verde attrezzato (da cedere al Comune nella AT - tav. PA1)</b>	<b>mq</b>	<b>8300</b>
<b>Standard a parcheggio (da cedere al Comune nella AT - tav. PA1)</b>	<b>mq</b>	<b>6594</b>
<b>Standard urb.ne secondaria (da cedere al Comune nella AT - tav. PA1)</b>	<b>mq</b>	<b>1760</b>
<b>Indice di permeabilità (Sup. permeabile/sup. territoriale)</b>		<b>0,2</b>
<b>Indice di alberature (Ia)</b>		<b>60/ha</b>



#### **4. DESCRIZIONE DI PROGETTO – MASTERPLAN**

L'area di intervento, per l'attuazione del comparto CPS\_7, prevalentemente produttivo, ricade in un ambito urbano in fase di metamorfosi lungo l'asse di estensione della città verso est.

Il tessuto urbano, del quale il comparto ne costituisce la progressiva crescita, è consolidato ed è servito dalla viabilità urbana ed extra urbana ponendosi nell'immediate vicinanze della bretella di uscita della tangenziale di Salerno in località Mariconda/Arbostella.

Il Piano Urbanistico Comunale individua gli ambiti omogenei e ne costituisce i Comparti. All'interno di questi ultimi, l'edificazione si concentra nell'area di trasformazione. Nell'AT\_PS7 è stato sviluppato il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e progettata la zonizzazione con l'allocatione delle funzioni nel rispetto dei vincoli della scheda di comparto e delle Norme Tecniche di Attuazione comunali.

Il PUA prevede l'identificazione del lotto fondiario in arretramento su via Generale Clark, nel rispetto di una fascia di urbanizzazioni imposto dal nuovo piano della viabilità pubblica.

Alle spalle del lotto fondiario, verso la linea ferrata, si sviluppano le urbanizzazioni primarie e secondarie.

In queste perimetrazioni troveranno spazio il verde attrezzato, i parcheggi pubblici a raso ed un parco urbano allestito per attività sportive.

Così come predisposto dallo stesso piano della viabilità pubblica, si prevede l'allargamento del viale Mario De Marco, posto sul lato sud/est, 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: una cerniera tra la città esistente e lo sviluppo urbano futuro, tra il costruito degli anni '80, nella zona orientale cittadina, 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 della città in questa zona.

All'interno del lotto fondiario, il progetto del PUA prevede la realizzazione di mq 21.231,42 (su potenziali mq 21.261,30) di superficie lorda di solaio (SLS) suddiviso in 65% destinato al produttivo e 35% al residenziale, così come previsto dalle NTA e meglio descritto nella scheda di determinazione del DEP.



- A\_piazza inferiore
- B\_rampa di accesso alla piazza superiore
- C\_piazza superiore
- D\_risalita verde di connessione al parco urbano
- D1\_rampa disabili
- E\_rampa/risalita parcheggi pertinenziali
- F\_rampa/risalita parcheggi pubblici
- G\_rampa/risalita alla piastra di raccordo novotel
- H\_carico e scarico deposito supermercato

È prevista la distribuzione di due livelli commerciali: una piastra per la grande distribuzione ed esercizi di somministrazione sul fronte strada, ed un secondo livello, al di sopra del solaio di copertura di tali esercizi, raccolto tra le cortine di due fabbricati. Tale area è collegata al parco urbano, a nord del lotto fondiario, attraverso un sistema di rampe immerse nel verde



In questo spazio la natura si fonde con l'architettura generando un continuum di percorsi pedonali di attraversamento tra gli spazi pubblici.

Dalla piazza superiore si ergono i due edifici che, in pianta, si sviluppano seguendo un andamento quasi speculare, due linee spezzate perpendicolari alla linea di battigia costituiscono l'asse dei fabbricati. Un edificio, prevalentemente residenziale, si eleva per 23 livelli fuori terra e l'altro, esclusivamente produttivo, si compone di 14 livelli fuori terra.

Al di sotto del primo livello commerciale, è previsto un piano interrato destinato a box ed autorimessa. Al parcheggio a raso, di pertinenza della media struttura, si accede attraverso una strada, che si collega a via De Marco, situata sul limite nord/est del lotto fondiario.

#### **4.1 QUOTA D'IMPOSTA**

La volontà di limitare la profondità degli scavi, data l'immediata vicinanza al mare, ha portato alla scelta di fissare la quota di imposta del comparto a + 1.20 m rispetto al livello della via litoranea.

Il raccordo fra le due diverse altimetrie, sia su via Generale Clark che su via Mario De Marco, avviene attraverso una scarpata inerbita, interrotta da scale e rampe accessibili ai diversamente abili. Una fascia di verde inclinata che arricchisce il sistema di vegetazione e, allo stesso tempo, ospita i percorsi di collegamento tra i diversi livelli. Le quote di via De Marco e il primo livello commerciale del costruito coincideranno nella parte nord/est del lotto fondiario, visto l'andamento dell'arteria che collega via Clark alla strada parallela alla linea ferrata.

Tutti i raccordi con i confini del lotto, dove non sussisterà complanarità, saranno trattati allo stesso modo.

#### **4.2 DESCRIZIONE DI PROGETTO**

##### **AUTORIMESSA E PARCHEGGI PERTINENZIALI**

Il complesso da edificare fonda su una superficie di lotto fondiario pari a mq 11.400 che per gran parte corrisponde alla superficie dell'autorimessa interrata destinata a box privati e pertinenziali.

Il piano che si pone a quota -1,85 è servito da n.3 rampe carrabili, n.6 vani scale/ascensori collegate ai fabbricati e n.3 vani scale/ascensori che conducono sulle aree scoperte. Dell'intera superficie, una quota parte è destinata ai parcheggi pertinenziali per mq 6.420 ed il resto ad altri box privati per mq 4.016.

Al piano terra posto a quota +1.20 (+5.00 s.l.m.) rispetto alla via Generale Clark, posta alla quota di riferimento 0.00 (+3.80 s.l.m.), si sviluppa il parcheggio destinato alla M2 MA (media struttura di vendita) per una superficie complessiva pari a mq 2.500, nel rispetto della L.R. n.7/2020 (tav. PA03)

## **IL COMMERCIALE E LE AREE PUBBLICHE**

L'edificio commerciale si sviluppa su di una Superficie lorda di solaio pari a circa mq 4.700. è distribuita suddivisa su 2 piani, uno alla quota + 1.20 m, di imposta dell'edificazione, e l'altro a quota + 6.20, a livello con la piazza superiore, con quote relative, stabilendo il livello 0.00, coincidente con +3,80 m s.l.m., rilevato su via Generale Clark.

Il primo livello, quello a quota +1.20 m (5,00 m s.l.m.), ospiterà un supermercato di medie dimensioni, aperto sui fronti sud-est e sud-ovest ed altri locali commerciali rivolti verso il nuovo boulevard di via Generale Clark. Un patio interno in cui troverà spazio un giardino con alberi di prima grandezza garantirà l'illuminazione della parte centrale del supermercato e, allo stesso tempo, permetterà l'affaccio dal livello superiore, la piazza a quota 6,20 m, e sul quale farà capolino la chioma delle piante. A nord è collocata l'area di carico e scarico ed, al confine tra il lotto ed il verde pubblico, una via carrabile condurrà alle rampe di accesso ai box ed al parcheggio di pertinenza della struttura commerciale.

Il secondo livello commerciale, a quota + 6.20, rispetto alla via Clark, sarà proiettato ad ospitare tipologie commerciali tendenti alla somministrazione di cibi e bevande ed altre rivolte ai servizi alla persona quali, palestre, ludoteche, laboratori di analisi, ecc.

Un ampio locale commerciale, totalmente trasparente, fungerà da quinta della piazza e da connettore tra gli edifici ed il parco verde a nord. Avrà una funzione di "filtro" tra questa moderna "agorà", citazione della piazza centrale della polis greca, luogo in cui si svolgeva la vita politica e commerciale della città, e l'esterno.

Gran parte della superficie scoperta, collocata alle quote +1.20 e +6.20, sarà privata ad uso pubblico. Ciò renderà viva ed accessibile l'intera area a servizio degli esercizi commerciali ed offrirà ai fruitori un punto di vista privilegiato rivolto verso il mare. La piazza superiore, sarà in parte provvista di coperture a pergolato e porticati perimetrali ai fabbricati da attrezzare per l'uso pubblico/commerciale.

Il cuore del lotto, quindi, ospita la piazza pubblica. Luogo che funge da fulcro tra l'insediamento ed il parco urbano. Viali alberati, aree verdi, zone attrezzate con panchine ed aree gioco, luoghi aperti per il commerciale e percorsi pedonali, creeranno la continuità degli spazi urbani.

Un luogo pensato per creare un punto di contatto tra l'ambito "naturale" e la sfera "antropizzata", il giusto mix tra natura e costruito, tra paesaggio e architettura. Un progetto incentrato sull'uomo che vive l'edificio e sulla natura. La ricerca di un nuovo equilibrio con l'ambiente, dando sempre importanza anche alla salute e al benessere delle persone.

Vengono presi in considerazione elementi come luce e ventilazione naturali, ma anche materiali naturali e la vegetazione stessa, che, non solo garantiscono un maggior comfort all'individuo, ma influiscono sulla sua produttività e sul suo umore. Reintrodurre la natura in casa, in ufficio e in tutta la città, fa bene sia all'ambiente ma anche alla salute dell'uomo.

Da sempre la natura ha costituito un importante riferimento formale e funzionale. I Greci individuavano negli organismi naturali un modello di perfezione e di armonia, molti dei più importanti pregressi tecnologici derivano dall'osservazione attenta dei fenomeni naturali. La biomimesi è un chiaro esempio di come la natura venga vista come fonte d'ispirazione. Architettura e natura sono da sempre interagenti e complementari, a tal punto da creare sodalizi in grado di migliorare la qualità di vita dell'uomo.

I materiali saranno caratterizzati da finiture naturali e colorazioni che accompagneranno i fruitori a godere di un nuovo polo urbano.

La matrice compositiva delle aree gioco, così come per tutti gli elementi architettonici del progetto, si riferisce alla componente naturale del luogo.





Ogni elemento è studiato dal punto di vista percettivo in modo da offrire non solo funzioni, cose, ma anche armonia degli spazi, proporzione degli elementi e gradualità dimensionale nella sequenza di percorsi che conducono all'edificio.

Dalla piazza si avrà accesso ai corpi scale dei fabbricati, caratterizzati da spazi ampi di ingresso che condurranno al corpo produttivo/direzionale ad ovest ed all'agglomerato misto residenziale – produttivo ad est.

La grande piastra di copertura del commerciale, adibita a piazza, presenta un sistema di accessi dalla quota inferiore che prevedono rampe immerse nel verde, scale e ascensori.



## **I CORPI DI FABBRICA**

Gli edifici sviluppano una SLS residenziale pari a mq 7.386,30 ed una SLS produttiva pari a mq 13.845,13. I due corpi, che ospiteranno destinazioni d'uso miste, nelle quote di superficie stabilite dal comparto, si ergeranno su piani differenziati per tipologia assecondando verso l'alto un andamento sinuoso a scalare. Ciò darà l'opportunità di dotare tutte le unità di ampi terrazzi su tutti i fronti. Lo sviluppo altimetrico delle architetture, prevede la realizzazione di un "basamento" commerciale, sul quale si elevano due edifici la cui massa si riduce progressivamente verso l'alto, raggiungendo +80.40 mt in sommità (pari alla quota +81.60 sl.m.).

I volumi saranno caratterizzati da una composizione per sovrapposizione di piani sfalsati e ruotati con angoli arrotondati assimilabili alle linee morbide, tipiche 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 correnti d'aria.

Ad esaltare la superficie rigata caratterizzata dalle linee delle solette dei balconi, 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, dedicate ai servizi alla persona.

Il fabbricato collocato a sud/est si sviluppa per 23 livelli, oltre il piano commerciale a quota +1,20 m, mentre la costruzione ubicata a nord del lotto presenta 14 livelli fuori terra. Caratterizzati entrambi da un disegno ispirato al design nautico, i due fabbricati che si fronteggiano, seguono, in pianta linee che si aprono verso il mare in modo da garantire luce e ventilazione naturali: una sagoma che ricorda due "boomerang" contrapposti.

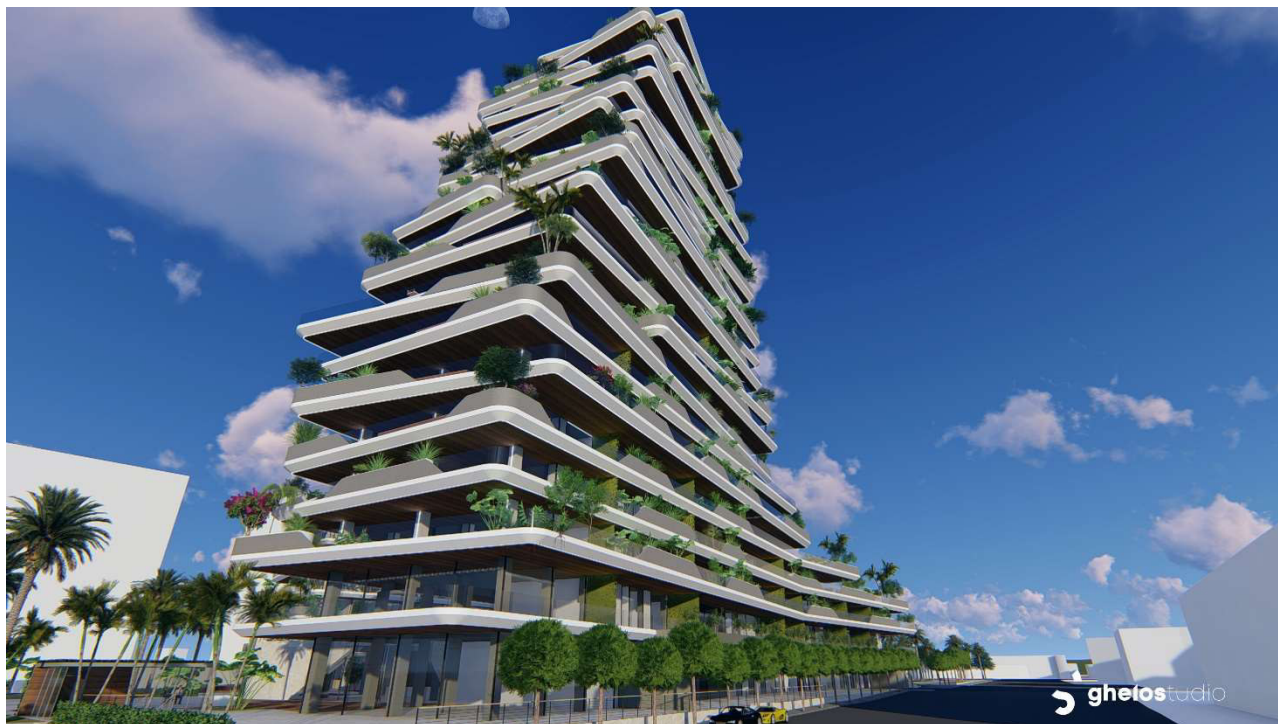
Diversi accorgimenti compositivi e di dettaglio progettuale, che prevedono l'utilizzo del verde ai vari piani sono stati messi in campo per meglio definire il carattere generale



dell'intervento ed aiutare nel minimizzare l'impatto volumetrico. Sulle solette dei balconi si alterneranno grosse fioriere che ospiteranno piante mediterranee e parapetti vetrati.

Da ogni unità immobiliare è possibile godere della vista del mare. L'utilizzo di doghe in WPC, costituito da fibre di legno e resine termoindurenti, all'intradosso delle solette dei balconi contribuirà a mitigare l'impatto della volumetria del costruito e, allo stesso tempo, richiamerà il design tipico degli yacht.

La progettazione di massima del layout interno dei tagli delle unità immobiliari è stata sviluppata con l'intenzione di garantire una grande flessibilità, cercando di prevedere un'ampia gamma di possibili suddivisioni.



#### **4.4 LANDSCAPE E SISTEMA DEL VERDE**

Per quanto riguarda il sistema del verde si è optato per una strategia progettuale basata sulla sostenibilità e la valorizzazione delle componenti di paesaggio che hanno reso unico il panorama della costa salernitana: le specie a portamento arbustivo e cespuglioso, come il lentisco ed il mirto, il rosmarino, l'erica saranno utilizzate nelle fioriere ed in tutte quelle aree in cui il livello del terreno non raggiunge grandi profondità.

Saranno utilizzate specie mediterranee autoctone con ridotte esigenze manutentive nelle aree destinate agli standard.



Sui pergolati e al di sopra dei volumi scale che collegano i diversi livelli delle aree pubbliche verranno impiegate piante rampicanti mediterranee quali *Solanum jasminoides*, *podranea rocasoliana*.

Sulle scarpate inerbite e sul verde a raso verranno impiegate piante come *Verbena*, *Glandularia*, *Achillea*, *Lippia*, *Dymondia* e *Calendula*, tutte specie vegetali che non necessitano di particolari cure perché resistono bene ai climi più aridi e costituiscono prati a basso impatto idrico.

L'ipotesi di sistemazione del verde relativa alla fasce, che non si sviluppano sul costruito, sul lato verso il mare e quello verso il parco urbano prevede la realizzazione di una barriera sempreverde costituita da alberi di prima grandezza e arbusti alti di protezione; un disegno di verde attrezzato che si ricollega a quello più generale di PUA.



Pertanto il presente PUA prevede l'attuazione dei seguenti punti:

1. Realizzazione di nuovo tracciato stradale e adeguamento di quello esistente di penetrazione dalla via Generale Clark (ora Viale Mario De Marco) così come individuato dalla tavola P4 del PUC – Disegno Urbano di indirizzo;
2. Realizzazione di aree standard primarie (parcheggio e verde pubblico) e secondarie (impianto sportivo di quartiere) per una superficie complessiva di mq. 16.654,00 mq.
3. Costituzione di un lotto fondiario denominato F1 della consistenza di 11.400,00 mq. Tale lotto accoglierà n. 2 fabbricati (Torre A e Torre B) e n. 1 piani interrati destinati ad autorimessa che soddisfano la dotazione minima di standard prevista dall'art. 2 della L. 122/89 e dall'allegato C della Legge Regionale n. 7/2020;
4. ad assoggettare a servitù di uso pubblico le aree facenti parte del lotto fondiario F1, come indicato nell'elaborato PA04, aventi una superficie totale di mq. 8.084,00.

## **5. URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

### **5.1 VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E NON ATTREZZATO**

Il progetto trova la sua definizione urbana nella realizzazione delle aree destinate a verde, per una superficie totale di circa mq 8.300 adibiti a verde attrezzato, oltre ad aree di completamento standard di verde a raso.

Il disegno di tali aree si fonda sulla volontà di restituire alla città un comparto che dialoghi nel linguaggio e nel metodo compositivo con le nuove costruzioni in progetto e con il resto dell'ambito.

In particolare, la grande area a verde alle spalle dei due "boomerang" nasce come prosecuzione geometrica degli assi generatori dell'architettura residenziale e produttiva e della scarpata rinverdata che connette il piano terra con il piano piastra.

Il concept progettuale trae spunto dalle caratteristiche intrinseche dell'ambito costiero in cui esso si cala, riprendendo le geometrie di un ambiente marino caratterizzato da sinuose curve di livello ed isole. Tali elementi vanno a definire i vari spazi funzionali che talvolta si configurano come aree con fitta vegetazione, talvolta come semplici aree a prato, piazze pavimentate o "atolli" dove prendono luogo le aree attrezzate relative alle urbanizzazioni secondarie.





Intento della progettazione è quello di restituire uno spazio, seppur vario per le differenti materialità, ma che sia percepito come un unico parco urbano in continuità con la piazza superiore del complesso produttivo-residenziale.

In particolare l'area sarà caratterizzata dalla presenza di due viali alberati che connettono l'area a parcheggio con il complesso. La rigidezza di tali assi verrà smorzata dalla presenza di pergolati ombreggianti in corrispondenza degli accessi al parco. Compresa tra i due viali pedonali sarà realizzato il parco urbano costituito da una ampia piazza di mq 720 pavimentata ed arredata con sedute curvilinee che ne definiscono i limiti e con essenze arboree ad ombreggiamento. All'interno dell'area attrezzata sono disposte tre aree funzionali distinte connesse da vialetti che saranno arredate con sedute, attrezzature per il fitness e giochi per bambini.





## 5.2 VIABILITÀ PUBBLICA E PRIVATA, SPAZI DI SOSTA E DI PARCHEGGIO PUBBLICI

Tra le opere necessarie alla definizione del nuovo comparto vi è la realizzazione della viabilità pubblica di distribuzione e connessione.

### AREE DESTINATE A VIABILITÀ

AV	St mq	Località	Ambito di Equivalenza	IEp mq/mq	Comparto
1	1.073	Via dei Greci	4	0,3	CR_02
2	209	Via dei Greci	4	0,3	CR_02
5	730	Viale G. R. Pastore	4	0,3	CPS_08
6	838	Salita San Giovanni	5	0,15	CR_03
7	1.851	Loc. Cappelle Inferiore	5	0,15	CR_03
8	191	Salita San Giovanni	5	0,15	CR_03
14	334	Via dei Carrari	5	0,15	CPS_12sub1
15	6.142	Via R. Wanner	5	0,15	CPS_12sub2-3
18	139	Viale M. De Marco	4	0,3	CPS_07
19	302	Viale M. De Marco	4	0,3	CPS_07

Come indicato nella tabella delle NTA del PUC di Salerno, parte dell'area del comparto sarà ceduta per il traslamento della via Mario De Marco verso il lotto in progetto. La carreggiata avrà una larghezza non inferiore a 8 metri, aree di sosta a margine escluse.

Con l'intervento in progetto si procederà alla connessione della nuova viabilità predisposta a tergo del comparto CR30 con l'esistente Via Mario De Marco per il tratto parallelo alla ferrovia.

La localizzazione delle aree a parcheggio pubblico deriva dallo studio della distribuzione urbana e funzionale del lotto.

Si è prevista la realizzazione di aree di sosta a valle e a monte del lotto, in prossimità delle diverse attività presenti ed a servizio delle aree a verde attrezzato progettate.

Al fine di consentire un'agevole fruizione delle aree anche a persone diversamente abili sarà prevista nelle aree parcheggio, secondo la normativa vigente, l'attribuzione di uno stallone per portatori di handicap ogni 20 posti auto o frazione e posti rosa in prossimità delle principali attrazioni.

In particolare è prevista la realizzazione di due aree destinate a parcheggio pubblico di superficie per un totale di **mq 5.894** distribuiti nei due parcheggi a tergo della nuova urbanizzazione e accessibili dalla nuova viabilità di prolungamento di Via Mario De Marco verso il cavalcavia di raccordo.

Altri posti auto saranno distribuiti a margine della carreggiata nel tratto di via Mario De Marco perpendicolare a Via Generale Clark per una superficie pari a circa **mq 700**.

I nuovi parcheggi di superficie saranno realizzati con corsia di distribuzione avente pavimentazione stradale costituita da:

- Fondazione in misto cementato;
- Fondazione stradale in misto granulare;
- Pavimentazione bituminosa realizzata con uno strato di base e binder e tappeto d'usura.

Gli stalli come anticipato avranno pavimentazione drenante costituita da:

- Strato di fondazione in misto granulare;
- Strato drenante in ghiaia;
- Masselli grigliati per pavimentazioni erbose in calcestruzzo vibrocompresso autobloccante.

## **6. URBANIZZAZIONI SECONDARIE**

Le opere di urbanizzazione secondaria che saranno sempre realizzate a carico del proponente, saranno collocate in continuità con le aree a verde dell'urbanizzazione primaria in modo da configurare un unico grande parco urbano. Tali aree ospiteranno attrezzature sportive costituite da un campo da gioco multifunzionale, attrezzature per il fitness all'aperto ed un corpo adibito a spogliatoi e locali ad uso pubblico per la gestione dell'impianto. Inoltre, saranno predisposti arredi fissi, ed aree playground per una superficie complessiva pari a mq 1759. Le opere di Urbanizzazione secondaria saranno cedute al Comune di Salerno.