



**PROGETTO DI UN EDIFICIO PER CIVILE ABITAZIONE, IN SALERNO ALLA VIA  
MOSCANI COMPRESO NELL'AREA DI TRASFORMAZIONE ATR\_17 - 18**

## **RELAZIONE PAESAGGISTICA/sost.**

**Ai sensi dell'art. 146 comma 5 del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004 n. 42 e seguendo le  
linee guida del D.P.C.M. 12 dicembre 2005**



RELAZIONE PAESAGGISTICA:

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO.....	3
3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI .....	7
4. DESCRIZIONE DELLO STATO DI PROGETTO .....	9
5. DESCRIZIONE FABBRICATO (CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO, MATERIALI, COLORI, FINITURE) .....	11
6. OPERE DI MITIGAZIONE.....	17
7. ALTERAZIONE PERCETTIVA DEL PAESAGGIO .....	17



## 1. PREMESSA

Lo scrivente ing. Giuseppe De Pascale, ha ricevuto incarico dal sig.re Notaroberto Angelo, in qualità di Legale Rappresentante del Consorzio di Urbanizzazione CR 17-18, di redigere un progetto per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione e uffici in località Paradiso di Pastena e in particolare lungo via Moscani. Tale lotto di terreno rientra nell'area di Trasformazione denominata AT\_R 17-18.

Il Consorzio è così composto: Notaroberto Angelo, in qualità di presidente, dal signore Sacco Gerardo, in qualità di consigliere, dalle sig.re Senatore Anna, Senatore Aida, Senatore Maria e dal sig. CIRINO Pierluigi, legale rapp.te della Soc. EDIL CIRA s.r.l.

Gli aderenti al suddetto Consorzio rappresentano per mezzo di titoli di proprietà e/o di procure speciali notarili una consistenza pari al 100.00% dell'intero CR\_17-18, così come individuato dal PUC di Salerno, sia in termini di Diritti Edificatori Propri che in termini di valore imponibile ai fini ICI –art. 27 e 34 della L.R. 16/2004 e s.m.i. e art. 170 delle N.T.A.

**Si precisa che tale relazione paesaggistica sostituisce quella precedentemente consegnata in quanto avendo avuto un preavviso di diniego da parte della Soprintendenza, si è provveduto a modificare il progetto dell'edificio al fine di superare i motivi ostativi dello stesso.** Pertanto, in sintesi, il nuovo progetto ha previsto la diminuzione di un piano, una diversa distribuzione della superficie e una maggiore articolazione degli spazi, si è progettato un gioco di sporti e rientranze con i balconi, creando una discontinuità dell'edificio che meglio si adegua al contesto. Inoltre i colori utilizzati richiamano i colori della terra e l'uso del vetro anche per parte dei parapetti crea una continuità tra interno ed esterno. Il tutto è maggiormente dettagliato nel paragrafo della descrizione dell'intervento.

## 2. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Il Comparto Edificatorio CR\_17-18 è ubicato al di sopra della tangenziale, in località Paradiso di Pastena e in particolare lungo via Moscani, posto a completamento di un piccolo insediamento residenziale definendo il confine tra la città compatta e le aree non edificate. È suddivisa in due aree di trasformazione distinte (AT\_R17 – AT\_R18). L'AT\_R\_17 è costituita da un piccolo pianoro su via Moscani con una serie di muri di contenimento nella parte retrostante che sostengono il salto di quota media di circa 11,00 m. rispetto alla stessa via



Moscani. L'AT\_R\_18 è delimitata da due strade quella inferiore via Moscani e quella superiore che si dirama da via Ciottoli con un dislivello complessivo medio di circa 8,5 m.

Grazie alla particolare conformazione del CR\_17-18 si è riuscito a suddividere la sua attuazione attraverso la previsione di 2 specifici lotti funzionali indicati col n°1, quello relativo all'ATR\_17 e con il n°2 quello relativo all'ATR\_18.

In particolare lo scrivente ha ricevuto incarico per la progettazione del lotto Funzionale 1 ossia quello relativo all'ATR\_17 e pertanto tale relazione si riferisce a tale area d'intervento.

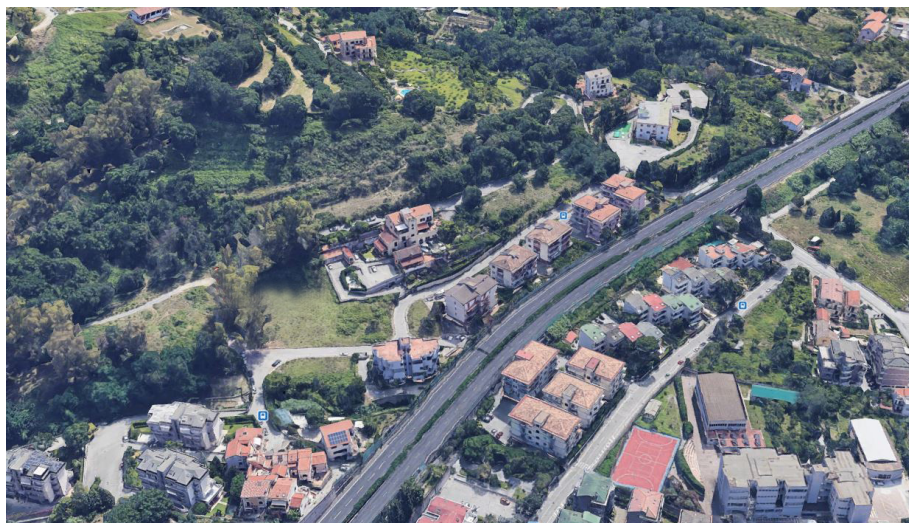
Per maggiore chiarezza si allega una vista da google map in cui sono evidenziate le aree d'intervento.



Il progetto che si sottopone attiene la edificazione del fabbricato previsto nel PUA sul lotto "1". L'area su cui dovrà sorgere il fabbricato è riportata in Catasto Terreni al foglio 22 particella dalla 1503 alla 1508 e la 1474.

Di seguito si riportano alcuni scatti fotografici che ben rappresentano lo stato dei luoghi.







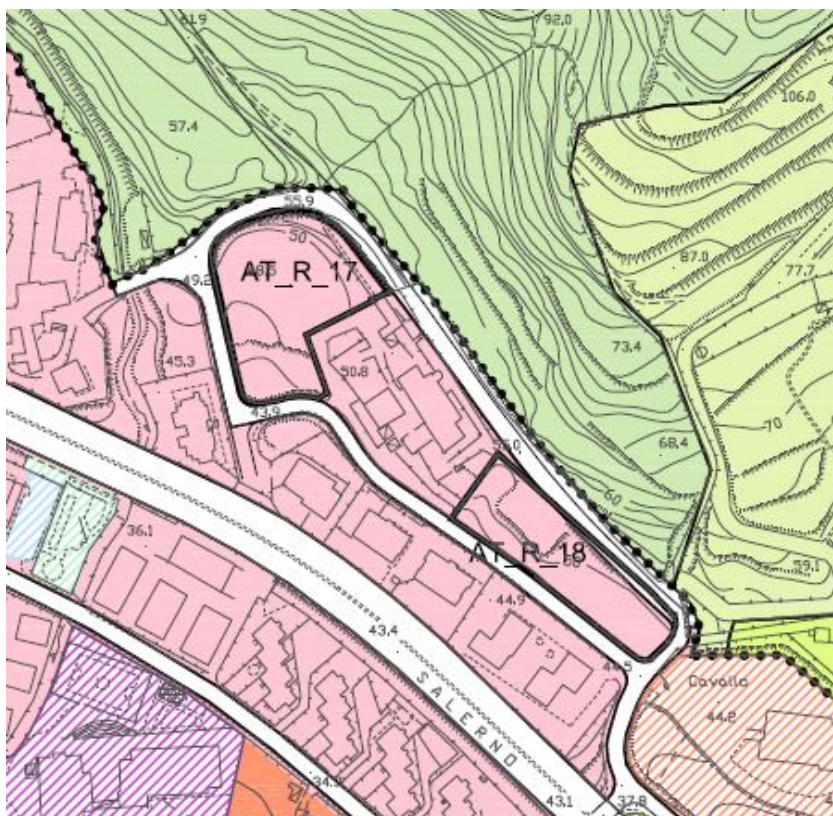






### **3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI**

Le aree di trasformazione oggetto di intervento (ATR\_17-18) ricadono in zona omogenea B del territorio comunale e costituiscono il Comparto Edificatorio CR\_17-18 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 comparto è ubicato nella zona Paradiso di Pastena del Comune di Salerno lungo via Moscani, è del tipo discontinuo ed a destinazione prevalentemente residenziale.

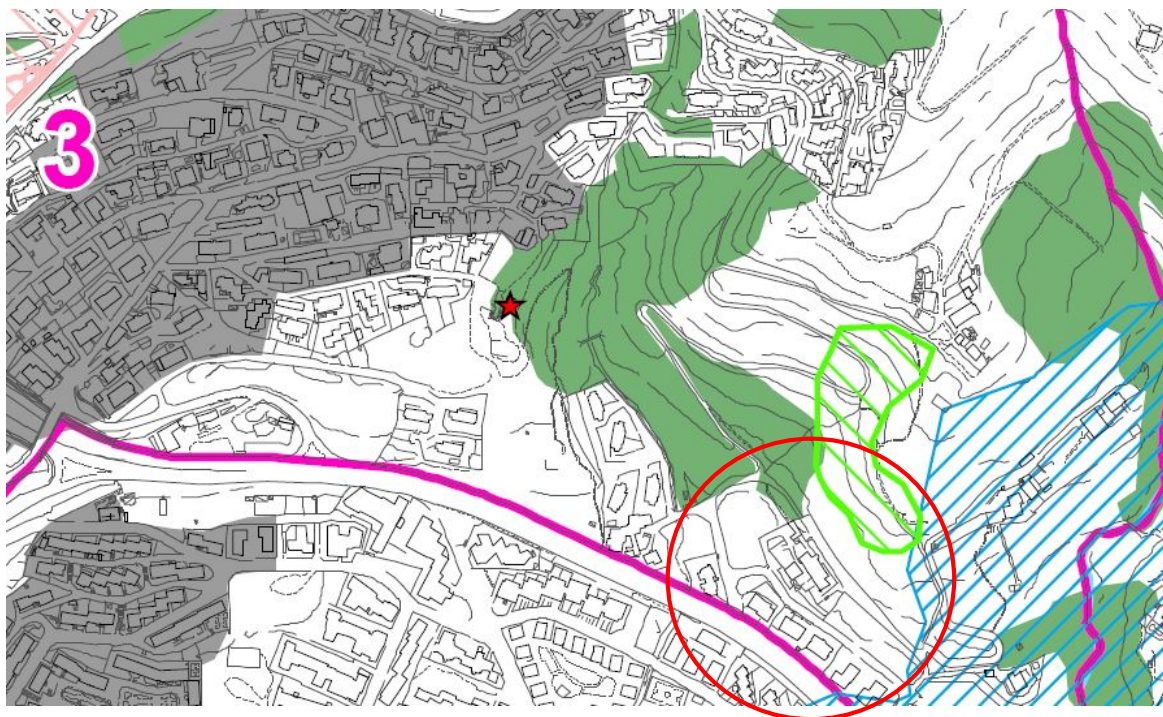


### Legenda

- ● ● CONFINE COMUNALE
- ..... LIMITE DI ZONA OMOGENEA
- ZONA OMOGENEA A
- A<sub>n</sub> – Ambito di riqualificazione urbana
- ZONA OMOGENEA B

Ai sensi dell'ex art. 1 della legge 29/06/1939 n°1497 (sostituito dall'art.136 D.Lgs.n.42 del 22/1/04) che tutela le aree di bellezza naturale ed i punti di vista panoramici, l'area in oggetto è stata dichiarata di notevole interesse pubblico ed è stata sottoposta a vincolo l'intera collina "Masso della Signora". Inoltre nell' ATR\_18, la zona, ubicata alla punta SUD-EST, è interessata dal vincolo paesaggistico dovuto alla presenza di fiumi, torrenti e corsi acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici approvato con R.D. 11/12/1933, n. 1775 che vincola le aree ricadenti nell'ambito delle relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m (Figura 3°\_Tavola vincoli- V\_2 P.U.C. )





Vincolo Paesaggistico:

1

D.M. 27/02/1957 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del castello di Arechi sottoposta ai vincoli della ex L. 29/06/39 n. 1497

2

D.M. 17/05/1957 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia costiera del Lungomare, compresa tra il fiume Irno e il torrente Mercatello, sottoposta ai vincoli della ex L. 29/06/39 n. 1497

3

D.M. 15/09/1971 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona "Masso della Signora", sottoposta ai vincoli della ex L. 29/06/39 n. 1497 e D.M. 31/08/93 con proposta di estensione del vincolo individuato con D.M. 15/09/71

#### 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

#### 4. DESCRIZIONE DELLO STATO DI PROGETTO

L'ATR\_17 è ubicata alla fine dell'attuale via Moscani che la costeggia per circa 100 m, mentre su altri due lati il lotto costeggia la nuova strada prevista dal piano e contrassegnata con il nome AV\_80 in corrispondenza di un'ampia curva naturale attualmente esistente a livello di strada sterrata, ed infine, sull'ultimo lato confina con l'edificio del civico 4 di via



Moscani, denominato Parco Paradiso.

L'orografia del lotto si presenta come un'ansa compresa tra via Moscani, la nuova strada di progetto e l'edificio esistente, con un dislivello di circa 11,00 mt. rispetto a via Moscani. In relazione a tale conformazione si è sviluppato un unico edificio prospiciente via Moscani, dalla quale si accede, e vi è una parte interrata in cui sono ubicati box pertinenziali. Nell'edificio vi sono ubicati sia le attività produttive che le residenze. Vi è, inoltre, un'ampia area di verde pubblico di circa 820 m<sup>2</sup>, e un parcheggio pubblico di circa 425 m<sup>2</sup>.

Da via Moscani si può accedere al verde pubblico, al parcheggio, all'area di Urbanizzazione secondaria e ai box pertinenziali.

Il fabbricato è composto da sette piani in elevazione e un piano interrato dove sono ubicati i box pertinenziali con accesso da una rampa posizionata su via Moscani.

Al piano terra si collocano n. 6 unità residenziali con aree di pertinenza che affacciano sia su via Moscani che sul retro del fabbricato. Tali aree sono in parte pavimentate e in parte a verde. Ai piani superiori sono previsti sia residenze che uffici suddivisi in n. 6 unità al piano primo e n. 4 unità al piano secondo, terzo quarto e quinto, mentre l'ultimo piano prevede n. 2 appartamenti con ampi terrazzi di pertinenza. Il totale degli immobili presenti nel fabbricato in oggetto è pari a:

- n. 23 residenze;
- n. 7 uffici;
- n. 30 box pertinenziali.

Ad ogni piano sono previsti due locali tecnici per tutti gli impianti del fabbricato, inoltre sul terrazzo di copertura sono stati posizionati sia i pannelli fotovoltaici che quelli solari con inclinazione verso Sud.

Nell'area retro del fabbricato è stata prevista la realizzazione di una piscina condominiale.





## **5. DESCRIZIONE FABBRICATO (CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO, MATERIALI, COLORI, FINITURE)**

Per la progettazione del fabbricato sono state effettuate delle scelte architettoniche ben precise.

Accurata è stata la progettazione rispetto ai criteri di ecosostenibilità, ancorché l'attenzione alle problematiche energetiche espressamente richieste sia dalla normativa di attuazione del PUC che dal RUEC.

Tutti i materiali utilizzati per l'intervento sono ecocompatibili ed a basso impatto ambientale, inoltre sono tutti elementi che richiamano alla natura e che ben si inseriscono nel contesto.

Sulle facciate esterne è stato creato un bicromatismo, ossia parte delle facciate dell'edificio sono state pensate semplicemente ad intonaco bianco e parte rivestite con piastrelle di ceramica con spessori ridotti e di ampie metrature tipo laminam di color marrone/tortora.

Il bianco è un colore totalmente complementare a tutti gli altri sia nel sistema RGB, ma anche concettualmente in quello CMYK, infatti, basta desaturare il rosso ed il verde per ottenere il bianco oppure il rosso e blu per avere il verde. Ciò a dire che il bianco è parte integrante di ogni cromatismo.

Il marrone/tortora, dato dal rivestimento, è una soluzione esteticamente comparabili al legno tradizionale, con i plus di un prodotto all'avanguardia. Facciate continue e rivestimenti architettonici, quindi, che garantiscono un'alta resistenza all'azione di agenti atmosferici, alla corrosione, all'aggressività delle muffe, consentendo, in tal modo, un rilevante abbattimento dei tempi e dei costi di manutenzione. La scelta dei colori, bianco-marrone/tortora, nasce dall'idea di realizzare un fabbricato che ben si atoni al contesto paesaggistico, sfruttando i colori della natura che circonda il lotto di edificazione.

Gli infissi sono stati previsti in cloruro di polivinile di colorazione bianca con vetro camera basso-emissivo e con interposto gas Argon.

I parapetti delle grandi balconate che corrono lungo le fronti esterne sono stati previsti sia in vetro e sia in muratura per favorire la totale introspezione fra interno ed esterno.

Si è voluta realizzare una sorta di bianco-marrone (elementi dell'edificio) affinché la percezione globale sia più attenuata. Il bianco facilmente assume i colori dell'intorno sotto luci



radenti (al tramonto e all'alba). In ogni caso le parti in ombra tendono a scomparire ed a costituire un continuum con l'ambiente circostante.

L'utilizzo di una bicromia accentuata è progettualmente fondamentale per la concezione dei volumi in quanto richiama, nella visione contestuale del paesaggio, l'attenzione sulle parti vuote (le grandi vetrate) piuttosto che sui pieni, come a simbolicamente spogliare il fabbricato e portare all'esterno la vita che in esso si svolge.

Si è voluto anche interpretare il forte senso dell'abitazione che è connaturato alle popolazioni del sud dotando gli alloggi di ampie superfici vetrate e balconate in grado di garantire luminosità ed areazione. Il clima della nostra città, infatti, consente di potere avere grande interazione tra esterno ed interno. La location tra l'altro, offre una splendida veduta sia verso il mare che verso le colline circostanti.

L'ottimizzazione delle prestazioni dell'involucro architettonico ha richiesto, infatti, un'attenta scelta delle vetrate: l'importanza assunta dagli elementi trasparenti, all'interno del sistema edificio ha comportato l'impiego di una serie di materiali e tecnologie efficienti cui spetta il ruolo di gestire il controllo delle interazioni che avvengono tra il clima esterno e le condizioni interne agli ambienti. L'industria del vetro ha raggiunto, ai giorni nostri, un grado di perfezionamento delle tecniche produttive e di ricerca applicata così elevato da riuscire a trasformare un materiale, agli inizi funzionale solo all'ingresso della luce, in un filtro dinamico, sensibile agli stimoli ambientali e umani, capace di unire il livello di comfort al risparmio energetico e ai benefici ambientali. L'ottenimento di vetri speciali (colorati in massa, riflettenti, basso-emissivi, antisolari), grazie a raffinate tecniche di deposizione di ossidi e metalli sulla superficie e all'evoluzione della tecnologia, ha premesso di agire sempre più sul controllo solare, sull'isolamento termico e sul contenimento dei costi e dei consumi energetici. In questa logica, il fabbricato è dotato di ampie vetrate che non ne compromettono il rendimento energetico e favoriscono una grande integrazione fra l'esterno e l'interno.

In definitiva si è voluto progettare un fabbricato di elevate caratteristiche termo igrometriche che sia da solo, passivamente, in grado di ridurre drasticamente i consumi energetici.



Inoltre nel comparto ad uso prevalentemente residenziale CR\_17-18, sono state progettate le aree standard suddivise in opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'interno dell'Area di Trasformazione le opere di urbanizzazione primaria hanno una superficie distinta in:

- a) aree per parcheggi a raso;
- b) spazi pubblici attrezzati;

Mentre le aree standard, urbanizzazione secondaria, sono state progettate come aree verdi.

Per tutta la progettazione delle aree standard è stato previsto un unicum stilistico, in quanto tali aree rappresentano la quinta scenografica del lotto. Pertanto per tutto l'arredo urbano sono stati scelti colori e materiali che richiamano gli elementi naturali in modo da trasmettere un senso di calore e di accoglienza senza trascurare l'elemento stilistico.

Le panchine previste in tali aree saranno di design con volumi architettonicamente lineari e saldamente appoggiate al terreno. Grazie alla sua semplicità queste panchine si adattano facilmente a qualsiasi ambiente urbano mostrando la sua affascinante leggerezza. La seduta sarà realizzata in legno di frassino termotrattato e ricoperto con olio naturale, mentre i piedi in acciaio zincato a caldo e verniciato a polvere.



Le fontanelle pubbliche dalle forme geometriche semplici e gradevoli alla vista, espressamente progettate per essere utilizzate da qualsiasi persona. Nascono dalla collaborazione con le associazioni degli utenti di sedie a rotelle, con l'obiettivo di abbattere le barriere architettoniche nelle città e consentire un uso universale.

Supporto in acciaio al carbonio zincato con protezione antiossidante e smaltato con vernice in polvere di colore marrone.



La pavimentazione scelta è in gres per esterni effetto cotto, per restare su cromature della terra dal sicuro effetto naturale.



Per i rivestimenti dei muri di contenimento e per tutta la recinzione del lotto verrà utilizzato il tufo che si inserisce in maniera naturale nel contesto.



I corpi illuminanti degli spazi pubblici sono pali dal design sobrio e minimalista, ideale per



parchi e aree pedonali. Il corpo in alluminio pressofuso ed estruso è particolarmente robusto, ed il diffusore in policarbonato è resistente agli urti ed agli sbalzi termici. Il fascio prodotto dal led dell'apparecchio è nel pieno rispetto delle norme contro l'inquinamento luminoso. Essendo molto sottili si mimetizzano nella natura e creano un gioco di luci risaltando la natura circostante.



L'area dove si trovano i giochi è stata prevista pavimentata con la gomma antitrauma, le lastre antitrauma sono di granulo di gomma legate con poliuretano. Tale materiale risponde ad alcuni requisiti fondamentali quali attutire il più possibile l'urto di eventuali cadute, drenare l'acqua, costituire una superficie compatta, omogenea, priva di buche, avvallamenti, sconnessioni o asperità. Per l'installazione basta la base piana e solidamente portata (brecciolino, pietrame, massetto, calcestruzzo, mattonelle ceramiche, membrana bituminosa, foglio di polietilene, tappetino sottopavimento, lamiera, asse del pavimento, ecc.). Le lastre si montano con la colla di poliuretano, con i tasselli di montaggio, con il sistema semplice ad incastro a puzzle.

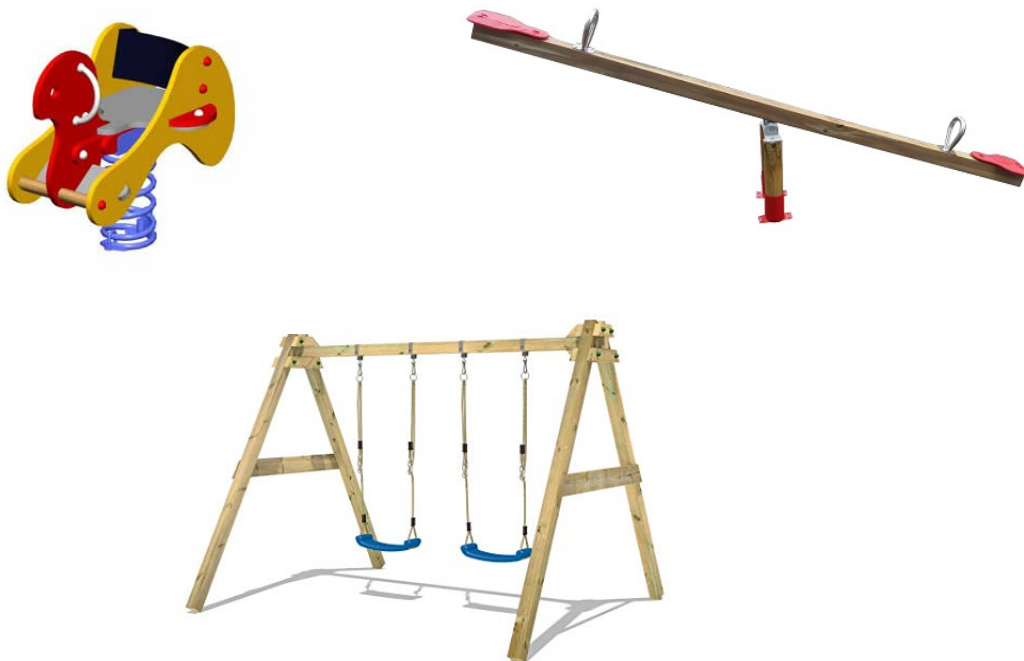


Relativamente alla fornitura dei veri e propri giochi gli stessi saranno tutti in legno, per meglio





integrarsi al contesto del parco e per garantire ai piccoli fruitori solidità. In particolare si è prevista l'installazione di dondoli a molle, scivoli ed altalene. Nel seguito si riportano foto tipologiche dei giochi indicati:



Le urbanizzazioni progettate sono suddivise in tre aree, in particolare il parcheggio pubblico è stato posizionato all'ingresso del lotto con accesso da via Moscani in modo da essere facilmente fruibile. Il terreno presenta dei salti di quota e pertanto si è cercato di non alterare la morfologia del territorio e pertanto è stata progettata una rampa di accesso al parcheggio in modo da lasciare inalterate le quote del terreno. I posti auto saranno realizzati con grigliati erbosi carrabili che mantengono l'aspetto naturale e favoriscono il drenaggio dell'acqua.

Mentre le altre urbanizzazioni sono poste alla fine del lotto, in aderenza alla nuova strada. Tale scelta è stata dettata dal fatto che essendo due aree a verde, sia la primaria che la secondaria, meglio si inseriscono nel lotto fondiario, in quanto creano un unicum visivo con il contesto, in quanto parte di quell'area è già tutta verde e si è cercato di intervenire il meno possibile sul terreno in modo da non alterare la percezione visiva esistente. Pertanto per la secondaria si è pensato di utilizzare l'ingegneria naturalistica, realizzando una viminata viva con paletti di castagno e talee per cercare di assecondare il terreno esistente e minimizzare l'intervento visivamente. Inoltre tale area sarà illuminata con dei paletti led in modo da creare





una quinta scenografica dell'area. I dislivelli verranno collegati attraverso gradonate per garantirne la fruibilità. Sia la primaria che la secondaria è attrezzata con arredo urbano, precedentemente descritto, mentre nella primaria è stato previsto un percorso pedonale e varie piantumazioni, ossia ligustro, alberi di limoni, pitosforo e siepi.

Per quanto riguarda la realizzazione della nuova strada di collegamento tra via Moscani e la strada sottostante, attualmente interclusa, si è dovuto rispettare le quote di partenza e di arrivo e pertanto sono stati necessari dei movimenti di terra che ci hanno obbligato alla realizzazione di un muro di contenimento a valle in modo da poter contenere il terreno esistente. Tale muro che corre quasi lungo tutta la strada è stato opportuno rivestito in modo da integrarsi con il paesaggio.

## **6. OPERE DI MITIGAZIONE**

L'obiettivo progettuale è stato quello di puntare all'inserimento di elementi di mitigazione per creare un impatto visivo ed ambientale armonico senza stravolgere lo stato attuale.

L'area d'intervento si inserisce in una cortina edilizia abbastanza fitta, ma alle spalle si sviluppa tutta la collina. Pertanto si è pensato di inserire molti elementi naturali quali essenze arboree, prati, rampicanti capaci di creare un filtro visivo tra l'edificato e la natura che si sviluppa a monte. Infatti è stata scelta la realizzazione di un parco urbano proprio per garantire una vita sociale della zona e nel rispetto visivo dell'ambiente che lo circonda. Per tale intervento sono stati scelti arredi, rivestimenti e pavimentazioni che richiamano gli elementi e i colori della natura, così come ampiamente descritto nel paragrafo precedente. Anche il fabbricato in oggetto è stato pensato rispettando gli elementi della natura e sono stati utilizzati tutti materiali ecocompatibili. Inoltre le ampie vetrate che caratterizzano l'edificio creano ad alleggerire l'immobile facendo emergere i vuoti sui pieni in modo da creare una trasparenza visiva con il contesto naturalistico.

## **7. ALTERAZIONE PERCETTIVA DEL PAESAGGIO**

Attraverso la foto modellazione realistica (rendering computerizzato e successivo fotoinserimento) si è resa una simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento desunto



dal rapporto di intervisibilità esistente e tanto per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico.

Mettendo a confronto lo stato attuale dei luoghi con il risultato della elaborazione computerizzata sono stati valutati gli effetti dell'inserimento nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento e l'adeguatezza delle soluzioni basandosi su criteri di congruità paesaggistica (forme, rapporti volumetrici, colori, materiali).

Il risultato ottenuto appare oltremodo soddisfacente in relazione all'attuale stato dei luoghi avendo conseguito un risultato oggettivamente riqualificante per l'attuale stato della zona.

L'alterazione, in questo caso, si ritiene debba essere intesa nell'accezione migliore del termine e nel senso che il progetto consegue un miglior contesto paesaggistico dell'attuale.

In appendice si riportano i render ed i foto inserimenti a confronto con lo stato attuale.

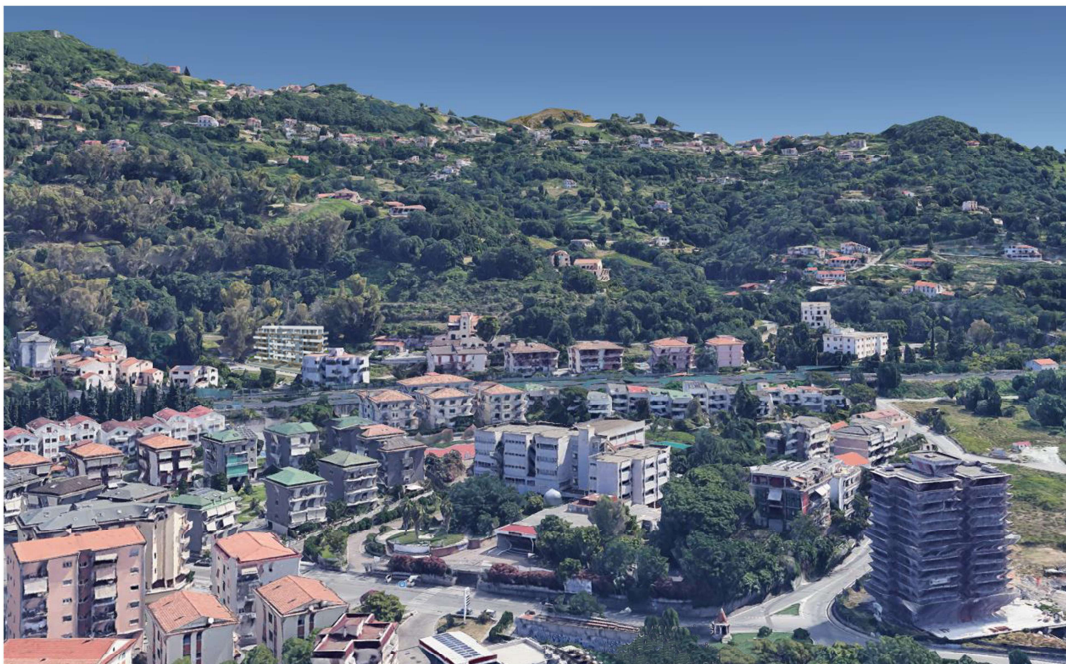
*Il progettista*



## APPENDICE



stato di fatto

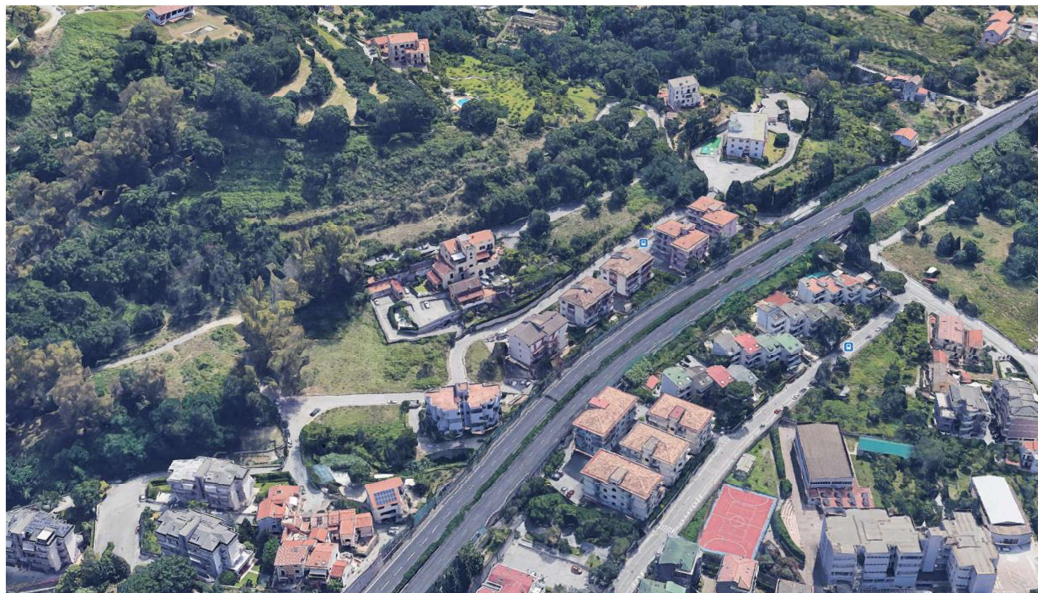


progetto

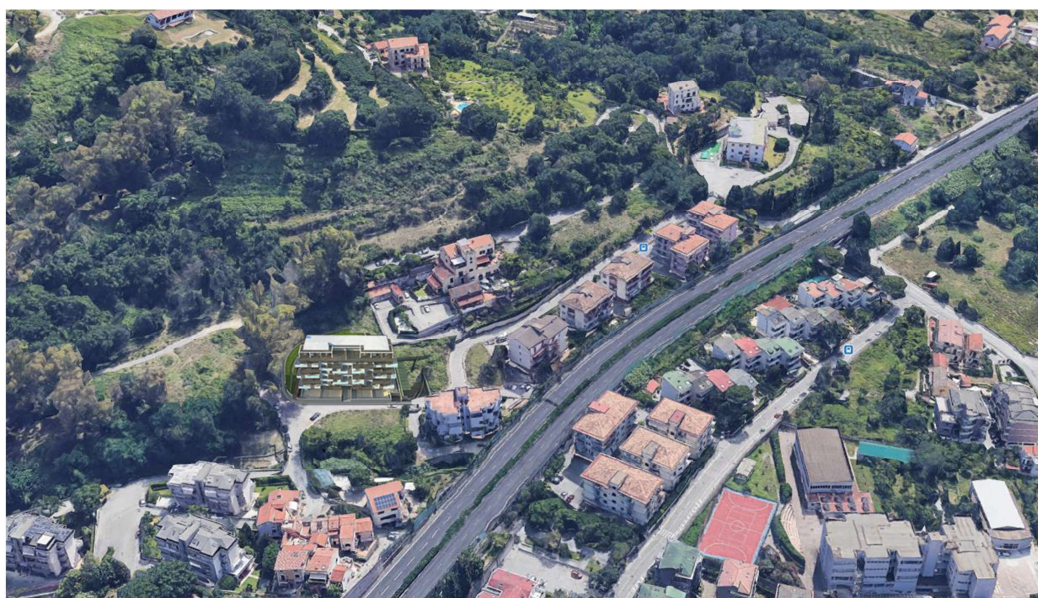




stato di fatto



stato di fatto



progetto



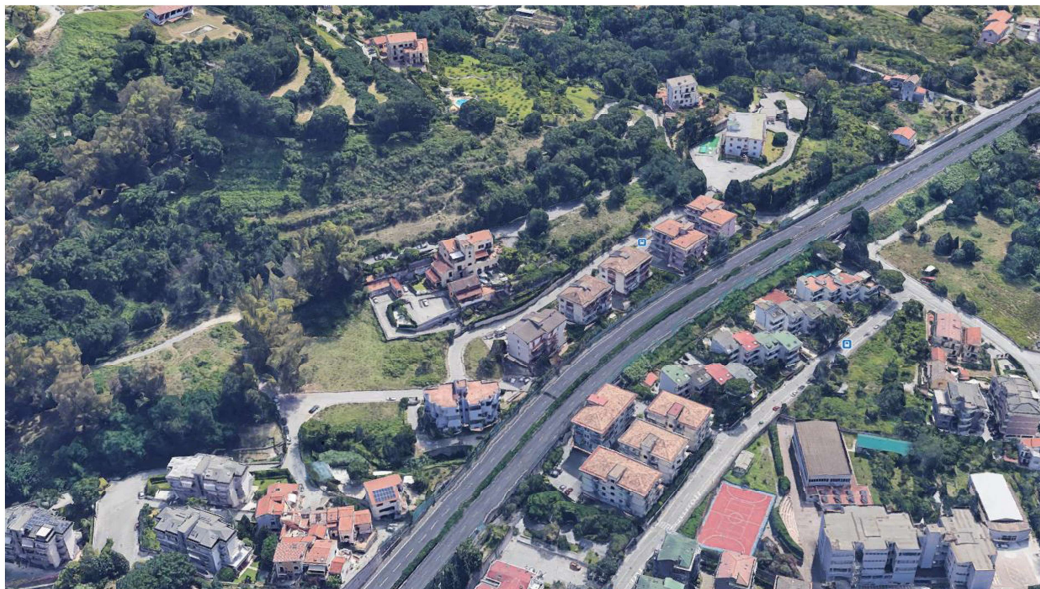


stato di fatto

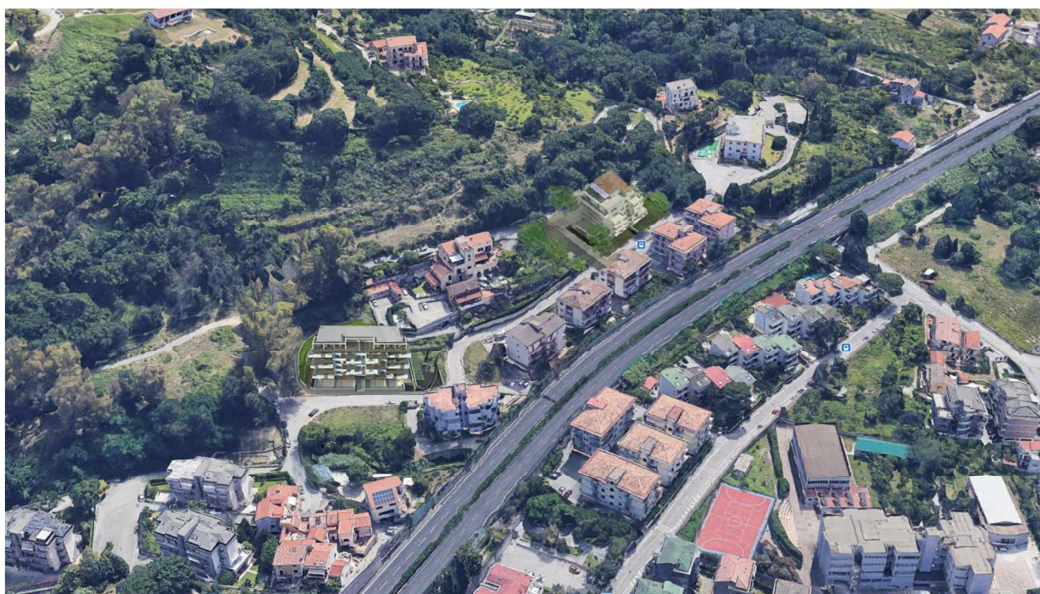


progetto





stato di fatto



progetto





Render 1



Render 2



Render 3