

Committente FLORI S.r.l. Via Irno, 8 - 84135 Salerno	Progettazione Ing. Giovanni Paolo SANTOPIETRO C.so Vitt. Emanuele, 174 - 84122 Salerno Tel/Fax 089-239044 - E-mail: ing.santopietro@email.it Arch. Giuseppe RUGGIERI Via S. Giovanni Bosco, 22 bis - 84126 Salerno Tel. 331-9816795 - E-mail: architettoruggieri@tiscali.it	Collaborazione Tecnica Geom. Rosario MEMOLI		
		Disegni Cad Geom. Fabio TEI		
Oggetto PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA (Piano di Recupero L.457/78) RIQUALIFICAZIONE AREA URBANA DEGRADATA (L.R. 19/2009 Art.7 Co.5) OPIFICIO INDUSTRIALE "EX - LADIR" VIA DEI GRECI, 146 - FRATTE - SALERNO	Elaborato PROGETTO RELAZIONE PAESAGGISTICA (DPCM 12-12-2005)	Data : Luglio 2011 Agg. : Ottobre 2012 Maggio 2013 Rev. : Marzo 2014		
		Rapp.		
		Tavola	R	3

INDICE

PREMESSA

1. SCHEDA DELL'INTERVENTO

2. STATO DEI LUOGHI PRIMA DELL'INTERVENTO

2.1 Descrizione dello stato dei luoghi

2.2 Descrizione dei caratteri paesaggistici, del contesto paesaggistico e dell'area d'intervento

2.3 Vincoli architettonici e ambientali

3. CARATTERISTICHE PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

3.1 Descrizione generale del complesso

3.2 Caratteristiche tecniche di progettazione dell'opera

3.3 Le residenze

3.4 Le aree commerciali e direzionali

3.5 I parcheggi

4. STATO DEI LUOGHI DOPO L'INTERVENTO

4.1 Simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto mediante fotomodellazione realistica

4.2 Previsione degli effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera

4.3 Mitigazione dell'impatto dell'intervento

5. CONCLUSIONI

PREMESSA

La presente relazione paesaggistica è stata redatta ai sensi del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 12.12.2005, emanato in attuazione dell'art.146 co.4 del D.Lgs. n°42 del 22.01.2004, recante il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e si riferisce all'area urbana degradata dell'opificio industriale dismesso "Ex-Ladir" sito in Via dei Greci n°146 - Fratte - Salerno.

1. SCHEDA DELL'INTERVENTO

1.1	Tipologia dell'intervento:	Edifici a destinazione residenziale e terziaria
1.2	Opera correlata a:	Edifici e area circostante
1.3	Carattere dell'intervento:	Permanente fisso
1.4	Destinazione d'uso del manufatto esistente:	Industriale dismesso
1.5	Contesto paesaggistico dell'intervento:	Area urbana
1.6	Morfologia del contesto paesaggistico:	Zona lievemente collinare
1.7	Ubicazione dell'intervento:	Lotto su Via dei Greci, confinante con Traversa a nord, con Autostrada SA-AV ad est.

2. STATO DEI LUOGHI PRIMA DELL'INTERVENTO

2.1 Descrizione dello stato dei luoghi

L'area oggetto dell'intervento ricade nella zona omogenea B3, sottozona B1-1, individuata e disciplinata dal vigente Piano Urbanistico Comunale.
Precisamente l'intervento è ubicato in Salerno alla Via dei Greci n° 146.

La costruzione del complesso edilizio è iniziata nel 1970 col rilascio della Licenza Edilizia n° 18/70 prot. 1517/8857 del 09/05/70 e Variante n° 33/72 prot. 1524/9532 del 08/08/72. Successivamente sono state ottenute le Licenze Edilizie; n° 75/74 prot. 24557/4927 del 11/10/74 per ampliamento; n° 127/76 prot. 62864/12790 del 10/12/76, per sopraelevazione; n° 128/76 prot. 62864/12790 del 10/12/1976, per variante.

Allo stato attuale non si palesano danni strutturali, mentre lo stato generale dell'immobile non è buono per le cattive condizioni delle finiture sia interne che esterne a causa dello stato di abbandono in cui versa da diversi anni.
La superficie totale, tra aree coperte e scoperte è di 6.175 mq.



Vista satellitare dell'area oggetto dell'intervento

2.2 Descrizione dei caratteri paesaggistici, del contesto paesaggistico e dell'area d'intervento.

L'area oggetto dell'intervento è localizzata in prossimità del lembo nord occidentale del territorio comunale, (TAV SF0) a confine con il Comune di Pellezzano, racchiusa fra l'autostrada SA-AV ed il fiume Irno e si sviluppa lungo l'intera Via Dei Greci, a margine del centro urbano, tanto che l'edificato esistente è quasi completamente costituito da edifici a carattere produttivo, con scarsità di abitato residenziale.

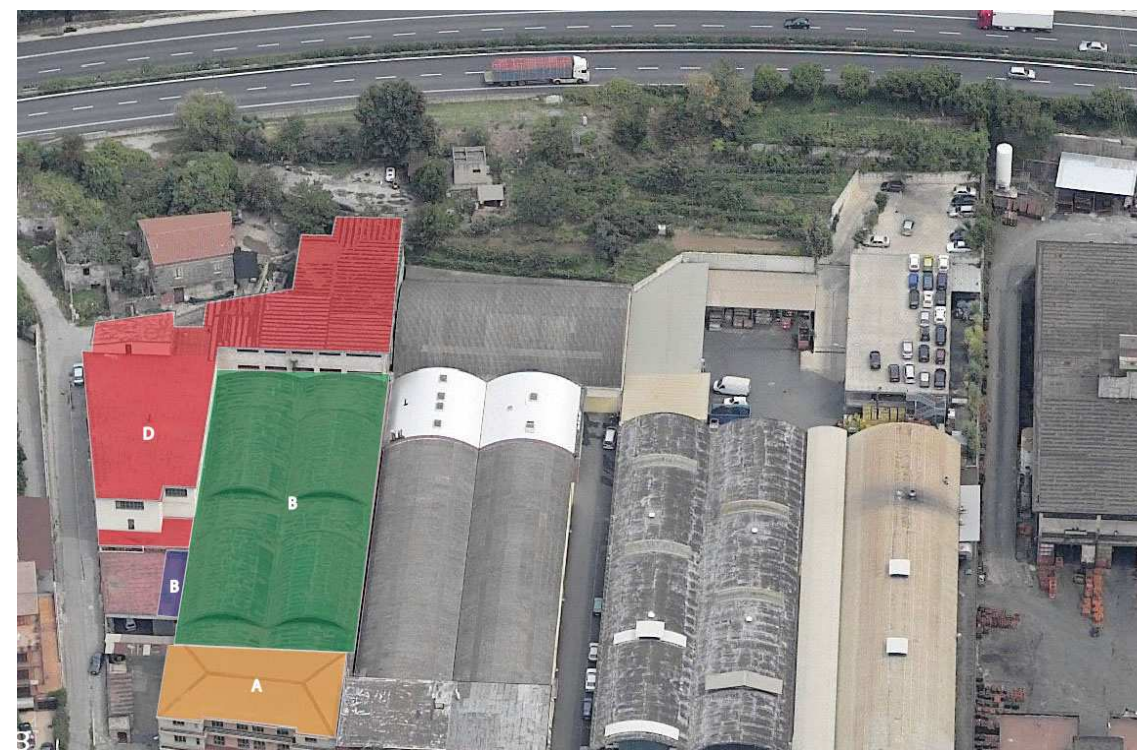
Il complesso edilizio è costituito dai seguenti corpi di fabbrica (TAV SF1÷3):

- Il primo corpo di fabbrica, antistante Via dei Greci, è costituito da una struttura in cemento armato intelaiata di tre piani (rialzato, primo e secondo), precedentemente adibita ad esposizione ed uffici, con una superficie coperta di mq.358 e complessiva di mq.1.068. Al piano rialzato una piccola parte era

destinata ad abitazione del custode ed il resto era utilizzato come esposizione, mentre i due piani superiori erano adibiti ad uffici. I tre livelli sono collegati da una scala interna. Antistante a tale corpo vi è una zona di pertinenza dell'edificio adibita a parcheggio.

- Il secondo corpo di fabbrica, adiacente al primo è costituito da capannoni con struttura intelaiata in c.a., precedentemente adibiti alla costruzione di manufatti, che si sviluppano su una superficie di mq. 1.600 e sono coperti da 2 volte attigue, anch'esse in c.a. con un'altezza all'imposta di m. 6.15 ed un'altezza massima di m. 8.90.

- Il terzo corpo di fabbrica è costituito da una palazzina adiacente a forma di L (quasi un unico corpo con i capannoni) che presenta le medesime modalità costruttive degli altri corpi di fabbrica e rappresenta la chiusura dell'intero complesso. E' costituito anch'esso da una struttura in c.a. su tre livelli, con una superficie coperta di mq. 1.188 ed in totale di mq.3.532.



L'accesso ai vari livelli è garantito da una scala interna e da un ascensore montacarichi. Antistante tale corpo di fabbrica vi è uno spiazzo adibito a parcheggio; sul retro del complesso immobiliare c'è un'area scoperta, incolta e degradata, a cui si accede dalla strada esistente sul lato nord. Tale area, di circa mq. 1.877, sarà adibito in parte a parcheggio.

La collocazione dell'immobile, sin dall'inizio, in un'area in cui l'edificio esistente è quasi completamente costituito da edifici a carattere produttivo, con scarsità di abitato, e la destinazione a fabbrica di mobili per uffici ha dato scarsa dignità all'architettura ed al decoro dell'immobile.

Non esistono nell'area di intervento elementi di valore paesaggistico da tutelare e salvaguardare, anzi è proprio l'intervento attuale che si propone come recupero e razionalizzazione di un'area connotata da edilizia disordinata e di basso grado architettonico e tecnologico.

2.3 Vincoli architettonici ed ambientali

L'area in oggetto non presenta vincoli particolari, come da stralci del PUC.

L'immobile, ad esclusione della palazzina uffici, nella tavola dei "fattori di criticità ambientale" (RA.2) rientra in ambito ambientale omogeneo ed è riportata come produttivo.

Una parte dell'area di intervento, quella sul lato ovest su Via Dei Greci, è sottoposta al vincolo di tutela paesaggistica, ai sensi dell'art. 142, comma 1 lett. c) del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 (fascia di rispetto fluviale) per la presenza nelle vicinanze del fiume Irno.

La zona libera retrostante ha come unico vincolo quello della fascia di rispetto stradale dovuta all'autostrada SA-AV

Non esistono altri elementi di valore paesaggistico da sottoporre a tutela e salvaguardia.

In conclusione si rileva che l'area:

- non è classificata SIC (Sito d'Importanza Comunitaria) (D.M. 30-04-2000);
- non è classificata ZPS (Zona di Protezione Speciale) (D.M. 03-04-2000);
- non è sottoposta a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23 e L.R. 11/96);
- è parzialmente sottoposta a fascia di rispetto fluviale;
- è parzialmente sottoposta a fascia di rispetto autostradale;
- nel Piano per l'Assetto Idrogeologico del territorio è inquadrata come:
Rischio Frane R1 (rischio moderato), Rischio Idraulico non presente.

3. CARATTERISTICHE PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

3.1. Descrizione generale del complesso

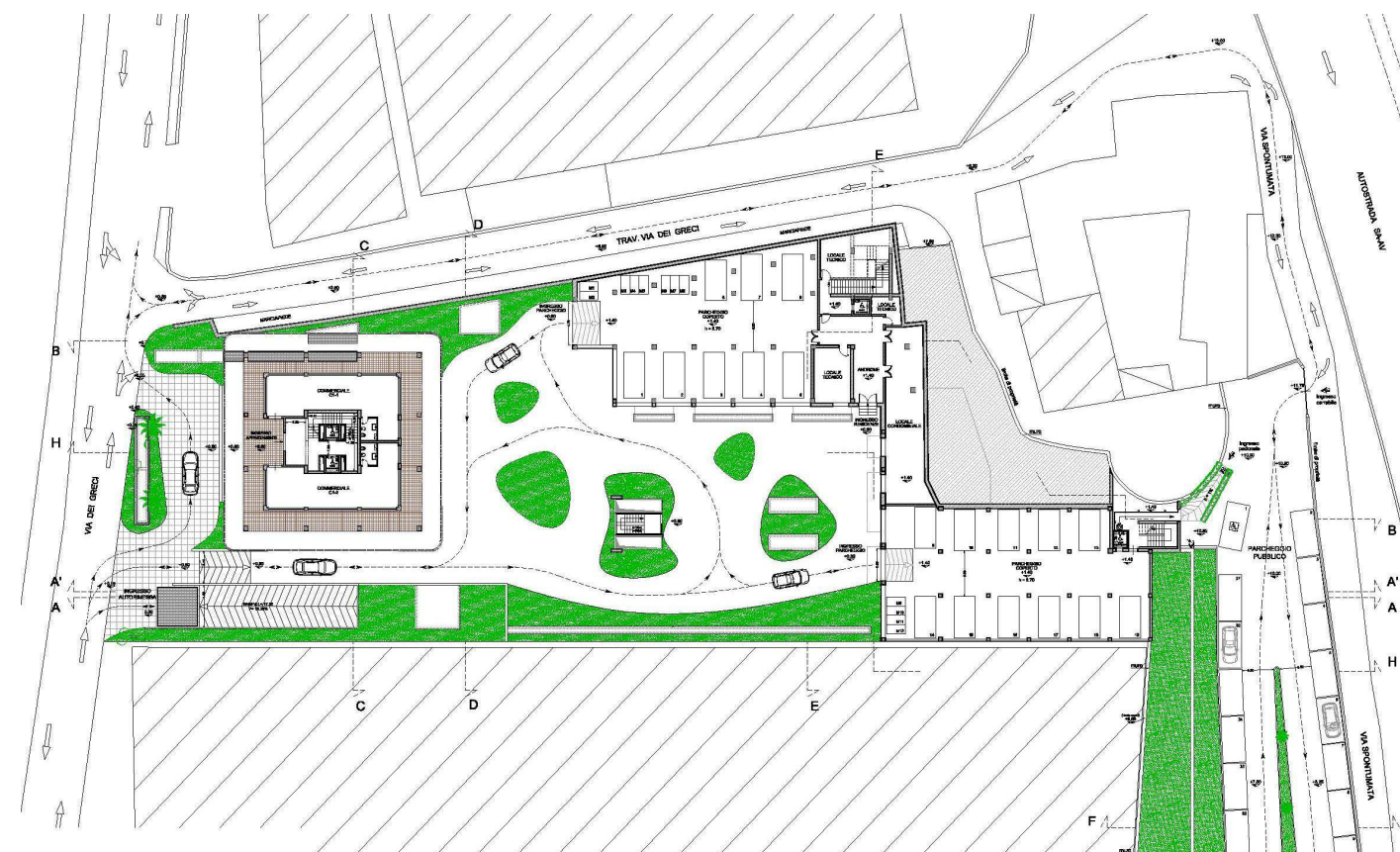
La progettazione tende alla totale riqualificazione dell'area urbana degradata dell'opificio industriale dismesso "Ex-Ladir", ormai obsoleto, soprattutto per gli impianti, con un intervento di ristrutturazione urbanistica; è prevista infatti la demolizione di parte del fabbricato posizionato sul lato nord-ovest anche per migliorare la viabilità limitrofa all'area.

Poiché l'opificio industriale è dismesso da tempo, l'attuale ditta proprietaria intende usufruire delle possibilità offerte dal "Piano Casa" - L.R. 19/2009 Art.7 Co.5 che, tramite un intervento di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area urbana degradata, consente la riconversione delle preesistenti destinazioni in: Edilizia abitativa, Edilizia sociale (D.M.22-04-2008 Art.1 Co.3) per una quota minima del 30%, Uffici in misura non superiore al 10%, Attività commerciali, Spazi pubblici di cui al D.M.1444/68.

Piano Urbanistico Attuativo d'Iniziativa Privata Relazione Paesaggistica



L'intervento prevede la completa demolizione dei primi due edifici (palazzina uffici e capannone adiacente) e la ristrutturazione del terzo (fabbricato retrostante), nonché la sistemazione delle aree scoperte. Una porzione di fabbricato, presente sul lato nord-ovest dell'area, è oggetto di condono, per cui viene demolita e non ricostruita. In pratica, la volumetria dei primi due edifici, che si sviluppa attualmente su di una superficie coperta di mq.1.958 (mq.358 della palazzina e mq.1.600 del capannone) ma con ridotto numero di piani (tre livelli la palazzina ed uno unico il capannone), lascerà spazio ad un edificio alto (piano terra e quattordici piani in elevazione), che occuperà meno superficie coperta (mq.376) sviluppando la stessa volumetria in altezza, con notevole vantaggio in termini di minore occupazione del suolo che, invece di essere coperto da costruzioni, sarà impiegato per spazi connettivi e verde privato; nel sottosuolo, poi, troverà posto un'autorimessa con posti auto pertinenziali.



La destinazione d'uso della nuova costruzione sarà commerciale al piano terra e residenziale per i quindici piani.

Per il terzo edificio (il fabbricato retrostante) che occupa una superficie coperta di mq.1.190, sviluppandosi su tre livelli, viene prevista la completa ristrutturazione con la creazione di un nuovo piano intermedio (l'attuale piano terra, che è molto alto, viene munito di un piano ammezzato), senza aumento della volumetria totale, ed il cambio della preesistente destinazione industriale come segue: al piano terra, l'autorimessa pertinenziale; all'ammezzato (1° piano), una parte di abitazioni per edilizia sociale ed il resto di uffici; al secondo e terzo piano, interamente abitazioni per edilizia sociale.

3.2 Caratteristiche tecniche di progettazione dell'opera

Per il fabbricato di nuova costruzione si avranno i seguenti tipi costruttivi:

- strutture portanti in c.a., con travi e pilastri formanti telai tridimensionali;
- solai laterocementizi coibentati ed insonorizzati;
- copertura piana coibentata ed impermeabilizzata;
- tompagnature in laterizio idoneamente coibentate ed intonacate;
- infissi in legno – alluminio con doppi vetri;
- pavimentazioni interne in marmo e/o gres ceramico;
- intonaci, interni ed esterni, di tipo civile;

Gli impianti tecnici saranno adeguati agli standards normativi, e precisamente:

- igienico-sanitario, dotato di servizi con impianti di alimentazione e scarico;
- idrico, di alimentazione del fabbricato partendo dall'acquedotto comunale;
- fognario, separato per acque bianche e nere, con immissione nella rete fognaria comunale;
- antincendio, con rete perimetrale all'edificio e idranti in adeguate posizioni;
- elettrico esterno ed interno ai fabbricati e messa a terra ad anello con corda di rame a treccia.

Per il fabbricato esistente, invece, si procederà ad una completa ristrutturazione delle finiture per renderle conformi alle nuove destinazioni ed alle vigenti normative, in particolar modo per la coibentazione termica e l'insonorizzazione ambientale.

Il progetto, poi, prevede la realizzazione di posti auto in due piani interrati, ad uso privato e pertinenziale in ottemperanza a quanto previsto dalla L.122/89 e dalla L.R.19/2001, e nell'area scoperta retrostante, ad uso pubblico.

La sistemazione delle aree di pertinenza all'interno del lotto di intervento prevede la realizzazione di piccole aree verdi nella zona destinata a parcheggio. In tutte le zone destinate a verde sarà prevista la piantumazione di essenze vegetali autoctone da impiantare su manto erboso.

3.3 Le residenze

L'intervento di riqualificazione dell'area industriale prevede principalmente l'uso residenziale, con appartamenti di diversa tipologia e metratura.

Le residenze si dividono tra l'edificio di nuova costruzione e quello esistente.

- Nell'edificio di nuova costruzione (la “torre”) i piani dal primo al quattordicesimo sono destinati a residenze, 4 per piano, per un totale di 56 appartamenti;
- Nel fabbricato esistente invece si hanno 24 appartamenti per edilizia sociale: 2 al primo piano e 11 ciascuno al secondo e terzo piano.

3.4 Le aree commerciali e direzionali

Nel nuovo edificio l'intero piano terra è destinato ad uso commerciale; nel fabbricato esistente, al primo piano, saranno realizzati 10 uffici.

3.5 I parcheggi

I posti auto, ad uso privato e pertinenziale in ottemperanza a quanto previsto dalla L.122/89 e dalla L.R.19/2001, sono disposti nei due piani interrati con accesso diretto da Via dei Greci e al piano terra del fabbricato esistente.

Sul retro del complesso immobiliare c'è un'area scoperta, attualmente incolta, a cui si accede dalla strada esistente sul lato nord-ovest del complesso, che sarà adibita in massima parte a parcheggio pubblico.

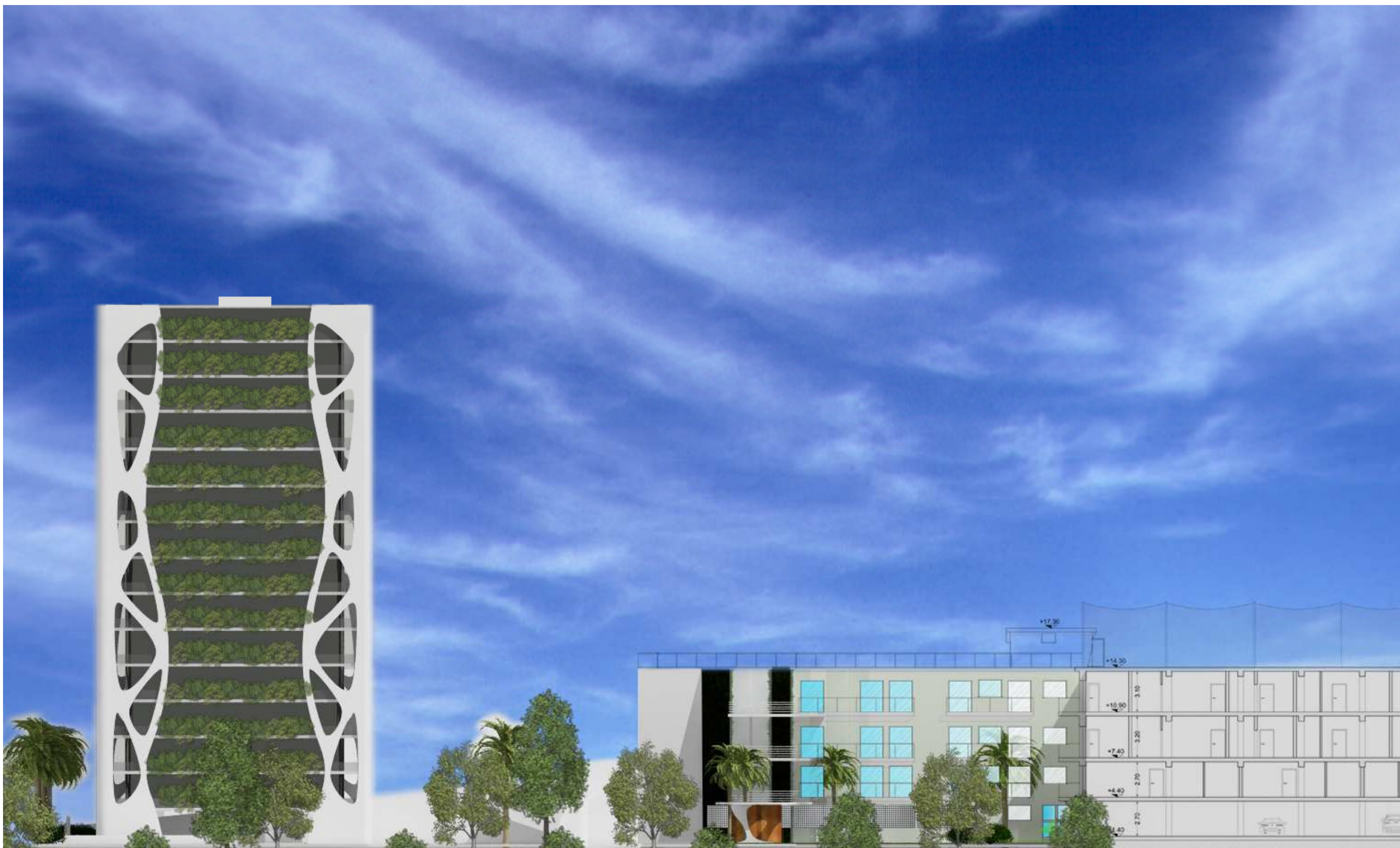
4. STATO DEI LUOGHI DOPO L'INTERVENTO

4.1 Simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto mediante fotomodellazione realistica (TAV PR6)



Tessuto urbano dopo l'intervento

Piano Urbanistico Attuativo d'Iniziativa Privata
Relazione Paesaggistica



4.2 Previsione degli effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera.

L'intervento in progetto si va a collocare su un'area che attualmente si presenta disomogenea e frammentata, sia dal punto di vista funzionale che per le relazioni con il resto del tessuto urbano.

I nuovi corpi di fabbrica, frutto di un accurato progetto architettonico volto alla riqualificazione dell'area, costituiscono dei sicuri elementi di innovazione rispetto al contesto, attraverso l'uso di forme e materiali che alleggeriscono le nuove masse nella percezione visiva.

La ricerca del minor livello possibile di alterazione sull'equilibrio ambientale è lo scopo che si intende raggiungere nell'attuazione del progetto e, per tale motivo, l'intervento sull'area non inciderà sugli elementi di valore paesaggistico.

4.3 Mitigazione dell'impatto dell'intervento.

L'impatto sul paesaggio (TAV. PR6), con le soluzioni rappresentate negli elaborati grafici di progetto, è stato ridotto al minimo.

In particolare:

- i prospetti della torre sono caratterizzati da una velatura, che ne snellisce ancora di più la già slanciata forma verticale,
- i prospetti dell'edificio esistente presenteranno facciate con alternanza di vetro e pareti verdi verticali, di grande effetto visivo ed elemento di totale innovazione per il tessuto urbano esistente.



CONCLUSIONI

Tutte le scelte progettuali che caratterizzano l'intervento in oggetto appaiono indirizzate a perseguire obiettivi importanti, che possono essere così sinteticamente riassunti:

- Riqualificazione di un comprensorio industriale dismesso, già periferico, che diventerà parte integrante del tessuto urbano.
- Immagine architettonica, sia per il fabbricato di nuova costruzione che per l'esistente, in grado di costituire un nuovo polo di riferimento per il quartiere.
- Creazione di nuovi appartamenti residenziali (edificio a torre) e di duplex con giardino nonché di piccoli alloggi di edilizia sociale (fabbricato esistente).
- Nuove valenze funzionali, al servizio della città, con la predisposizione di spazi attrezzati e servizi per le attività del terziario e del commercio.

