COMUNE DI SALERNO

COMPARTO EDIFICATORIO **CR_28**

PROGETTO ESECUTIVO

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

protocollo:

titolo elaborato:

Relazione aspetti paesaggistici

Consorzio Il Girasole:

il Presidente: ing. Francesco Tortora;

Studio di Ingegneria Architettura Urbanistica

3L

elaborato n°:

U.L3.PA.1.1

data:Agosto

2019

scala:

1:500

progettisti

ing. Sergio Landi
ing. Francesco Tortora

consulente
ing. Carmine PapaBaldo

STUDIO ING. SERGIO LANDI VIA T. TASSO,85 CAP 84121 SALERNO
tel: 089 331523 email:ing.landisergio@gmail.com

Vista zenitale di progetto del comparto CR_32

1 PREMESSA

Gli scriventi:

ing. Sergio Landi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°5609,

ing. Francesco Tortora, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°4554,

ing. Carmine Papa Baldo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n°1472,

tutti con domicilio professionale per il presente incarico presso lo Studio Ingegnere Sergio Landi, sito in Salerno, alla via Tasso n°85, Priore, unitamente redigono la presente relazione paesaggistica relativa al Piano Urbanistico Attuativo

di iniziativa privata, relativo al comparto edificatorio CR 28 avente valore di piano di Lottizzazione, su incarico del **Consorzio Il Girasole**, nella persona del suo amministratore unico: **ing. Francesco Tortora**, con sede in Salerno, alla via San Leonardo n°1.

2 OBIETTIVI

La presente relazione paesaggistica costituiste per il progetto di variante al PUA approvato **con Delib. di G. C. n°718 del 22.08.2011, giusto Decreto Sindacale n°09 del 26.08.2011 pubblicato sul B.U.R.C. n°59 del 12.09.2011** elaborato necessario in quanto il comparto oggetto della trasformazione urbana prevista in progetto è in parte sottoposto a tutela paesaggistica per la presenza del Torrente Mariconda. Il presente documento è stato redatto al fine di verificare la compatibilità degli interventi edilizi in ambito vincolato, secondo quanto stabilito dal **Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 12 dicembre 2005**.

Nel merito, tale esigenza nasce, per specifica necessità di abbandonare la logica dell'emergenza ambientale, che viene costantemente prodotta e rinnovata da un sistema che tende a spettacolarizzare tutto, in maniera particolare soprattutto gli aspetti inerenti alla qualità della vita e dell'ambiente in cui viviamo.

Dunque nella idea progettuale descritta nel presente documento, l'uso delle tecnologie diventa strumento atto a *perseguire un più attento e congruo uso del territorio* inteso come entità finita, che operando su di esso, determina diversi livelli di qualità di vita, operando un'evoluzione quotidiana della condizione umana.

Il presente studio paesaggistico parte dall'analisi dello stato dei luoghi, inserendo la propria proposta progettuale e valutando tutti i possibili impatti primari e secondari, che possono, nel corso della realizzazione dell'intervento in oggetto e nella gestione dello stesso, essere comunque mitigati o eventualmente compensati.

Pertanto, il precipuo scopo degli scriventi sarà quello di dare con la presente relazione, una precisa descrizione: *sia dello stato dei luoghi prima della esecuzione delle opere previste, sia delle caratteristiche progettuali dell'intervento, ed inoltre chiarire come l'intervento si confronterà ed integrerà con il circondario preesistente*.

Ad ogni buon fine si rimanda alle tavole di foto inserimento nonché ai fotorendering ed ai dettagli costruttivi che espliciteranno sia le caratteristiche geometrico estetiche delle tipologie abitative progettate e di come l'insieme delle consistenze immobiliari individuate si inseriscono nell'attuale tessuto preesistente.

3 METODOLOGIA

Per un attento studio, si è reso necessario richiamare i cenni delle metodologie applicate sia, nella analisi che, nella valutazione e *nella determinazione degli impatti primari e secondari,* delle loro caratteristiche intrinseche, nonché della loro incidenza e influenza nel quadro di riferimento ambientale globale.

Lo studio di compatibilità paesaggistica, parte innanzi tutto, dalla considerazione delle indicazioni dei vigenti indirizzi normativi. Lo studio deve verificare e documentare i possibili effetti indotti dalla realizzazione dell'opera sul territorio.

Lo studio presentato è eseguito, *non come un giudizio tecnico del "proponente" sulla rilevanza ed ammissibilità dell'impatto cagionato dalle opere progettate, ne quanto meno come una difesa di ufficio di una proposta progettuale, già decisa in altra sede*, *ma bensì come dal rapporto e dall'implementazione qualitativa che subirà il sito*, quale confronto delle condizioni ambientali precedenti con quelle successive alla realizzazione dell'intervento.

Dunque, scopo della presente è di individuare *gli effetti diretti e quelli indiretti, dell'opera nelle sue diverse configurazioni, consentendo di vincolare le scelte progettuali esecutive in funzione della sensibilità ambientale del territorio interessato*.

Ulteriore scopo del presente documento è quello di descrivere come le scelte progettuali tendano a garantire, l'ottimizzazione delle soluzioni *minimizzando l'impatto finale*, la valutazione dei residui *nonché la quantificazione degli effetti economici, sociali e ambientali* che si determinano nella fase di realizzazione delle opere e nella fase di vita del complesso o che si potrebbero generare in un arco temporale più vasto.

Il presente documento è uno strumento di conoscenza da non utilizzarsi per sostenere una generica idea progettuale o per sostituire le decisioni delle Autorità

competenti, ma dunque quale approfondimento delle conoscenze degli approcci dei metodi, *dei percorsi che portano ad elaborare e a decidere gli interventi sul territorio, intervenendo sulla qualità dello sviluppo*.

La relazione paesaggistica è un documento tecnico scientifico che riporta le motivazioni che sottendono le scelte, nonchè una descrizione degli impatti positivi e negativi e documenta l'ambiente, il territorio, in maniera oggettiva. Essa costituisce uno strumento di lavoro analitico e valutativo degli interventi necessari a determinare i fattori di riqualificazione di riequilibrio e minimizzazione dell'impatto ambientale.

Lo studio in oggetto, oltre a considerare gli aspetti ambientali, illustra le motivazioni e le scelte progettuali riferite ad un quadro programmatico ed operativo entro cui l'opera stessa si inserisce.

Si è valutato ed analizzato l'intervento proposto in un ambito territoriale che si deve reinventare e consolidarsi, inquadrando valenze storiche, culturali, geografiche, sociali, naturali, dell'area di riferimento e delle aspettative che l'urbanistica cittadina nonché le esigenze di sviluppo che tutti gli abitanti della città proiettano sui siti in oggetto.

Orto foto dello stato di fatto del comparto CR_32

3.1 DESCRIZIONE DEL CORPO DELLA RELAZIONE

La presente relazione paesaggistica, si sviluppa, secondo quanto stabilito dal **Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 12 dicembre 2005**, attraverso:

1. una dettagliata analisi dello stato attuale che si articola nei seguenti tre punti:
   a) una descrizione dei caratteri paesaggistici del contesto e dell'area di intervento;
   b) Indicazione e analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento considerata;
   c) rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico.
2. Una corposa produzione di elaborati progettuali che rendono comprensibile l'adeguatezza dell'inserimento delle nuove opere nel contesto paesaggistico, tra i quali:
   a) inquadramento dell'area e dell'intervento, planimetria generale quotata

b) planimetria dell'intera area (scala 1:200 o 1:500 in relazione alla sua dimensione) con l'individuazione delle opere di progetto;
c) sezioni dell'intera area e degli assetti vegetazionali e morfologici piante e sezioni quotate degli interventi di progetto;

3. elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica:
   a) simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica (rendering computerizzato o manuale;
   b) previsione degli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico;
   c) descrizione delle opere di mitigazione sia visive che ambientali previste, nonché delle necessarie misure di compensazione.

4 ANALISI DELLO STATO ATTUALE

La prima parte del corpo della presente relazione paesaggistica, come detto, consiste di una dettagliata analisi dello stato attuale che si è articolata nei seguenti tre punti:

1. una descrizione dei caratteri paesaggistici del contesto e dell'area di intervento;
2. Indicazione e analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento considerata
3. rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico

Nel caso specifico essendo l'intervento oggetto della presente relazione collocato in un punto di particolare visibilità (pendio, lungo mare, lungo fiume, ecc.) in quanto costeggia il Torrente Mariconda, è stata particolarmente curata la conoscenza dei colori, dei materiali esistenti e prevalenti delle zone più visibili, documentandola con elaborati fotografici. Sono state studiate soluzioni adatte al loro inserimento sia nel contesto paesaggistico che nell'area di intervento.

4.1 DESCRIZIONE DEI CARATTERI PAESAGGISTICI

La descrizione dei caratteri paesaggistici del contesto e dell'area di intervento si è focalizzata sui seguenti punti:

1. configurazioni e caratteri geomorfologici;
2. appartenenza a sistemi naturalistici, sistemi insediativi storici, paesaggi agrari, tessiture territoriali storiche;
3. appartenenza a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale e sovralocale;
4. appartenenza a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici;
5. appartenenza ad ambiti a forte valenza simbolica.

Il contesto di intervento non presenta rilevanti aspetti paesaggistici in quanto la sua originale connotazione di frutteto è andata da tempo perdurta sia per ragioni economiche sia per ragioni logistiche, in quanto nel tempo, a causa principalmente della forte antropizzazione del territorio, nonché della crescente esigenza di attività di produzione agricole intensive che necessitano di uso costante di pesticidi e trattamenti fitosanitari, ha determinato un progressivo abbandono della principale attività che connotava il territorio del CR_28. I proprietari pur imprenditori agricoli da generazioni non si sono più trovati nelle condizioni favorevoli ad operare nel loro settore lavorativo principale trovandosi a dover assecondare quelle che erano le richieste del mercato e di una città in continua espansione.

Il contesto circostante è infatti costellato di fabbricati popolari che hanno costituito luogo di ghettizzazione per diverse generazioni di cittadini salernitani molti dei quali terremotati. Tant'è che nelle immediate vicinanze del suolo oggetto del presente progetto insisteva fino a pochi anni fa il cosiddetto, nel gergo locale, "Villaggio dei Puffi", una baraccopoli a tutti gli effetti in cui risiedevano molte vittime del terremoto dell'80.

Solo gli interventi illuminati degli ultimi lustri alla luce anche del nuovo PUC di cui il CR_28 fa pienamente parte e costituisce completamento, il complessivo quartiere di Mariconda si è riuscito ad aprire all'esterno: attraverso il rifacimento della Chiesa del Rosario e del suo sagrato, attraverso la realizzazione delle villette Notaroberto, attraverso la realizzazione della rotatoria del p.co arbostella.

Figura 1: immagine satellitare dell'area di intervento anno 2016

L'ultimo progetto che ha cambiato definitivamente e significativamente il paesaggio dell'area in cui ricade il comparto, o meglio dell'intero quartiere Mariconda, è stato il progetto di messa in sicurezza del Torrente Mariconda redatto dal Comune di Salerno, resosi necessario dopo l'alluvione che allagò per esondazione dello stesso Torrente, il Quartiere Arbostella e parte di Mariconda, nell'ottobre del 2006. Tale progetto ha previsto nel tratto in cui il corso d'acqua attraversa il Comparto CR_28, lo spostamento di alcuni tratti dell'alveo, l'intubamento di alcuni altri e comunque la cementificazione di tutto l'alveo. In virtù di tale circostanza il Comune di Salerno, in data 13.11.2009, provvedeva

all'esproprio delle aree interessate dal progetto di cui alla presente relazione, ai danni del proprietario delle stesse, Dott. Angelo Barra.

La messa in sicurezza del Torrente Mariconda, è stata realizzata, modificando il tracciato del corso d'acqua, ampliando il letto del torrente, rinforzando le sponde e le opere contenitive mediante l'impiego di moduli scatolari prefabbricati in calcestruzzo del tipo a canale aperto o chiuso in copertura, secondo del variare della sezione progettata. (vedi immagini che seguono -sistemazione torrente nuovo percorso).

La documentazione fotografica che segue evidenzia lo stato attuale del Torrente:

Figura 3: Inizio tratto intubato sotto sede stradale

Figura 4: tratto a nord est del comparto CR_28

Figura 5: dettaglio letto del torrente tratto a nord est del comparto CR_28

Va ricordato che il Torrente Mariconda aveva già subito una prima modifica del suo tracciato naturale, quando nella metà degli anni '70 si realizzò il Parco Arbostella. Nell'uscire dal Comparto AT_R28 e prima di entrare nell'area non facente parte del comparto (area quest'ultima di pertinenza della Villa Barra), il Torrente Mariconda è stato deviato significativamente ed intubato. E' superfluo sottolineare che, in seguito al lavoro di messa in sicurezza per salvaguardare la pubblica incolumità, dell'originario Torrente ormai declassato sia ai fini paesaggistici

che dell'autorità di bacino, è rimasto ben poco (vedi foto precedenti).

Si sottolinea che nel caso specifico del Torrente Mariconda si è preferito ad opere di ingegneria naturalistica, come ad esempio quelle adottate per il tratto del Torrente Mercatello che attraversa l'omonimo parco, una soluzione decisamente più "armata" nonostante nel 2006 il PUC del Comune di Salerno avesse previsto già, che anche il Torrente Mariconda sarebbe stato elemento centrale del futuro parco del Mariconda.

Tale scelta progettuale ha di fatto consegnato erroneamente ai soggetti attuatori del Comparto CR_28 la responsabilità di mitigare l'impatto dello scatolare in cui il Torrente Mariconda è stato ingabbiato. Del resto nella relazione paesaggistica allegata al progetto esecutivo del Torrente Mariconda si fotografava lo stato di fatto dell'allora alveo del Torrente, peraltro molto meno impattante rispetto a quello attuale, con la seguente dicitura:

" ***2. Stato attuale del bene paesaggistico interessato al Progetto….*** *Gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti sono: b) nella fascia fluviale, totalmente urbanizzata fino alla via Premuda, non si rilevano elementi di emergenze paesistiche, se non la medesima urbanizzazione diffusa che copre tutte le due fasce laterali il torrente*…."

togliendo definitivamente una qualsivoglia dignità paesaggistica al Torrente Mariconda. Non condividendo tale posizione il progetto approvato prima e l'attuale variante, attraverso anche le scelte progettuali descritte nella presente relazione, tendono viceversa a valorizzare sia l'alveo che la relativa sponda di competenza.

4.2 IL CONTESTO CIRCOSTANTE

Ai fini di un coretto inquadramento dell'opera che si sta andando a proporre non ci si può esimere dall'osservare e descrivere quanto attualmente circonda l'area di intervento.

Il primo elemento che si evidenzia, sul versante NORD OVEST del comparto, è la grande piazza del sagrato della Chiesa del Rosario luogo di incontro quasi esclusivo degli abitanti delle palazzine più popolari di MAriconda. Tale sagrato ha preso il posto del precedente "villaggio de Puffi" e di un campo da calcio ad 11 in terra battuta.

Figura 6:Vista del sagrato e della Chiesa del Rosario

Il secondo elemento caratterizzante la zona, sul versante SUD OVEST del comparto, sono le innumerevoli palazzine di edilizia economica e popolare prive di urbanizzazioni eccezion fatta per strade e sottoservizi. Tali edifici, almeno per quanto attiene le facciate come del resto si evince dalle foto, necessiterebbero di interventi di manutenzione.

Figura 7:vista degli edifici di edilizia popolare adiacenti al comparto

Il terzo elemento sul versante SUD del comparto è la rotatoria del p.co Arbostella con il relativo quartiere di P.co Arbostella, che presenta alcune caratteristiche peculiarità. Esso è costituito da fabbricati per lo più di 3 o 4 piani tutti chiusi all'interno di un parco recintato chiuso ai visitatori esterni, privo di parcheggi per i visitatori e privo di servizi commerciali. Il quartiere solo negli ultimi anni con la delocalizzazione della Movida Salernitana sta vivendo una nuova vita in particolar modo notturna e giovanile in quanto i locali commerciali che si affacciano sulla viabilità principale sebbene privi di parcheggio costituiscono luogo di ritrovo di migliaia di giovani di Salerno e Provincia anche durante le serate infrasettimanali. Purtroppo ciò arreca serio anno e pericolo a chi abita gli appartamenti sovrastanti i locali commerciali sia alle automobili in transito. Peraltro la gran parte degli altri locali commerciali previsti all'epoca della sua realizzazione nel parco rimangono chiusi perché privi di visibilità e parcheggi.

Figura 8: vista degli edifici del p.c Arbostella antistanti al comparto

Il quarto elemento caratterizzante sul versante NORD EST del comparto sono gli edifici di edilizia convenzionata, che sebbene presentino degli elementi di maggior attenzione progettuale rispetto ai fabbricati di ediliza economica e popolare non costituiscono comunque alcun un elemento degno di nota in positivo.

Figura 9:Particolare dei fabbricati a nord del comparto su via delle Tofane

4.3 CENNI STORICI

La descrizione dell'area di cui alla presente relazione è stata anche corredata da una sintesi delle principali vicende storiche e da documentazione cartografica

di inquadramento che ne riporti sinteticamente le fondamentali rilevazioni paesaggistiche, evidenziando le relazioni funzionali, visive, simboliche tra gli elementi e i principali caratteri di degrado eventualmente presenti.

Come è chiaro sin dalla prima osservazione del comparto esso insiste quale lotto residuo di un quartiere che prende il nome da un torrente, per esattezza un rio, che ormai è stato dimenticato e tombato nel senso più funereo del termine entro 3 (per obblighi imposti dall'autorità di Bacino) muri di cemento armato. Esso costituisce anche la ragione, come detto, della necessità di una valutazione paesaggistica dell'intervento edilizio di cui è oggetto il progetto in esame. Pertanto ricostruendo un po' di storia si scopre che il rio Mariconda, è tra i più lunghi e costanti di tutto il territorio cittadino. Già noto agli antichi romani come Anguillarium, "il torrente in cui erano abbondanti le anguille", il suo nome è migrato fino a tramandarsi grazie al monumento che sorge all'altezza della sua foce: la Torre Angellara, ridotta purtroppo ad un rudere senza ombra di valorizzazione. Questo bel ruscello, proveniente dal vallone omonimo, ha scavato vere e proprie gole, tra massi, pozze e cascate scroscianti. Dai racconti risulta che non era raro trovarvi bagnanti, e che fino a pochi anni fa era oggetto di un razionale sfruttamento dell'acqua da parte delle famiglie proprietarie degli appezzamenti confinanti: il fiume veniva deviato in sistemi di vasche di raccolta che venivano riempite periodicamente mediante l'utilizzo di chiuse, e addirittura era indetta un'assemblea annuale per fissare il giorno in cui provvedere collettivamente alla manutenzione. Oggi, a causa di recenti lavori di messa in sicurezza della strada e del torrente , le sue affascinanti sorgenti sono state ingabbiate in un blocco di cemento svalutandone completamente la bellezza. Nel corso intermedio, fino a qualche anno fa, era ancora possibile vederlo scorrere dal parapetto della strada antistante il Parco Arbostella, una visione intrigante, perchè confinante con la recinzione di un'antica villa. Il terreno oggetto dell'intervento edilizio di cui alla presente relazione costituiva proprio uno tra quei terreni che si abbeveravano grazie al lavoro costante ed amorevole dei suoi proprietari alle acque del rio e che generava frutti di ogni genere e tipo. Il terreno di cui al comparto CR_28 negli ultimi 100 anni è stato sempre in gran parte gestito dalla famiglia Barra, famiglia di imprenditori agricoli operanti nel settore ortofrutticolo, tant'è che fino a qualche

anno fa, ed in parte esistono ancora, era possibile osservare su tutta l'area interessata dal PUA alberi da frutta tipici della zona orientale di Salerno riscontrabili anche in aree limitrofe in particolare quelle adibite già a parco urbano (vedi p.co del Mercatello).

Figura 10: FOTO SATELLITARE DEL 2000

Il contesto circostante come detto nel tempo ha subito una valorizzazione ed una riqualificazione soprattutto dovuta allo stato in cui versava in particolar modo

l'area antistante il terreno di proprietà Barra. Come si evince dalle foto satellitari e dall'immagine sottostante l'opera di riqualificazione è stata importante e necessaria.

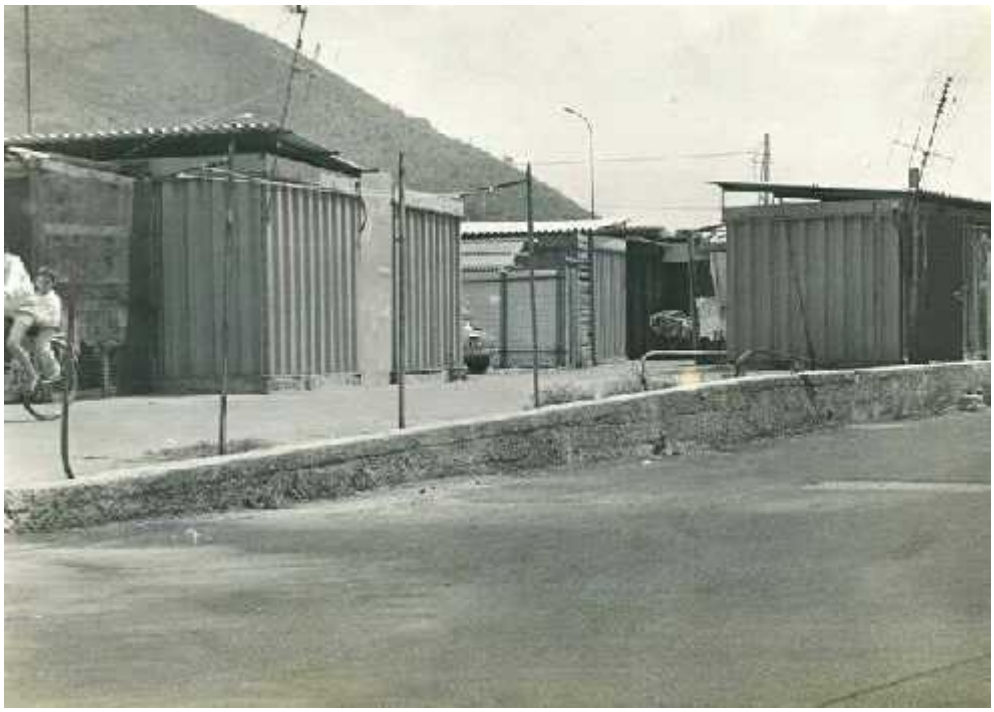


Figura 11: PARTICOLARE DEL VILLAGGIO DEI PUFFI

4.4 ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA

Nel presente paragrafo viene riportata l'analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento considerata, rilevabili dagli strumenti di pianificazione paesaggistica, urbanistica e territoriale e da ogni fonte normativa, regolamentare e provvedimentale e viene rilevata l'eventuale presenza di beni culturali tutelati ai sensi della Parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

4.4.1 VINCOLI RELATIVI AL BENI CULTURALE E AMBIENTALI.

Dalla consultazione della cartografia urbanistica allegata al P.U.C. vigente, tavola V2 dei "Beni Culturali e Ambientali redatta ai sensi del D. Lgs. 42/04, si evince che il comparto ricade in area soggetta a vincoli imposti per individuazione morfologica: Fiumi, torrenti e 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. Inoltre l'area è soggetta al vincolo archeologico

ID114 relativo alla strada romana Mariconda Arbostella sebbene in seguito agli scavi preventivi effettuati, la Sovrintendenza Archeologica ha emesso un PARERE FAVOREVOLE DI MASSIMA alla realizzazione degli scavi propedeutici all'intervento edilizio sotto la supervisione di un Archeologo abilitato.

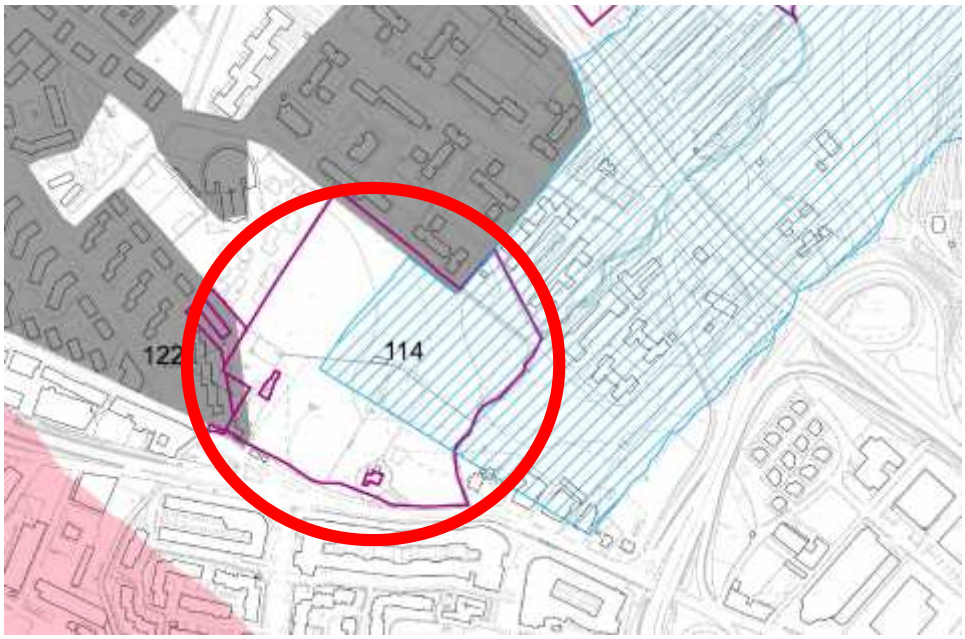
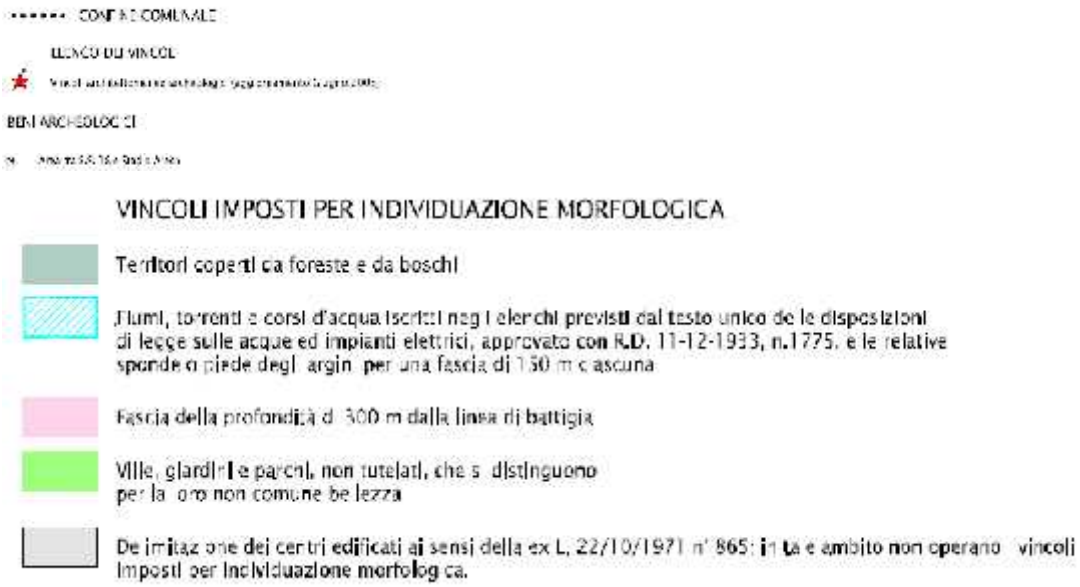


Figura 12: Stralcio dalla tavola V2 del PUC "Beni Culturali ed Ambientali"

Come, si evince dalla consultazione dello stralcio della cartografia e della relativa legenda di riferimento.



Vincolo archeologico

ID	Denominazione	Estremi vincolo
58	Area archeologica tra S. Eustachio-Guarne	D.M. 06/05/1998
98	Mercatello	D.R. n.352 del 29/08/2008
99	Mercatello	D.R. n.1592 del 12/07/2012
100	Mercatello	D.R. n.1595 del 22/11/2012
114	strada romana (Mariconda - Arbostella)	D.R. n.120 del 19/06/2007
115	Chiesa di S. Eustachio Pastena	art. 4 L.1089 del 24/10/1989
122	(Mariconda - Arbostella) area ex Santuario Pompei	D.R. n.194 del 29/11/2007
128	Mercatello	D.R. n.453 del 09/12/2009

4.2.2 TUTELE DEI RISCHI IDROLOGICI

Dalla consultazione della cartografia urbanistica allegata al P.U.C. vigente, tavola V3 "Vincoli di natura idrogeologica", si evince che il comparto ricade nella fascia Fluviale B3 (rischio moderato).

Figura 13: Stralcio dalla tavola V3 del PUC "Vincoli di natura idrogeologica"

Come, si evince dalla consultazione dello stralcio della cartografia e della relativa legenda di riferimento.

La Regione Campania recepisce, con D.G.R. n° 1975 del 12.12.2008 al comma 2, il dettato–del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.42 che all'Art.142, comma 3 inserendo il Torrente Mariconda nell'elenco dei tratti dei corsi d'acqua del Comune di Salerno, ritenuti **IRRILEVANTI** ai Fini Paesaggistici.

Il Comune di Salerno, in data 7 ottobre 2009 con Determina n.° 4918 indice gara per la messa in sicurezza del Torrente Mariconda. Messa in sicurezza approvata dalla Regione Campania, con parere favorevole dell'Autorità di Bacino Destra Sele, resasi necessaria dopo l'alluvione del Torrente Mariconda che interessò il Quartiere Arbostella e parte del quartiere Mariconda, nell'ottobre del 2006.

La progettazione originaria presentata per il Comparto CR_28 prevedeva una serie di adempimenti che consentirono di ottenere con Deliberazione n.°04 del 10.03.2010 da parte della Autorità di Bacino Destra Sele, il **PARERE FAVOREVOLE senza prescrizioni**.

4.4.2 *PIANIFICAZIONE URBANISTICA LOCALE*

Nel PUC vigente del Comune di Salerno, si rileva che, l'area in oggetto, risulta sempre annessa agli edificati ricondotti alla Legge n°865/71 ed è posta all'interno della città compatta.

Per quanto attiene la zonizzazione, il comparto ricade in zona omogenea di tipo B, come si evince dallo stralcio e dalla legenda, estrapolati e sotto riportati, della tavola "P2_9 Zonizzazione" del PUC vigente.

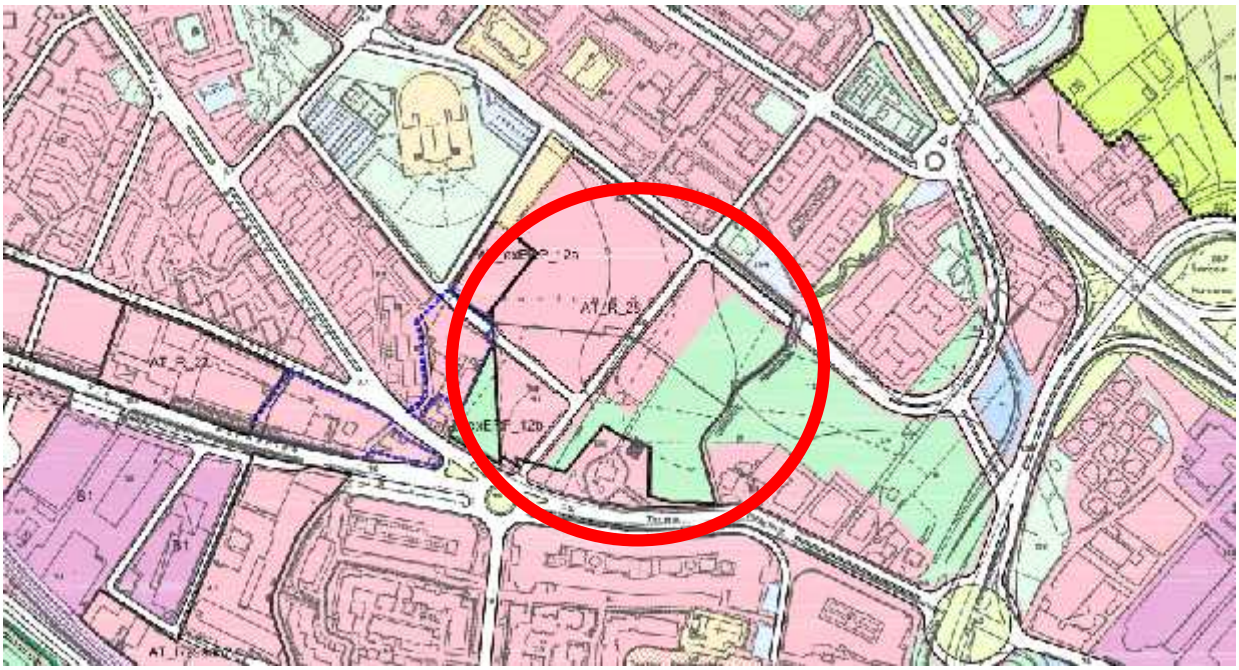
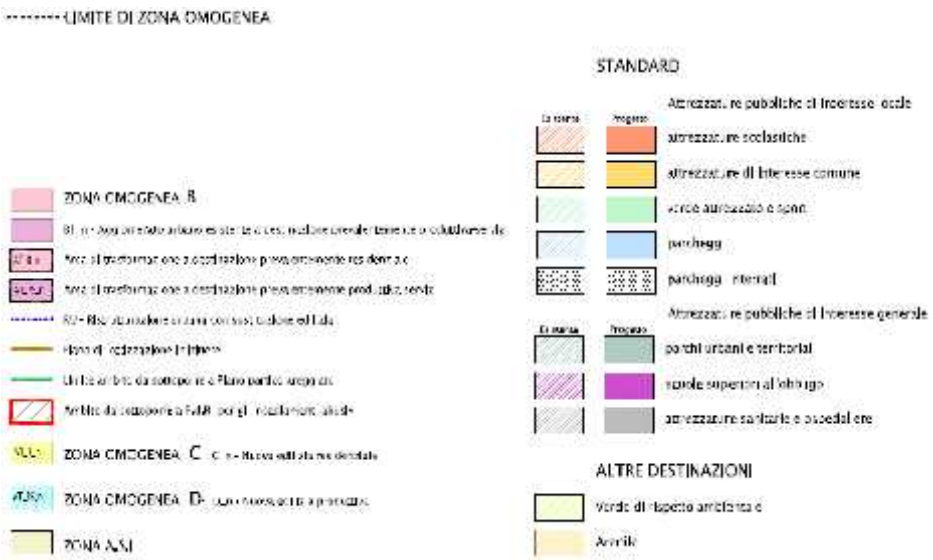


Figura 14: Stralcio dalla tavola P2_9 del PUC "Zonizzazione"



Ancora per l'inquadramento urbanistico possiamo identificare l'area, in virtù "delle categorie di intervento ammesse",come si evince dallo stralcio e dalla legenda, estrapolati e sottoriportati, della tavola "P3 09 categorie di intervento" del PUC vigente.

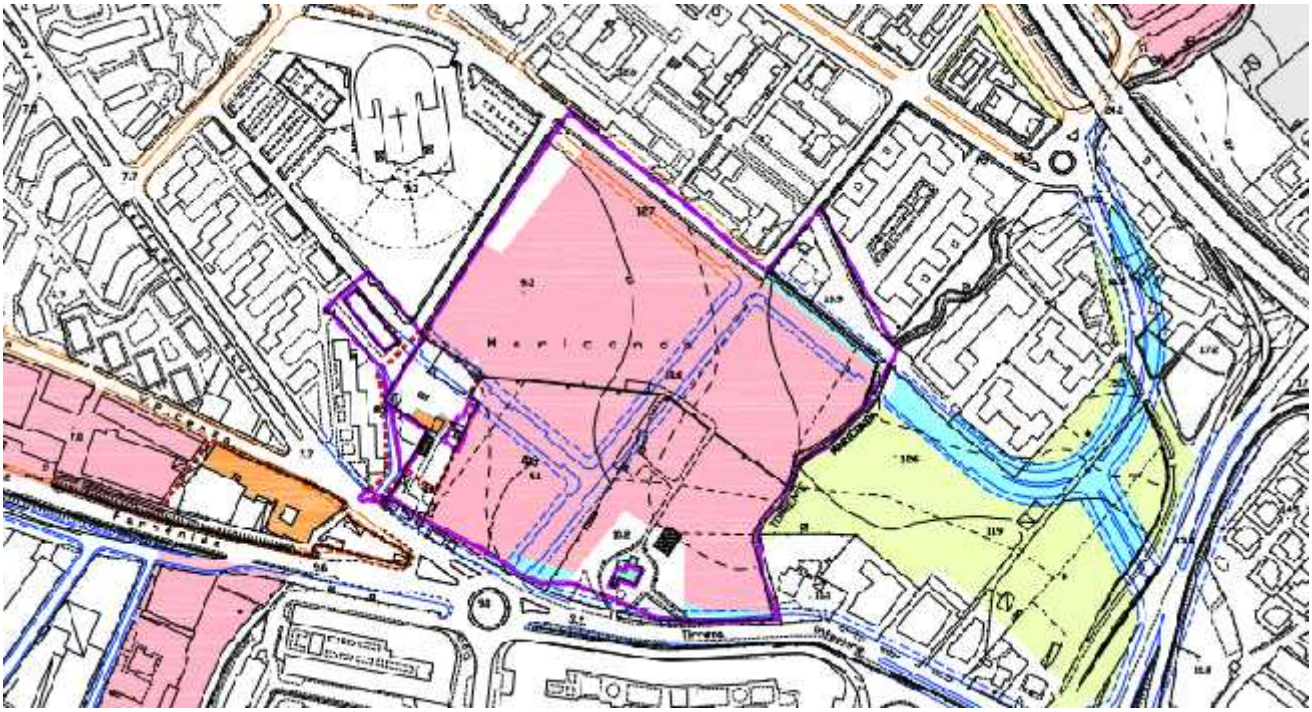


Figura 15: Stralcio dalla tavola P2_9 del PUC "Zonizzazione"

4.5 RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA

Rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico, ripresi da luoghi di normale accessibilità e da punti e percorsi panoramici, dai quali sia possibile cogliere con completezza le fisionomie

fondamentali del territorio

Figura 16: planimetria delle viste

Figura 17: vista n. 1: vista del comparto dalla rotatoria di p.co Arbostella

Da questa vista, lungo l'asse SUD- NORD del comparto è possibile osservare la Chiesa del Rosario di Mariconda sulla sinistra ed alla destra di questa, il complesso di edilizia convenzionata, alle loro spalle lo skyline delle colline salernitane.

Figura 18: vista n. 2: vista del comparto dalla spigolo SUD del sagrato della Chiesa del Rosario

Da questa vista, lungo l'asse SUDOVEST- NORDEST del comparto è possibile osservare lo spazio aperto del terreno sulla cui sinistra si stagliano i fabbricati edilizia convenzionata, in fondo la collina e sulla destra oltre Villa Giovanna, le villette Notaroberto ancora in fase di costruzione, oggi ultimate.

Figura 19: vista n. 3: vista del comparto dalla spigolo EST del sagrato della Chiesa del Rosario all'incrocio con via Delle Tofane

Da questa vista, lungo l'asse NORD- SUD del comparto è possibile osservare lo spazio aperto dello stesso sulla cui sinistra si stagliano i fabbricati edilizia convenzionata ed in fondo il p.co Arbostella e Villa Giovanna. Da questo punto si percepisce la differenza sostanziale di quota con le precedenti viste circa 3 m di dislivello.

Figura 20: vista n. 4: vista del comparto da via Delle Tofane

Da questa vista, lungo l'asse NORDEST- SUDOVEST del comaprto è possibile osservare lo spazio aperto dello stesso sulla cui sinistra in fondo si osservano i fabbricati di p.co arbostella, in fondo al centro della foto la Villa Giovanna e sempre in fondo sulla destra i fabbricati di edilizia popolare degli anno '60.

Figura 21: vista n. 5: vista del comparto da via San Leonardo

Da questa vista, lungo l'asse SUD-NORD del comparto è possibile osservare ciò che resta dell'antico agrumeto e frutteto, in fondo; sulla sinistra la facciata di Villa Giovanna e sulla destra l'ultimo tratto non intubato del torrente Mariconda.

Figura 22: planimetria delle viste panoramiche con Drone

Figura 23: vista1 panoramica (360°) dal drone quota 6m circa di altezza - punto centrale asse SUD-NORD

Figura 24: vista2 panoramica (360°) dal drone quota 20m circa di altezza - punto centrale asse OVEST-EST

Figura 25: vista3 panoramica (360°) dal drone quota 40m circa di altezza - punto centrale asse NORD-SUD

Figura 26: vista4 panoramica (360°) dal drone quota 51,5m circa di altezza - punto centrale asse NORD-SUD

5 QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

Gli elaborati di progetto, per scala di rappresentazione e apparato descrittivo, devono rendere comprensibile l'adeguatezza dell'inserimento delle nuove opere nel contesto paesaggistico così come descritto nello stato di fatto e comprendono:

1. inquadramento dell'area e dell'intervento/i planimetria generale quotata su base topografica carta tecnica regionale CTR- o ortofoto, nelle scale 1:10.000, 1:5000, 1:2000 o di maggior dettaglio e di rapporto di scala inferiore, secondo le tipologie di opere, in relazione alla dimensione delle opere, raffrontabile - o coincidente - con la cartografia descrittiva dello stato di fatto, con individuazione dell'area dell'intervento e descrizione delle opere da eseguire (tipologia, destinazione, dimensionamento);

2. area di intervento:

a) planimetria dell'intera area (scala 1:200 o 1:500 in relazione alla sua dimensione) con l'individuazione delle opere di progetto in sovrapposizione allo stato di fatto, rappresentate con le coloriture convenzionali (rosso nuova costruzione, giallo demolizione). Sono anche rappresentate le parti inedificate, per le quali sono state previste soluzioni progettuali che garantiscono continuità paesistica con il contesto;

b) sezioni dell'intera area in scala 1:200, 1:500 o altre in relazione alla sua dimensione, estesa anche all'intorno, con rappresentazione delle strutture edilizie esistenti, delle opere previste (edifici e sistemazioni esterne) e degli assetti vegetazionali e morfologici in scala 1:2000, 1: 500, 1:200, con indicazione di scavi e riporti per i territori ad accentuata acclività, quantificando in una tabella riassuntiva i relativi valori volumetrici;

3. opere in progetto:

a) piante e sezioni quotate degli interventi di progetto, rappresentati anche per sovrapposizione dello stato di fatto e di progetto con le coloriture convenzionali, nonchè l'indicazione di scavi e riporti, nella scala prevista dalla disciplina urbanistica ed edilizia locale;

b) prospetti dell'opera prevista, estesa anche al contesto con

l'individuazione delle volumetrie esistenti e delle parti inedificate, rappresentati anche per sovrapposizione dello stato di fatto e di progetto con le coloriture convenzionali, con indicazione di materiali, colori, tecniche costruttive con eventuali particolari architettonici;

c) testo di accompagnamento con la motivazione delle scelte progettuali in coerenza con gli obiettivi di conservazione e valorizzazione e riqualificazione paesaggistica, in riferimento alle caratteristiche del paesaggio nel quale si inseriscono le opere previste, alle misure di tutela ed alle indicazioni della pianificazione paesaggistica ai diversi livelli. Il testo esplicita le ragioni del linguaggio architettonico adottato, motivandone il riferimento alla tradizione locale ovvero alle esperienze dell'architettura contemporanea .

5.1 L'INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il "**Consorzio il Girasole**" intende procedere ad un intervento di recupero ambientale dell'area, individuata dall'ATR_28.

L'area di trasformazione, come già ribadito in precedenza, allo stato attuale si presenta come un buco nel tessuto urbano, stretta tra la zona di Mariconda, verso via delle Tofane dalla parte interna e delimitata verso il mare da via San Leonardo e dal quartiere dell'Arbostella.

L'intervento edilizio - urbanistico progettato è innanzitutto *valore di rivalorizzazione del tessuto urbanistico di queste aree*. Tale evento innovativo *si concretizzerà mediante una profonda incisione dei terreni interessati, con scelte nette che individuano le direzioni e precise destinazioni degli spazi*, che vengono riqualificati e recuperati dai forti segni dell'intervento proposto e dalla qualità e innovazione delle soluzioni, dei materiali, dalle tecnologie messe in gioco dai promotori del Comparto de quo.

L'intervento relativo al Comparto CR 28 è situato, come già ribadito in precedenza, nella zona orientale del Comune di Salerno tale comprensorio è un unico lotto chiuso a monte da via delle Tofane, a nord da via La Marmora, ad est tocca "la rotatoria dell'Arbostella" su Via San Leonardo e a sud dal torrente

Mariconda.

L'area si colloca nella città, urbanizzata, in quanto, l'abitato cittadino la circonda per tre lati, con Via delle Tofane, Via San Leonardo, Via La Marmora con il sagrato della Chiesa del Rosario. L'area è stata per lungo tempo caratterizzata dalla presenza di un frutteto comprendente agrumi e pomacee e si connota come un tipico elemento di completamento urbanistico ed è stata individuata nel PUC vigente come PUA CR_28.

Su tale area fu presentata idonea progettazione agli Enti Preposti, a cui fece seguito in data 22.08.2011 la Delibera di Giunta Comunale n°718 di approvazione del PUA del Comparto CR_28. Alla approvazione fece seguito l'emissione del Decreto Sindacale n°09 del 26.08.2011 pubblicato sul B.U.R.C. n°59 del 12.09.2011. Il PUA entrò in vigore il 13.09.2011 ai sensi dell'art. 34 L.R. n°16/2004, ma dopo la sua approvazione, non seguì la sottoscrizione della convenzione tra il soggetto promotore e l'Ente.

A seguito di lavori inerenti la messa in sicurezza del Torrente Mariconda, si è proceduto alla emissione di un Decreto di Esproprio per alcune aree ricadenti nel Comparto, modificando in tal modo l'estensione delle aree determinanti i Diritti Edificatori. Tale circostanza ha determinato l'esigenza di sottoporre il PUA in argomento a Variante Urbanistica.

La Variante Urbanistica al PUC del 2013 fu parziale, in essa le aree già previste a destinazione pubblica dal PUA, subirono modificazioni nella destinazione d'uso, in quanto, alcune di esse in cui si prevedeva una destinazione residenziale pubblica furono diversamente localizzate, unitamente alle loro delle relative aree standard.

Inoltre, fu rilevata la presenza nell'area AT, di una condotta fognaria che determinava forti limitazioni nell'uso dei suoli, condotta che sino all'ora non era stata riscontrata dai pianificatori.

A fronte di talli mutate circostanze urbanistiche fu necessario porre mano alla redazione di una Variante Urbanistica al PUA approvato. A tale scopo il presidente p.t. del Consorzio "Il Girasole", soggetto promotore della attuazione del comparto ha rassegnato con nota prot. n°36334, del 01.03.2016, una proposta tecnica, con la

quale proponeva una diversa localizzazione (a parità di superficie) della area di comparto denominata "exERP12-b" di mq. 1.853, esterna all'AT, con destinazione a verde pubblico, completata da una previsione progettuale, i cui oneri di realizzazione erano stati assunti dal soggetto promotore del PUA.

Con Delibera di Giunta Comunale n° 128 del 14.04.2016 il comune di Salerno accoglieva la Proposta di spostamento della area di comparto denominata "exERP12-b" di mq. 1.853 presentata dal Consorzio "Il Girasole".

Ciò premesso è utile riassumere sinteticamente i dati variati nel PUA del Comparto CR_28 alla attualità:

La scheda di Comparto, ad oggi redatta in una versione aggiornata con superfici e limiti diverse;

L'Area ex ERP, variata nella scheda di comparto, come localizzazione rispetto a quella originaria, ma anche altresì variata dopo una specifica richiesta del Soggetto Attuatore al Comune;

La riduzione delle superfici al seguito degli espropri, conseguenti all'intervento di risanamento idraulico realizzato all'interno del Comparto;

Le aree Standard e aree Viabilità, variate in numero e localizzazione;

Nel particolare si analizzano punto per punto, le precedenti variabili evidenziate:

La scheda di Comparto, essa a seguito degli espropri si è modificata essenzialmente nelle sue con superfici e nei suoi limiti, essendo oggi diversa rispetto a quella presa in riferimento per il PUA approvato nel 2011.

Limite del Comparto come riportato dalla scheda utilizzata per la progettazione originaria del PUA approvato	Limite del Comparto come riportato dalla scheda del PUA modificata alla attualità dell'ente

L'Area ex ERP, variata nella scheda di comparto, come localizzazione rispetto a quella originaria, ma anche a seguito dell'accoglimento della richiesta del Soggetto Attuatore al Comune di Salerno;

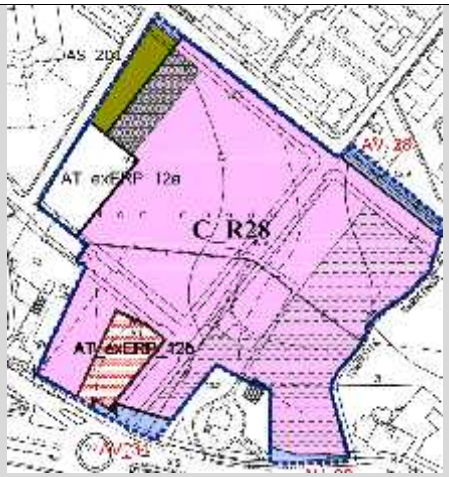
Le aree prima di essere interessate dal vincolo ERP come riportata dalla scheda utilizzata per la progettazione originaria del PUA approvato	L'area ERP come riportata dalla scheda del PUA modificata alla attualità dell'ente

Come afferma con propria nota prot. 92853 del 10.06.2014 il Responsabile dell'Ufficio di Piano. *"A seguito della decadenza del Programma di Edilizia Residenziale Pubblica denominato nel PUC del 2007 "ERP_12" che interessava un'area adiacente al comparto CR_28 unitamente a parte dello stesso comparto, si è proceduto, nella variante del 2013, a classificare come ambito R.U., sottratto alla destinazione pubblica, tale area esterna al comparto, non reiterando il vincolo*

preordinato all'esproprio, con la conseguente necessità di reperire un'area che recuperasse la quota ERP già compresa nel dimensionamento del PUC di Salerno.

Tale area venne quindi individuata nel comparto CR_28, in quanto era già un'area perequativa, in conseguenza venne riparametrata l'area AS_201 e la AT_R28, cambiando il perimetro della parte che era già a destinazione pubblica, senza cambiare dimensione totale e senza variare le altre aree già destinate agli interventi privati. Identicamente l'area destinata da PUA a urbanizzazioni secondarie viene lasciata invariata per superfici ma varia solo per forma."

Successivamente con proposta del Soggetto Attuatore tali aree venivano proposte nella seguente configurazione

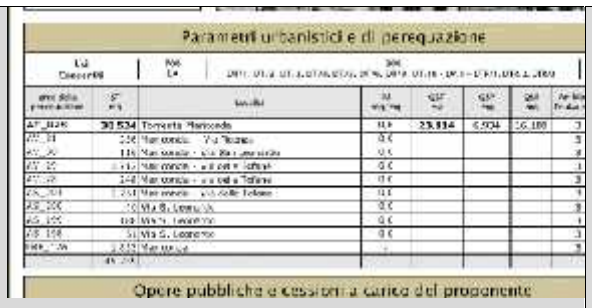


Le aree ERP come riportate nella proposta del Soggetto Attuatore del Comparto CR_28 presentata all'ente.

La riduzione delle superfici al seguito degli espropri, conseguenti all'intervento di risanamento idraulico del Torrente Mariconda, realizzato all'interno del Comparto ed oggi completati;

Il percorso del torrente Mariconda come si e modificato da prima (in nero e dopo i lavori di messa in sicurezza (in azzurro)

- **Le aree Standard e aree Viabilità**, esse sono variate per numero e per localizzazione;



Parametri urbanistici e di perequazione

Opere pubbliche e cessioni a carico del proponente

La variazione del numero e delle superfici delle Aree AS ed AV, come riportato dalla scheda utilizzata per la progettazione originaria del PUA approvato

Parametri urbanistici e di perequazione

Opere pubbliche e cessioni a carico del proponente

La variazione del numero e delle superfici delle Aree AS ed AV, come riportato dalla scheda del PUA modificata alla attualità dell'ente

Vista del comparto dall'ingresso in corrispondenza della rotonda dell'Arbostella

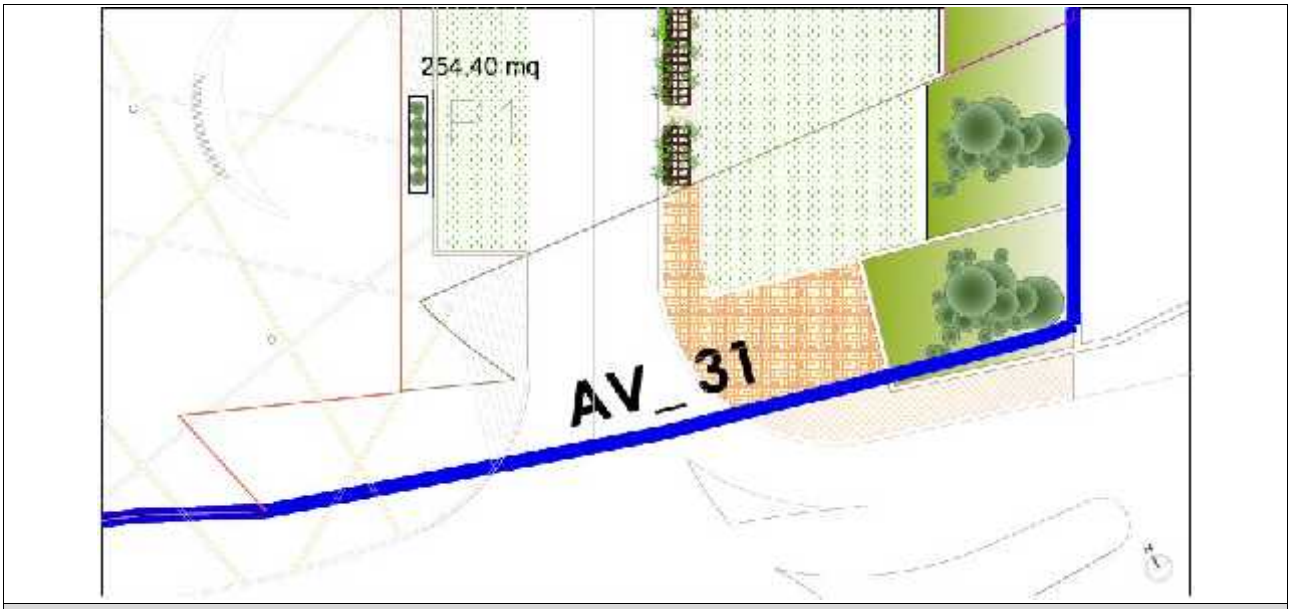
Il Piano Urbanistico Comunale (*P.U.C.),* prevede per queste due aree, una trasformazione in chiave residenziale, ma soprattutto punta alla riorganizzazione del tessuto edilizio sparso che attualmente circonda il Comparto CR_28, E' evidente l'intenzione del relatore del PUC a puntare alla riqualificazione dei quartieri adiacenti al CR_28, infatti nella nostra area si incontrano tre intenzioni progettuali l'intervento di edilizia economica e popolare della parte più antica del Quartiere Mariconda, il pragmatismo anni settanta dell'intervento che ha realizzato la "parte nuova del quartiere di edilizia sovvenzionata di Mariconda"; gli interventi riempitivi avvenuti negli anni ottanta nel quartiere stesso e lo scontro con l'edilizia edonista del quartiere dell'Arbostella degli anni ottanta.

Il comparto edificatorio CR_28 è formato dai seguenti sotto insiemi di aree, individuate in ordine di posizione da nord verso sud, in:

- **l'area ATR_28** che è l'area di trasformazione urbanistico edilizia su cui materialmente opererà il Consorzio Il Girasole.

- **le aree AV_31,** costituiscono area destinate a viabilità, da cedere gratuitamente, esse sono esterna all'area di trasformazione, posta all'ingresso del comparto su via San Leonardo. Le superfici saranno utilizzate per la realizzazione

della nuova viabilità al contorno del comparto completa di marciapiedi laterali, aree di sosta e pubblica illuminazione.



Sistemazione dell'area AV31

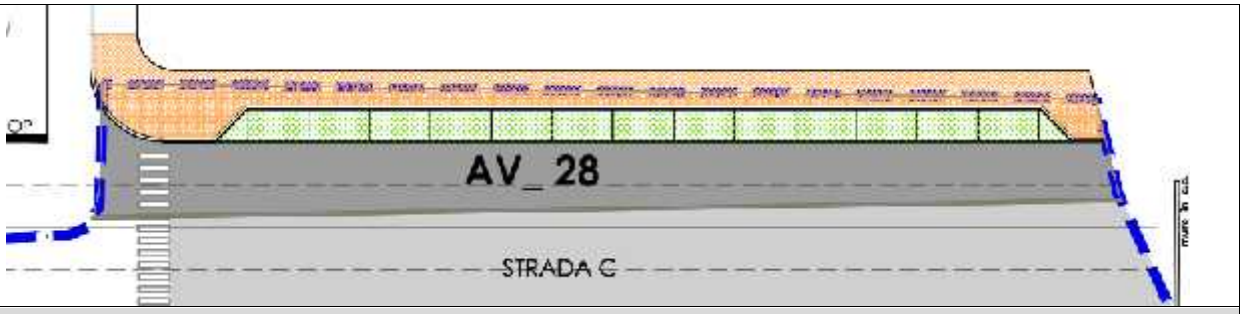
Vista della sistemazione dell'area AV31

- **le aree AV_30**, costituiscono area destinate a viabilità, da cedere gratuitamente, esse sono esterna all'area di trasformazione, posta all'ingresso del Parco di Comparto su via San Leonardo. Le superfici saranno utilizzate per la realizzazione della nuova viabilità al contorno del comparto completa di marciapiedi laterali, aree di sosta e pubblica illuminazione.

Sistemazione dell'area AV30

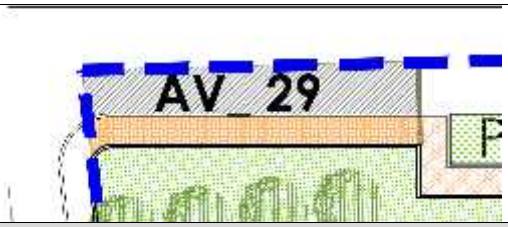
Vista della sistemazione dell'area AV30

- **le aree AV_28,** costituiscono area destinate a viabilità, da cedere gratuitamente, esse sono esterna all'area di trasformazione, posta sul lato di monte del Comparto e completa il prolungamento di via delle Tofane realizzato nell'ATR. Le superfici saranno utilizzate per la realizzazione della nuova viabilità al contorno del comparto completa di marciapiedi laterali, aree di sosta e pubblica illuminazione.



Sistemazione dell'area AV28

- **le aree AV_29,** costituiscono area destinate a viabilità, da cedere gratuitamente, esse sono esterna all'area di trasformazione, posta sul lato di monte del Comparto e completa l'allargamento di via delle Tofane. Le superfici saranno utilizzate per la realizzazione della nuova viabilità al contorno del comparto completa di marciapiedi laterali, aree di sosta e pubblica illuminazione.



Sistemazione dell'area AV29

- **l'area AS_201** è un'area standard da cedere a titolo gratuito su cui è prevista la realizzazione di parte dell'asilo comunale standard di urbanizzazione secondaria, anch'esso da cedere al comune senza alcun corrispettivo.

Vista dell'asilo di progetto

5.2 L'INTERVENTO PROPOSTO

5.2.1 GLI EDIFICI

Per quanto attiene l'edificato pensato e progettato all'interno dell'ATR_28 esso si compone di n°4 edifici a torre destinati prevalentemente all'utilizzo residenziale. infatti solo due di queste torri poggiano su piastre destinate anche a produzione e servizi, mentre sono presenti altre tre costruzioni destinate esclusivamente alle attività commerciali, produzione e servizi. Gli edifici presentano un'architettura a torre che si slancia verso l'alto aprendo al visitatore ed al passante la vista verso il cielo consentendogli una visione d'insieme e conferendo allo stesso tempo, all'intero comparto, una sensazione di forza e leggerezza.

5.2.2 LE TORRI RESIDENZIALI: L'ARCHITETTURA

Entrando nel nuovo quartiere dalla rotatoria del Parco Arbostella, nella versione progettuale presentata ma già modificata sulla base delle indicazioni della Commissione paesaggistica del Comune di Salerno, l'occhio si poserà prima sulla piazza e quindi sulla Torre Mare, il cui linguaggio architettonico è stato omogeneizzato alle altre torri. L'effetto scenico dei prospetti conferisce dinamicità e snellezza grazie alla sfondo costituito dalla facciata piastrellata a sfumature verdi cangianti interrotte dalle balconate bianche e in vetro trasparente che creano quasi uno spartito sul pentagramma sottostante, immediatamente dopo lo sguardo di chi si addentra nel comparto viene catturato dalla presenza delle altre tre torri che mostrano la loro forza nell'altezza e nella loro architettura pur mitigando l'impatto grazie all'effetto mimetico delle colorazioni dei fabbricati similari a quelli delle colline retrostanti, infine lo sguardo tenderà a riabbassarsi verso le funzioni commerciali e solo allora il visitatore dopo il primo stupore iniziale legato all'osservazione della bellezza prenderà a vivere il comparto nelle sue funzioni, potendo apprezzare quindi gli innumerevoli e diversificati servizi a sua disposizione dotati di tutti i confort necessari.

Entrando nello specifico della qualità architettonica degli edifici, non si può non notare che essi sono orientati lungo l'asse EST-OVEST garantendo la migliore esposizione possibile. I fabbricati presentano distanze gli uni dagli altri di oltre 15m (la distanza più piccola) e dagli edifici preesistenti esterni al comparto di oltre 20m garantendo ariosità e luce anche all'edificato esistente

5.2.3 LE TORRI RESIDENZIALI: LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'intera facciata dei fabbricati residenziali è pensata con finiture di qualità atte a valorizzare l'intero quartiere di Mariconda che nella sua interezza fino ad oggi non ha mai visto realizzare edifici di qualità così alta quali quelli che ci si accinge a realizzare con il presente progetto. Le finiture scelte dialogano tra il futuro e il presente, tra l'attenzione alle moderne tecnologie ed alla compatibilità con il paesaggio. Gli elementi in facciata di maggior pregio ai fini paesaggistici possono essere evidenziati in:

- facciata ventilata,
- balaustre in vetro,
- tetto curvo,
- colorazioni,
- esposizione.

La facciata ventilata costituisce elemento aggiuntivo tecnologico di risparmio energetico ma anche di carattere estetico. La presenza di piastrelle in gres porcellanato rettificato di colore verde cangiante consente all'edificio di assumere colorazioni diverse dalle diverse angolazioni di vista ma anche diverse al cambiare delle condizioni metereologiche e della posizione del sole, non risultando mai uguale a se stessa e costituendo di fatto di per se uno spettacolo cromatico.

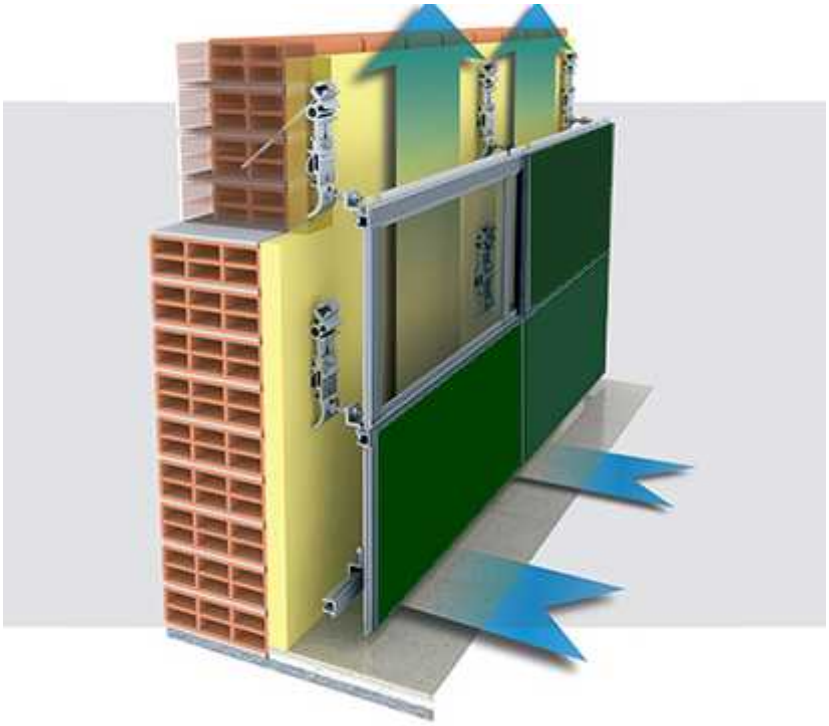


Figura 27: dettaglio parete ventilata

Le balaustre in vetro costituiscono elemento comune a molti nuovi edifici del contesto salernitano nelle varie zone del territorio cittadino, costituiscono elemento di alleggerimento delle facciate da un lato ma anche maggiore possibilità di comunione osmotica tra i fruitori delle nuove abitazioni e gli spazi esterni anche intesi come aspetti panoramici di collegamento con il mare così intrinsecamente legati all'identità cittadina.

Figura 28: dettaglio balaustra in vetro

Il tetto curvo dei torrini delle scale costituisce anch'esso elemento caratterizzante gli edifici Torre Alessia Torre Manuel e Torre Chiara andando a riprendere gli

andamenti curvilinei delle colline retrostanti. Essi consentono all'occhio che osserva lo skyline del progetto di adattarsi con piacere nel passaggio dalle linee naturali a quelle artificiali con un continuo gioco di contrasti di colori tra il verde della facciata in discontinuità con il bianco del tetto che riprende le linee collinari ma che contemporaneamente contrasta con il verde naturale di sfondo delle stesse colline.

Figura 29: dettaglio tetto curvo torrini vano scale e androni

Le colorazioni delle facciate sono state pensate per costituire elemento di spicco in omogeneità con il territorio circostante, il verde di base serve a mitigare e mimetizzare le torri con lo sfondo delle colline, il bianco fornisce profondità e contrasto, che insieme alle balaustre trasparenti conferiscono leggerezza agli edifici.

Figura 30: dettaglio parete esterna

Esposizione: i fabbricati sono stati collocati con l'asse principale lungo l'asse OVEST-EST al fine di garantire le migliori performance energetiche ma anche una

maggiore qualità architettonica andandosi ad omogeneizzare con gli orientamenti degli edifici limitrofi e della viabilità circostante nonché sposando la naturale disposizione del territorio risultando paralleli sia alla linea costiera che alla linea collinare.

5.2.4 I CENTRI COMMERCIALI: L'ARCHITETTURA

La variante di progetto oltre alla particolare attenzione alla fascia lungo torrente ed alla qualità architettonica degli edifici residenziali si è posta la problematica più ampia di rendere il progetto funzionale in tutto il suo insieme ed in tutti i suoi aspetti . L'obiettivo principale è stato quello di sfruttare il comparto CR_28 per riammagliare i quartieri di Mariconda e Parco Arbostella, attraverso delle funzioni che facessero da collante e contaminazione di popoli tra quanti abitano il rione Mariconda e quanti quello di Parco Arbostella entrambi quartieri dormitorio le cui volumetrie commerciali non hanno saputo nel tempo fornire servizi né ai residenti di tali quartieri né a quanti li attraversavano. Lo scopo di questo nuovo progetto è quello di creare intorno alla rotatoria di parco Arbostella un meltin pot di servizi, opportunità e funzioni in cui i popoli di ogni derivazione e provenienza, autoctoni o di passaggio possano mescolarsi e condividere esperienze ed emozioni, ora davanti ad un bar della piazza prospiciente la rotatoria, ora passeggiando per i negozi del centro commerciale, ora quali ospiti del parco del Mariconda, ora

incrociandosi durante il semplice shopping.

Prima di procedere nella ridistribuzione dei volumi si è identificato un baricentro (in rosso in Figura 31: rappresentazione della suddivisione delle funzioni all'interno del comparto) intorno al quale ruotasse l'intera zona commerciale e relativi servizi. Tale centro lo si è pensato allineato con l'asse viario principale in modo sia da consentire flussi da ambo le direzioni da Mariconda e dal Parco Arbostella proprio per garantire quella funzione di coesione e non di separazione tra i quartieri sia per garantire visibilità ed efficacia alle funzioni commerciali e relativi servizi .

La posizione degli edifici commerciali pertanto si appoggia a detto baricentro consentendo un miglior flusso dell'utenza in modo da valorizzare vicendevolmente le varie attività.

Posizionare gli edifici commerciali in un'area centrata rispetto al lotto in modo da renderli contemporaneamente reciprocamente visibili e fruibili risponde ai nuovi criteri di progettazione dei centri commerciali che oggi non possono essere pensati in un' ottica di spazi alienati ed alienanti, bensì come pratica realtà di coesione e d'incontro. Posizionare edifici a destinazione commerciale a margine del lotto avrebbe comportato una certa compartimentazione delle funzioni, secondo uno schema statico, con anche il rischio di congestione di Via delle Tofane e di conseguenza del quartiere Mariconda.

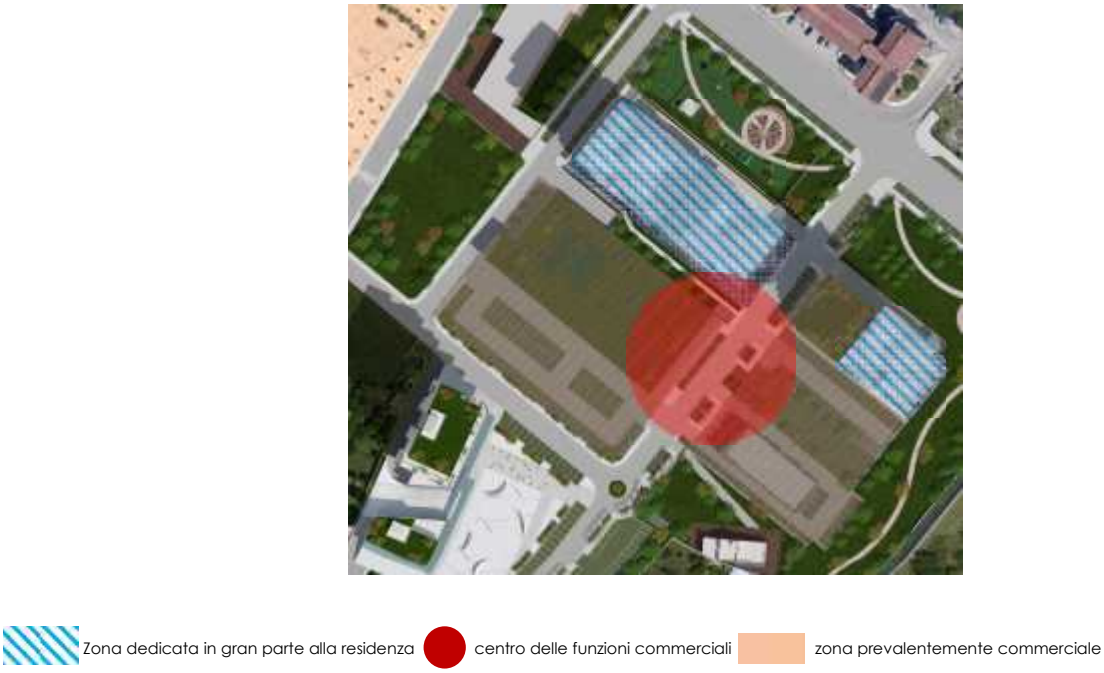


Figura 31: rappresentazione della suddivisione delle funzioni all'interno del comparto

Il progetto presentato fa tesoro delle lezioni impartite dalla più o meno recente storia urbanistica delle zone orientali di Salerno e dalle informazioni fornite dalle proiezioni future dei grandi gruppi commerciali sulle possibilità di sviluppo, di opportunità durevoli e funzionali.

E' facile osservare sia nel quartiere di Mariconda che di Parco Arbostella, come le vecchie scelte urbanistiche di arricchire i piani terra degli edifici di numerosi locali commerciali di vicinato di piccola dimensione e privi di visibilità e parcheggi abbia determinato numerosi cadaveri commerciali.

Tali limiti non hanno infatti nel tempo consentito uno sviluppo armonioso, di senso e durevole delle attività e delle opportunità lavorative e di servizio sul territorio, determinando botteghe chiuse o ancor peggio tentativi di piccoli commercianti destinati al fallimento.

Nella variante oggetto della presente relazione i blocchi commerciali sono stati pensati nel modo più flessibile possibile in quanto consentono lo sviluppo di ogni tipo di attività dalle piccole sulla base di un maggior frazionamento dei singoli

edifici commerciali alle medio grandi consentendo di sposare al meglio le esigenze di mercato e quindi di funzionalità sia nel contesto attuale sia nei meno prevedibili

contesti futuri. Tutti gli ingressi delle superfici commerciali si affacciano su una viabilità che garantisce visibilità e viabilità sicura e facile, nonché su ampie aree a parcheggio che impediscano di per se la sosta selvaggia ed indiscriminata garantendo ordine, sicurezza e comodità. Tali attività costituiranno anche attrattore sinergico con il futuro parco del Mariconda.

Il piano terra di tutto il comparto è stato pensato per accompagnare la "famiglia" residente o di passaggio all'interno di una esperienza completa

5.2.5 I CENTRI COMMERCIALI: LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Non potendo bastare una localizzazione ed una disposizione dei blocchi commerciali si è pensato ad arricchirli ed abbellirli al fine di renderli coerenti con l'intero comparto e piacevoli alla vista.

L' edificio commerciale 1

L'edificio commerciale 1 è stato pensato quale servizio agli utenti dell'antistante piazza. La letteratura architettonica ci mostra come le "agorà" trovano il loro completamento e il loro sfogo anche con attività commerciali al loro servizio, che possano costituire punto di richiamo e di svago, punto di condivisione e confronto. I suoi volumi sono stati allocati in parte sotto la torre Mare andando ad esaltare l'intera piazza sia di notte che di giorno ed in parte in un piccolo edificio su due piani posto tra via San Leonardo e la torre Mare. Tale suddivisione si è resa necessaria a causa della presenza della condotta della CONSAL e della relativa area di rispetto, pertanto il progetto ha sfruttato tale circostanza per sviluppare due volumi direzionali/commerciali che dialogassero in un ping pong di funzioni consentendo al fruitore della piazza di districarsi agevolmente tra i servizi offerti, permettendo così alla piazza stessa di essere vissuta e non semplicemente attraversata. Data la posizione nevralgica di tale commerciale che sarà il primo e più visibile dall'ingente traffico veicolare in ingresso a Salerno da via San Leonardo andando a costituire la naturale porta di ingresso al centro cittadino si è posta particolare

attenzione agli elementi di finitura con i quali sarà realizzato.

La facciata è stato alleggerito con l'uso di facciate vetrate continue e tetto verde. Il vetro in prospetto rende l'edificio quasi immateriale e, amplificando l'effetto ottico di specchio, contribuisce a dare una percezione di una più ampia spazialità della piazza. Di notte invece il Commerciale 1 diventa quasi un faro luminoso.

Figura 32: rendering notturno commerciale1

Per quanto attiene il tetto, con riferimento al minore impatto possibile, la copertura dell'edificio sarà un verde tecnologico anche conosciuto come tetto giardino. Infatti il tetto verde è riconosciuto come intervento ad impatto zero sul territorio per la regimentazione delle acque meteoriche, per l'azione di restituzione della permeabilità del suolo li dove si erge l'edificio, per la creazione di un microsistema ambientale e di biodiversità che un sistema costruito altrimenti andrebbe a ridurre, per il mantenimento delle strutture sottostanti, per la captazione delle poveri sottili , l'abbassamento dei picchi termici di calore in estate e la riduzione delle isole di calore urbane

Il tetto giardino che verrà realizzato sui vari blocchi commerciali è un sistema molto usato per ricoprire grossi edifici industriali o commerciali, in zone ad una bassa permeabilità del suolo e bisognose di una riqualificazione dal punto di vista naturalistico e paesaggistico, ma anche su edifici di vario genere inseriti in un contesto paesaggistico e naturalistico di pregio, assolvendo alle seguenti funzioni:

- Apporta un grande valore naturalistico per la conservazione della fauna e della flora.
- Costituisce un importante strumento di integrazione con il paesaggio naturale circostante
- Svolge un ruolo forte nel ripristino del ciclo dell'acqua, migliora le condizioni microclimatiche e purifica l'aria.
- Allunga il tempo di vita dell'impermeabilizzazione
- Rinfresca in modo passivo l'edificio sottostante durante i mesi estivi e migliora la coibentazione invernale

Esso risponderà alla **Norma UNI 11235:2015** nella sua versione più aggiornata, sarà un sistema versatile e leggero sarà un sistema in cui quasi tutto il carico dell'acqua accumulata sarà effettivamente utilizzabile dalle piante. La tecnologia usata, richiederà bassa manutenzione attraverso la creazione di una fitocenosi complessa ed equilibrata, sulla copertura si instaura un equilibrio ecologico dinamico che aumenta la stabilità dell'inverdimento. Le piante che verranno impiantate saranno altamente competitive e lasceranno poco spazio alle infestanti. A seconda dei casi saranno al massimo da prevedere uno o due sfalci l'anno, effettuati con decespugliatore o tosaerba. L'Irrigazione sarà solo di soccorso in quanto la vegetazione presenterà buona resistenza alla siccità e alta capacità di rigerminazione. Il tetto giardino così come pensato aggiungerà resistenza termica: il sistema contribuisce al risparmio energetico con una resistenza termica variabile a seconda del contenuto idrico ma non inferiore a 1.60 (m2 * K)/W

Questo tipo di tecnologia ovviamente ha dei limiti, il principale la limitata fruibilità**:** il risultato è un prato alto che scoraggia la diretta fruizione. Con un ulteriore sfalcio aggiuntivo a inizio stagione è possibile ridurre l'altezza delle specie a maturità, aumentando la disponibilità alla fruizione.

L' edificio commerciale 2

La facciata è stata alleggerito con l'uso di facciate vetrate continue e pannelli in

alucobond. Tale finiture costruttive conferiscono al commerciale più grande del comparto un effetto uno tipico della linearità e pulizia di una progettazione architettonica contemporanea al servizio di un'attività commerciale conferendo attenzione alle vetrine ed all'ingresso. Il primo effetto che si percepisce osservando il prospetto frontale è la leggerezza dovuta alla continuità ed all'effetto cromato dei pannelli in facciata che regalano eleganza e visibilità, sicurezza e forza all'osservatore di passaggio.

Figura 33: prospetto frontale commerciale 2

Per quanto attiene il tetto, con riferimento al minore impatto possibile, la copertura dell'edificio sarà un verde tecnologico analogo a quello del commerciale 1. Anche in questo caso il tetto verde avrà lo scopo di conferire impatto zero sul territorio per la regimentazione delle acque meteoriche, per l'azione di restituzione della permeabilità del suolo li dove si erge l'edificio, per la creazione di un microsistema ambientale e di biodiversità che un sistema costruito altrimenti andrebbe a ridurre, Come già detto tale tecnologia servirà anche per il mantenimento delle strutture sottostanti, per la captazione delle poveri sottili , l'abbassamento dei picchi termici di calore in estate e la riduzione delle isole di calore urbane. Il fabbricato della LIDL si troverà sottoposto rispetto all'adiacente zona di pertinenza delle torri Alessia e Manuel.

Figura 34: prospetto laterale del commerciale 2 con vista del tetto giardino inclinato

ciò consentirà di raggiungere il risultato di eliminare l'impatto visivo del più grande blocco commerciale del comparto che mostrerà esclusivamente le facciate più eleganti con finiture più raffinate.

Figura 35: vista prospettica dell'inserimento del commerciale 2 all'interno del Comparto CR28

L' edificio commerciale 3

L'edificio commerciale 3 a differenza degli altri che insistono nel comparto può essere considerato l'unico di piccole medie dimensioni piuttosto che medio grandi come a differenza degli altri, esso è stato pensato a complemento funzionale delle strutture medie di vendita in quanto la letteratura in materia insegna che in complessi commerciali ampi funzionali e funzionanti non possono mancare servizi di ristorazione e bar. Tale struttura è stata pensata anch'essa con ampi spazi esterni necessari a dare sfogo alla clientela che raggiungerà il centro sia a piedi che in auto. L'architettura complessiva è snella e bassa in continuità con i vicini fabbricati di Villa Tortora e Villa Giovanna e in congruenza con il vicino ingresso del futuro parco del Mariconda.

La sua posizione e architettura ben si sposano con il tipo di attività ipotizzate sebbene nulla vieterà di insediarvi ogni altro tipo di attività che troverà in questo edificio la sua naturale collocazione.

Figura 36: render del commerciale 3

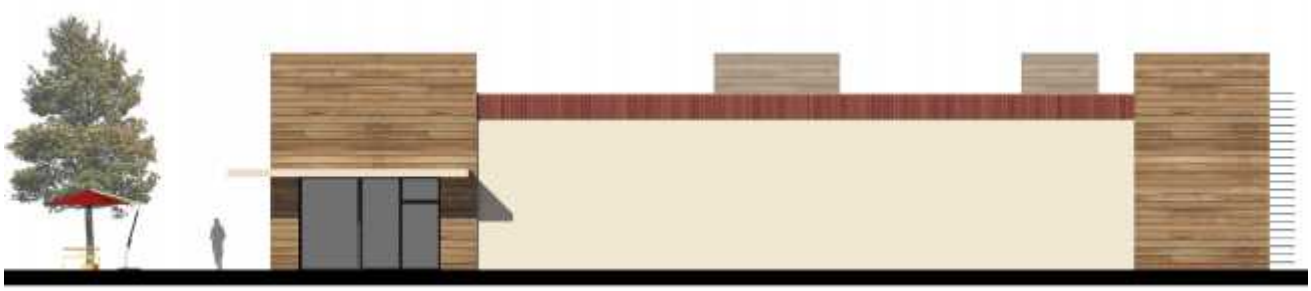


Figura 37: prospetto SUD

Figura 38:prospetto OVEST

Figura 39: prospetto NORD

Figura 40: prospetto EST

Le finiture sia esterne che interne avranno un'attenzione particolare alla dolcezza dei colori e delle forme nonché dei materiali. In parte il fabbricato sarà rivestito di listelli in legno ed avrà un dehors esterno piastrellato con pietra naturale.

L' edificio commerciale 4

Il fabbricato commerciale di cui al presente paragrafo è stato posizionato sotto la torre Chiara. Esso completa il caleidoscopio di funzioni commerciali pensate intorno al baricentro di cui alla Figura 31: rappresentazione della suddivisione delle funzioni all'interno del comparto. Tale struttura scompare sotto la torre nel suo insieme ad una vista dalla distanza, per esaltarsi nella continuità estetica con l'antistante commerciale 3 e con il parco fluviale adiacente. Esso si presenta, anche per la scelta delle finiture come una grande vetrina ed un invito all'ingresso al parco. Illumina con i suoi 56 m di vetrine il parcheggio quale naturale ingresso del parco. Il cittadino che passeggiando per il boulevard percorrendo la futura viabilità verso il parco Arbostella si troverà naturalmente invitato a costeggiare le vetrine per trovarsi davanti all'ingresso del parco che non potrà esimersi di visitare, allo stesso modo o forse ancor di più percorrendo la stessa viabilità al contrario si vedrà di fronte un prospetto elegante e raffinato in legno e vetro per la sua interezza che lo

affascinerà e lo porterà naturalmente a fermarsi a contemplare l'intero contesto. Anche in questo caso come per gli altri commerciali il tetto sarà un tetto giardino.

5.3 LE URBANIZZAZIONI

5.3.1 IL PARCO FLUVIALE: L'ARCHITETTURA

Il parco fluviale costituisce continuazione naturale del parco giochi ma anche la fascia di attenzione e valorizzazione al torrente Mariconda nonché l'ingresso al futuro p.co del Mariconda da via San Leonardo, da via delle Tofane e dal nascituro complesso edilizio. E' costituito da una fascia di verde profonda oltre 25m e lunga oltre 200m attrezzata da un camminamento per tutta la sua lunghezza che consente di collegare attraverso il verde Mariconda alta con il P.co Arbostella facendo da collante antropologico tra i due quartieri così diversi eppure così vicini.

Figura 41: planimetria di dettaglio parco lungotorrente

5.3.2 IL PARCO FLUVIALE: LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Le caratteristiche costruttive del parco fluviale prevedono:

- uno spazio antistante all'ingresso dell'area verde che costituisce una sorta di piazza artistico decorativa che darà accesso al parco, completo di pavimentazioni multi materiali con disegno di invito, muretti bassi, recinzioni in ferro, e cancello d'ingresso all'area.

- un percorso pedonale tra le due, realizzato in calcestruzzo stampato colorato che accompagna la passeggiata dei fruitori;
- la realizzazione di un impianto di irrigazione a servizio della singola porzione di verde, impianto da realizzarsi all'interno del Lotto funzionale, dotato di un punto fontanella di ristoro, della rete in pvc interrata di irrigazione, di ugelli a goccia, spruzzatori a pioggia, allaccio alla rete consortile, contatore idrico e computer programmabile;
- La realizzazione di un impianto di pubblica illuminazione della porzione di verde da realizzarsi all'interno del Lotto funzionale completo, di allaccio alla rete consortile, di contatore, di crepuscolare, di messa a terra ad anello. I corpi illuminanti saranno montati sia su palo, sia direttamente sul terreno con montaggi a spot interrati e fuori terra. In alcuni ambiti si prevede anche il montaggio di apliques a parete.
- La sistemazione delle giaciture delle aree e la loro piantumazione con essenze arboree cespugliose autoctone, la posa in opera di un manto erboso, con la piantumazione anche di essenze arboree e cespugliose;
- La realizzazione di una idonea recinzione verso il limitrofo canale Mariconda, idonea ad impedire l'accesso, la caduta accidentale in esso di bambini, persone e oggetti.

Le piantumazioni

Le alberature previste rispetteranno "l'indice di alberatura" pari a n/ha 60. Si prevede di impiantare la tipica macchia mediterranea. Nella specifica fattispecie si sono selezionate talune tipologie di essenze da inserire all'interno delle aree individuate, a piccoli gruppi distinti per monotematiche tipologie vegetali, distinte in piantumazioni di alto fusto, in cespugli, in essenze rampicanti e tipologia di prato.

Gli alberi di alto fusto

Alberature di agrumi autoctoni, si intende impiantare e recuperare, ove presenti, la crescita e l'impianto di essenze tipiche della zona come il tipico "limone

amalfitano" e gli "aranci della collina "Pastanese" e "Giovese", originari di tutti quei paesi che si affacciano sul mediterraneo. Presentano fusto eretto e corteccia verde scura, compatta e omogenea. Le ramificazioni partono soltanto nella zona sommitale del fusto, dando origine ad un'ampia chioma tondeggiante ad ombrello, con foglie larghe, verde scuro lucide. Tale proposito d'impianto, viene determinato con la volontà di recupero e rispetto di una tradizione agricola locale che l'intervento urbanistico in oggetto intende recepire e testimoniare ripristinando, almeno nelle arre lasciate a verde e recuperate da situazioni di degrado, una testimonianza rurale e tradizionale.

Pinus Pinea "Pino domestico" conifera sempreverde, a crescita abbastanza rapida, originaria dei paesi che si affacciano sul mediterraneo; ha fusto eretto, con corteccia rossastra, che si rompe in placche abbastanza grandi, di colore grigio-marrone. Le ramificazioni partono soltanto nella zona sommitale del fusto, dando origine ad un'ampia chioma tondeggiante, che con il tempo assume una caratteristica forma ad ombrello; le foglie sono aghiformi, unite due a due, lunghe 10-15 cm, di colore verde grigiastro.

Populis Alba "Pioppo Bianco", È alto fino a 30 metri (40), con un'ampia chioma arrotondata. Tra le numerose specie e varietà di pioppo questa è la più sana e longeva, anche se raggiunge raramente il centinaio d'anni d'età; esistono, tuttavia, prove documentate di alcuni individui in Parchi storici vissuti eccezionalmente oltre 180 anni. La sua corteccia grigio chiaro, simile a quella della betulla, rimane per lungo tempo liscia e punteggiata da piccole lenticelle suberose a forma di rombo; invecchiando diviene più scura e solcata longitudinalmente dalla base dell'albero e progressivamente diventa ruvida e molto scura.

Ceratonia Siliqua "Carrubo", un pittoresco albero mediterraneo con foglie lucenti e lunghi frutti commestibili sia per gli uomini che per gli animali. È resistente alla siccità.

AlnusCordata "Ontano Napoletano", È un albero di media grandezza che può raggiungere 15-20 m di altezza con chioma non molto espansa. Le foglie sono

semplici, alterne, con apice acuto e base tronca, il margine fogliare è dentato.

Olea Europaea "ulivo", un emblematico albero mediterraneo a forme contorte, con fogliame argenteo. Resiste perfettamente alla siccità.

Salix Pourpurea "salice rosso", un emblematico albero mediterraneo a forme contorte, con foglie lanceolate-oblunghe con margine leggermente serrato-lenticolato, di colore verde scuro. Ama le zone soleggiate.

Essenze arbustive

Ligustrum vulgare, Arbusto di dimensioni contenute, fino a 4 -5 metri di altezza. Chioma espansa e cespugliosa. Foglie persistenti o semi persistenti, semplici, con lamine fogliari ovate, coriacee, di colore verde scuro lucente. Fiori imbutiformi, bianchi e profumati in primavera-estate, Frutti piccole bacche rotonde, nere a maturità.

Essenze rampicanti

Jasminum officinale, gelsomino, ha bellissima fioritura (montanti pergolato). Pianta rustica, arbustiva, alta 5 m., rampicante che necessità di sostegno, provvista di lunghi rami. Foglie caduche, imparipennate, composte da 5 a 9 foglioline lanceolate, acuminate all'apice, di forma elegante, di colore verde intenso. Fiori solitari o in mazzetti, di colore bianco, corolla tubiliforme la cui parte terminale evidenzia i 5 petali; molto profumati, riuniti in infiorescenze ascellari all'apice dei rametti.

Bouganvillea glabra, pianta sempreverde a portamento arbustivo, rampicante; può raggiungere altezze da 2 a 6-8 metri. Fusto sarmentoso molto ramificato, spesso spinoso e intrecciato. Foglie persistenti, con lamina ovoidale o ovata-lanceolata, ad apice acuto, lunghe 5-12 cm, di colore verde più o meno intenso; quelle che circondano i fiori (brattee) sono colorate (viola, rosso, arancio).

Tipologia di prato

per quanto riguarda il tipo di prato da impiantare saranno utilizzate "graminacee macroterme", compatibili con il nostro clima mediterraneo, un ibrido sterile delle specie macroterme, con foglia molto fina e forma un tappeto molto fitto di color verde chiaro.

Si espande mediante rizomi (tralcio vegetativo con cui la pianta si propaga in senso orizzontale, quindi cresce nel terreno) e stoloni (tralcio vegetativo con cui la pianta si propaga in senso verticale, quindi cresce fuori dal terreno), con crescita veloce.

L'apparato radicale è profondo e molto esteso. Ha bisogno di una manutenzione media.

Ha un'ottima resistenza al caldo, vegeta fino a 45°C; è normalmente l'ultima macroterma ad andare in dormienza (metà dicembre) e la prima a ripartire (marzo). Non tollera geli prolungati, ha una ottima, resistenza al calpestio anche in condizioni in traffico intenso

5.3.3 IL PARCO URBANO: L'ARCHITETTURA

Questo parco costituisce un cuscinetto tra l'edificio residenziale Torre Chiara e commerciale 4 e gli edifici retrostanti del quartiere Mariconda. Esso costituisce il completamento del parco posto lungo la fascia fluviale e verrà anche esso arricchito da camminamenti ed alberature ad alto fusto ed arbustive.

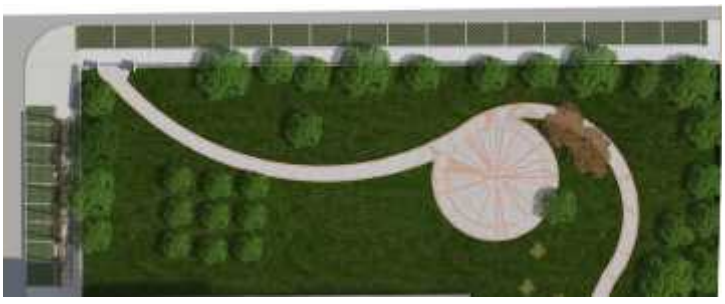


Figura 42: dettaglio parco urbano

5.3.4 IL PARCO URBANO: LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Le caratteristiche costruttive del parco urbano prevedono:

- un percorso pedonale tra i due ingressi, realizzato in calcestruzzo stampato

colorato che accompagna la passeggiata dei fruitori;

- la realizzazione di un impianto di irrigazione a servizio della singola porzione di verde, impianto da realizzarsi all'interno del Lotto funzionale, dotato di un punto fontanella di ristoro, della rete in pvc interrata di irrigazione, di ugelli a goccia, spruzzatori a pioggia, allaccio alla rete consortile, contatore idrico e computer programmabile;
- La realizzazione di un impianto di pubblica illuminazione della porzione di verde da realizzarsi all'interno del Lotto funzionale completo, di allaccio alla rete consortile, di contatore, di crepuscolare, di messa a terra ad anello. I corpi illuminanti saranno montati sia su palo, sia direttamente sul terreno con montaggi a spot interrati e fuori terra. In alcuni ambiti si prevede anche il montaggio di apliques a parete.
- La sistemazione delle giaciture delle aree e la loro piantumazione con essenze arboree cespugliose autoctone, la posa in opera di un manto erboso, con la piantumazione anche di essenze arboee e cespugliose;
- La realizzazione di una chiusura da realizzarsi sul perimetro esterno della area verde, da eseguirsi con la costruzione di una recinzione con muretto e inferriata al perimetro verso altre aree non a verde e la realizzazione di un cancello posto nella parte alta del comparto verso via delle Tofane;

Le piantumazioni

Le alberature previste rispetteranno "l'indice di alberatura" pari a n/ha 60. Si prevede di impiantare la tipica macchia mediterranea. Nella specifica fattispecie si sono selezionate talune tipologie di essenze da inserire all'interno delle aree individuate, a piccoli gruppi distinti per monotematiche tipologie vegetali, distinte in piantumazioni di alto fusto, in cespugli, in essenze rampicanti e tipologia di prato.

Gli alberi di alto fusto

Alberature di agrumi autoctoni, si intende impiantare e recuperare, ove presenti, la crescita e l'impianto di essenze tipiche della zona come il tipico "limone

amalfitano" e gli "aranci della collina "Pastanese" e "Giovese", originari di tutti quei paesi che si affacciano sul mediterraneo. Presentano fusto eretto e corteccia verde scura, compatta e omogenea. Le ramificazioni partono soltanto nella zona sommitale del fusto, dando origine ad un'ampia chioma tondeggiante ad ombrello, con foglie larghe, verde scuro lucide. Tale proposito d'impianto, viene determinato con la volontà di recupero e rispetto di una tradizione agricola locale che l'intervento urbanistico in oggetto intende recepire e testimoniare ripristinando, almeno nelle arre lasciate a verde e recuperate da situazioni di degrado, una testimonianza rurale e tradizionale.

Pinus Pinea "Pino domestico" conifera sempreverde, a crescita abbastanza rapida, originaria dei paesi che si affacciano sul mediterraneo; ha fusto eretto, con corteccia rossastra, che si rompe in placche abbastanza grandi, di colore grigio-marrone. Le ramificazioni partono soltanto nella zona sommitale del fusto, dando origine ad un'ampia chioma tondeggiante, che con il tempo assume una caratteristica forma ad ombrello; le foglie sono aghiformi, unite due a due, lunghe 10-15 cm, di colore verde grigiastro.

Populis Alba "Pioppo Bianco", È alto fino a 30 metri (40), con un'ampia chioma arrotondata. Tra le numerose specie e varietà di pioppo questa è la più sana e longeva, anche se raggiunge raramente il centinaio d'anni d'età; esistono, tuttavia, prove documentate di alcuni individui in Parchi storici vissuti eccezionalmente oltre 180 anni. La sua corteccia grigio chiaro, simile a quella della betulla, rimane per lungo tempo liscia e punteggiata da piccole lenticelle suberose a forma di rombo; invecchiando diviene più scura e solcata longitudinalmente dalla base dell'albero e progressivamente diventa ruvida e molto scura.

Ceratonia Siliqua "Carrubo", un pittoresco albero mediterraneo con foglie lucenti e lunghi frutti commestibili sia per gli uomini che per gli animali. È resistente alla siccità.

Alnus Cordata "Ontano Napoletano", È un albero di media grandezza che può raggiungere 15-20 m di altezza con chioma non molto espansa. Le foglie sono

semplici, alterne, con apice acuto e base tronca, il margine fogliare è dentato.

Olea Europaea "ulivo", un emblematico albero mediterraneo a forme contorte, con fogliame argenteo. Resiste perfettamente alla siccità.

Salix Pourpurea "salice rosso", un emblematico albero mediterraneo a forme contorte, con foglie lanceolate-oblunghe con margine leggermente serrato-lenticolato,di colore verde scuro.Ama le zone soleggiate.

Essenze arbustive

Ligustrum vulgare, Arbusto di dimensioni contenute, fino a 4 -5 metri di altezza. Chioma espansa e cespugliosa. Foglie persistenti o semi persistenti, semplici, con lamine fogliari ovate, coriacee, di colore verde scuro lucente. Fiori imbutiformi, bianchi e profumati in primavera-estate, Frutti piccole bacche rotonde, nere a maturità.

Essenze rampicanti

Jasminum officinale, gelsomino, ha bellissima fioritura (montanti pergolato). Pianta rustica, arbustiva, alta 5 m., rampicante che necessità di sostegno, provvista di lunghi rami. Foglie caduche, imparipennate, composte da 5 a 9 foglioline lanceolate, acuminate all'apice, di forma elegante, di colore verde intenso. Fiori solitari o in mazzetti, di colore bianco, corolla tubiliforme la cui parte terminale evidenzia i 5 petali; molto profumati, riuniti in infiorescenze ascellari all'apice dei rametti.

Bouganvillea glabra, pianta sempreverde a portamento arbustivo, rampicante; può raggiungere altezze da 2 a 6-8 metri. Fusto sarmentoso molto ramificato, spesso spinoso e intrecciato. Foglie persistenti, con lamina ovoidale o ovata-lanceolata, ad apice acuto, lunghe 5-12 cm, di colore verde più o meno intenso; quelle che circondano i fiori (brattee) sono colorate (viola, rosso, arancio).

Tipologia di prato

per quanto riguarda il tipo di prato da impiantare saranno utilizzate "graminacee macroterme", compatibili con il nostro clima mediterraneo, un ibrido sterile delle specie macroterme, con foglia molto fina e forma un tappeto molto fitto di color verde chiaro.
Si espande mediante rizomi (tralcio vegetativo con cui la pianta si propaga in senso orizzontale, quindi cresce nel terreno) e stoloni (tralcio vegetativo con cui la pianta si propaga in senso verticale, quindi cresce fuori dal terreno), con crescita veloce.
L'apparato radicale è profondo e molto esteso. Ha bisogno di una manutenzione media.
Ha un'ottima resistenza al caldo, vegeta fino a 45°C; è normalmente l'ultima macroterma ad andare in dormienza (metà dicembre) e la prima a ripartire (marzo). Non tollera geli prolungati, ha una ottima, resistenza al calpestio anche in condizioni in traffico intenso

5.3.5 L'ASILO: L'ARCHITETTURA

Il PUA di cui al presente documento prevede la realizzazione quale opera di urbanizzazione secondaria di un asilo destinato ad accogliere n.60 bambini e n.30 operatori. L'edificio di progetto consta di un solo livello fuori terra, articolato in un blocco suddiviso per tipologia funzionale, collegati da un corridoio trasversale che termina con l'ingresso/accoglienza/attesa in prossimità del portico esterno coperto.
L'area su cui insiste la struttura ha caratteristiche tali da garantire:
- l'avvicinamento dei mezzi di soccorso (pubblica sicurezza, interventi sanitari, vigili del fuoco);
- il rapido sfollamento degli utenti (in particolare le uscite di sicurezza non sfociano direttamente sulla via carrabile).
Le aree esterne, opportunamente attrezzate e mantenute, offrono l'opportunità di attività aggiuntive rispetto a quelle che si svolgono all'interno e altrettanto stimolanti; obiettivo del presente progetto, infatti, è stato quello di consentire

l'utilizzo dello spazio esterno non solo per attività motorie libere, ma anche per esperienze guidate di avvicinamento ai rumori, ai colori e ai materiali naturali, proseguendo il percorso educativo e formativo realizzato all'interno.

L'asilo nido dispone di spazi esterni idonei ad una fruizione agevole e sicura da parte dei bambini. L'area esterna è stata trattata con l'intento di ridurre al minimo eventuali rischi, e in particolare risulta:

- recintata e con accesso sicuro e protetto;
- su terreno sostanzialmente pianeggiante;
- priva di elementi pericolosi e sporgenti quali tombini, pozzetti o cordoli.

Le aree-gioco all'aperto sono progettate secondo le norme UNI.

Inoltre, sono presenti spazi esterni di servizio, quali:

- area di sosta di servizio per la fornitura delle derrate;
- area di sosta di pertinenza del personale del nido e area di sosta temporanea per i veicoli dei genitori;
- spazio di accoglienza protetto da pensilina separato dai percorsi di servizio e da altre attività;
- spazio coperto per passeggini.

Le pareti sono tinteggiate in colori pastello.

I vetri degli infissi sono del tipo antinfortunistico.

Figura 44: particolare panchina in corten

5.3.7 LA PIAZZA: L'ARCHITETTURA

La piazza, che verrà attrezzata a cura e spese del Consorzio "Il Girasole" pur essendo, tale sistemazione, non dovuta perché l'area costituirebbe standard per l'area Erp di comparto, costituisce la porta di ingresso al complesso edilizio di cui alla presente relazione e di conseguenza porta di ingresso alla intera zona orientale di Salerno. Essa è la risposta alle evidenti esigenze di spazi di condivisione e confronto nell'area di p.co Arbostella. Essa presenterà arredo di design tra cui i corpi illuminanti, le panchine e le fioriere, oltre che la stessa pavimentazione.

5.3.8 LA PIAZZA: LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Le fioriere saranno in legno e consentiranno anche la seduta.

Figura 45: particolare delle fioriere

la pavimentazione sarà in parte in listelli di materiale lapideo inoltre ci saranno sedute singole in legno sparse

Figura 46: particolare del pavimento e delle sedute singole

Figura 47: seduta in legno e cemento di design

Figura 48: Particolare degli elementi illuminanti

5.3.9 IL PARCO GIOCHI : L'ARCHITETTURA

Il parco giochi è stato inserito all'interno di un contesto più ampio. Esso è posizionato

centralmente sul versante nord del comparto e parallelamente a via Delle Tofane. Sarà un parco attrezzato per i più piccoli e sarà realizzato con finiture rispondenti a tutti i principi di sicurezza ed ergonomicità oltre che di elevato valore estetico ed architettonico. Quest'area costituirà lo sfogo naturale per i bimbi dell'intero quartiere di Mariconda, ed anche per i bambini frequentanti l'asilo presente all'interno del comparto CR28. Essendo collocato in una posizione intermedia fra il parco Mariconda lungo fiume e l'asilo sarà il naturale proseguimento dell'intera fascia verde perimetrale di mitigazione del comparto.

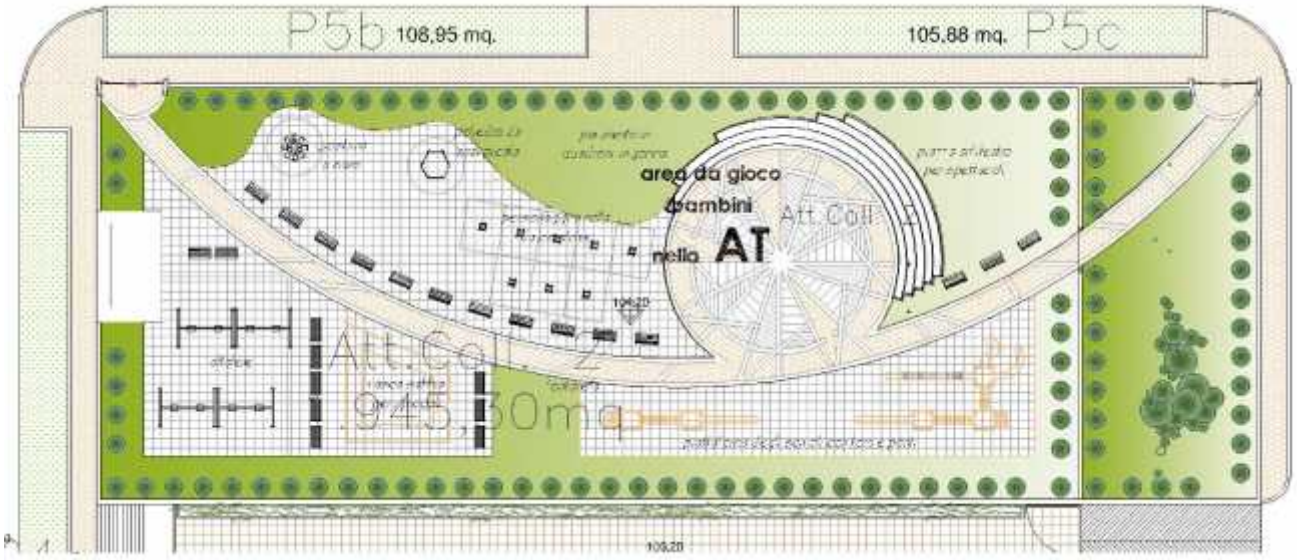


Figura 49: planimetria di dettaglio parco giochi

5.3.10 *IL PARCO GIOCHI: LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE*

Figura 50: il parco giochi

Il parco giochi sarà realizzato con un percorso pedonale tra le due entrate, realizzato in calcestruzzo stampato colorato che accompagna la passeggiata dei fruitori;

la realizzazione di un impianto di irrigazione a servizio della singola porzione di verde, impianto da realizzarsi all'interno del Lotto funzionale, dotato di un punto fontanella di ristoro, della rete in pvc interrata di irrigazione, di ugelli a goccia, spruzzatori a pioggia, allaccio alla rete consortile, contatore idrico e computer programmabile;

La realizzazione di un impianto di pubblica illuminazione della porzione di verde da realizzarsi all'interno del Lotto funzionale completo, di allaccio alla rete consortile, di contatore, di crepuscolare, di messa a terra ad anello. I corpi illuminanti saranno montati sia su palo, sia direttamente sul terreno con montaggi a spot interrati e fuori terra. In alcuni ambiti si prevede anche il montaggio di apliques a parete.

La sistemazione delle giaciture delle aree e la loro piantumazione con essenze arboree cespugliose autoctone, la posa in opera di un manto erboso, con la piantumazione anche di essenze arboee e cespugliose;

La realizzazione di una chiusura da realizzarsi sul perimetro esterno della area verde,

da eseguirsi con la costruzione di una recinzione con muretto e inferriata al perimetro verso altre aree non a verde e la realizzazione di un cancello posto nella parte alta del comparto verso via delle Tofane;

La realizzazione di una idonea recinzione verso il limitrofo canale Mariconda, idonea ad impedire l'accesso, la caduta accidentale in esso di bambini, persone e oggetti.

per quanto riguarda il tipo di prato da impiantare saranno utilizzate "graminacee macroterme", compatibili con il nostro clima mediterraneo, un ibrido sterile delle specie macroterme, con foglia molto fina e forma un tappeto molto fitto di color verde chiaro.

Si espande mediante rizomi (tralcio vegetativo con cui la pianta si propaga in senso orizzontale, quindi cresce nel terreno) e stoloni (tralcio vegetativo con cui la pianta si propaga in senso verticale, quindi cresce fuori dal terreno), con crescita veloce.

L'apparato radicale è profondo e molto esteso. Ha bisogno di una manutenzione media.

Ha un'ottima resistenza al caldo, vegeta fino a 45°C; è normalmente l'ultima macroterma ad andare in dormienza (metà dicembre) e la prima a ripartire (marzo). Non tollera geli prolungati, ha una ottima, resistenza al calpestio anche in condizioni in traffico intenso

La pavimentazione del parco giochi sarà in parte costituita da prato, in parte da camminamenti in lastre in pietra e in parte di piastre in gomma. Le piastre in gomma utilizzate per la realizzazione di pavimenti antitrauma nei giardini pubblici e nei parchi gioco dovranno rispettare la norma europea UNI EN 1177 per traumi alla testa e dovranno seguire i processi di qualità in conformità della norma ISO 9001. Le piastrelle saranno removibili, lavabili, atossiche, antisdrucciolo, antiscivolo, antimuffa, antibatteriche, fonoassorbenti, permeabili e drenanti. Saranno del tipo piastra in gomma antitrauma con incastro puzzle, modello Gumpuzzle

Dimensioni: 50 x 100 / 100 x 100
Spessore:2 / 2,5 / 4 / 6 cm **Colori**: rosso, verde, erba sintetica **Altezza di caduta**: 0,60

/ 1,20 / 1,60 /1,70 / 2,29 metri

Figura 51: particolare del gumpuzzle

L'anfiteatro sarà realizzato in lastre di legno rimovibili e costituirà lo spazio per piccoli spettacoli per bambini, la pavimentazione sarà un mosaico in pietra viva chiara e scura anch'esse saranno antisdrucciolo, antiscivolo, antimuffa, antibatteriche, fonoassorbenti, permeabili e drenanti.

Figura 52: particolare dell'anfiteatro

Figura 53: particolare del camminamento

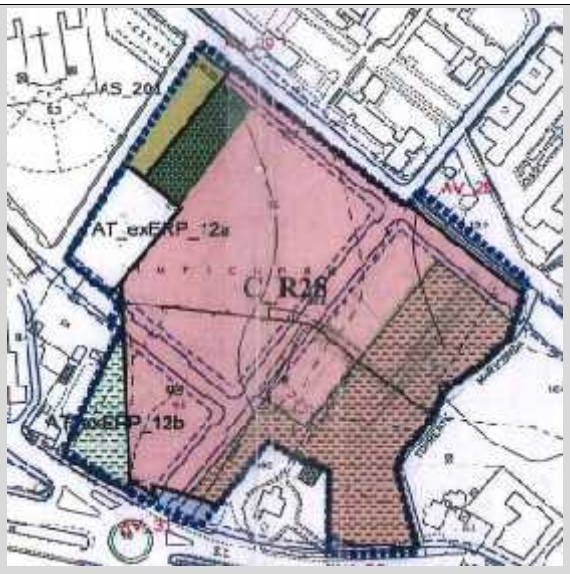
6 INTERVENTI DI COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE

Verranno ora snodati più nello specifico gli interventi di compensazione e mitigazione previsti all'interno del comparto che sono:

- La fascia lungo fiume per il parco urbano
- Il tetto giardino
- Il parco giochi
- La piazza
- Il boulevard

6.1 LA FASCIA LUNGO FIUME PER IL PARCO URBANO

Come già affermato, l'intervento in oggetto intende procedere ad un intervento di recupero ambientale dell'area, messo in atto con la realizzazione di una ampia fascia di verde che costituisce parte integrante della progettazione del Comparto CR_28 e il Parco Urbano di Comparto. Questo elemento è disposto dalla scheda di comparto, che prevede di realizzare all'interno del disegno urbano disposto dal PUC un grande parco urbano che parte dal Comparto CR_28 e si snoda verso sud.



la scheda di comparto CR_28 che riporta l'area contrassegnata con tratteggio verde del grande parco urbano che dal Comparto CR_28 e si snoda verso sud

seguendo, le indicazioni del piano la Progettazione di variante al PUC presentato prevede la realizzazione di un Parco Urbano di Comparto che partendo dal confine sud del Comparto CR_28 si prolunghi sulla fascia di monte dello stesso e si saldi alle opere di urbanizzazione secondaria come il parco giochi bimbi e l'asilo, che completano la dotazione di standard, come un vero e proprio prolungamento delle aree dedicate a servizio del comparto e anche della comunità residenziale che risiede al contorno del CR_28.

La presente variante al P.U.A., rispetto al progetto originario approvato nel 2011, ha ulteriormente allargato e migliorato la fascia lungofiume, raccogliendo peraltro le indicazioni relative al parere contrario della Soprintendenza ai beni architettonici e paesaggistici relativo al precedente progetto a firma dell'Arch. D'Ambrosi e Geom. Bracuti recitando testualmente: *"Questo ufficio non condivide l'intubazione del corso d'acqua Mariconda, anzi a tal proposito consiglia una sistemazione dell'attuale alveo con interventi di ingegneria naturalistica, lasciando un'ampia zona sistemata a verde tra l'alveo e i corpi di fabbrica da realizzare*".

L'attuale progetto ha raccolto e condiviso tale posizione in pieno e non potendo agire sull'ormai concluso progetto di sistemazione dell'alveo del Torrente Mariconda, poiché non di propria competenza ,si è focalizzato su quanto suggerito e su quanto nelle sue possibilità, tant'è che il PUA approvato, di cui segue immagine con particolare della sistemazione lungofiume, prevedeva:

1. una fascia verde di 15,85 m dall'alveo del Torrente e,
2. una distanza dell'edificio più vicino a realizzarsi dalla sponda più vicina del torrente di 18.23m come si evince dalla Figura 55: distanza dell'edificio più vicino alla sponda del Torrente come da progetto approvato del 2011

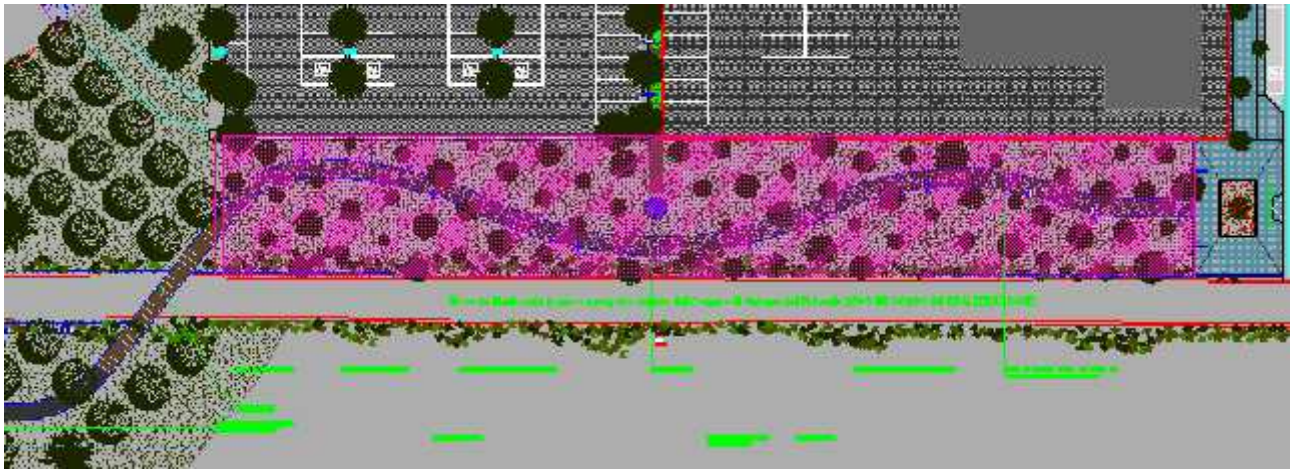


Figura 54: sistemazione a verde lungotorrente come previsto dal progetto approvato nel Settembre 2011

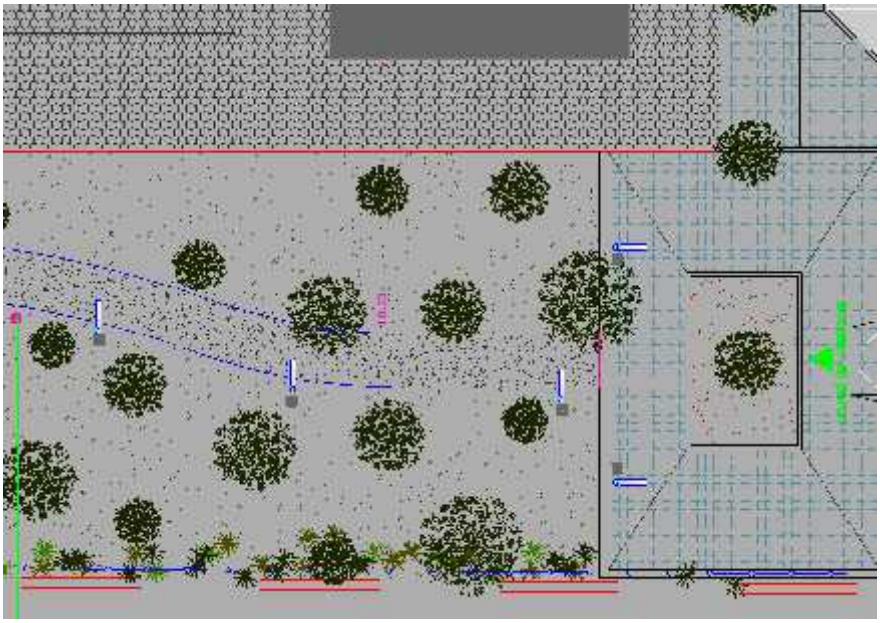


Figura 55: distanza dell'edificio più vicino alla sponda del Torrente come da progetto approvato del 2011

Il parco urbano di comparto nella sua realizzazione finale avrà una estensione di 7.122,65 mq. comprenderà percorsi pedonali realizzati in cls stampato, impianti di irrigazione, impianti di illuminazione, punti fontanine, la realizzazione di una recinzione alta al contorno completa di cancelli che dovranno chiudere a chiave.

Il patrimonio verde sarà realizzato con distese a prato e zone rocciose, si prediligerà l'utilizzo di essenze autoctone come:

ALBERI:

Pinus Pinea "Pino domestico", conifera sempreverde, a crescita abbastanza rapida;

Populis Alba "Pioppo Bianco", È alto fino a 30 metri (40);

Ceratonia Siliqua "Carrubo";

Alnus Cordata "Ontano Napoletano";

Olea Europaea "ulivo";

Salix Pourpurea "salice rosso2;

ESSENZE ARBUSTIVE:

Ligustrum vulgare, Arbusto di dimensioni contenute, fino a 4 -5 metri di altezza;

ESSENZE RAMPICANTI:

Jasminum officinale, gelsomino a (montanti pergolato);

Bouganvillea glabra, pianta sempreverde a portamento arbustivo, rampicante;

PRATO:

per quanto riguarda il tipo di prato da impiantare saranno utilizzate "graminacee macroterme", compatibili con il nostro clima mediterraneo, un ibrido sterile delle specie macroterme, con foglia molto fina e forma un tappeto molto fitto di color verde chiaro.

Il Parco urbano del comparto CR_28 come previsto dalla progettazione allegata

6.2 IL TETTO GIARDINO PER IL PARCO COMMERCIALE E I PROSPETTI

Gli interventi di mitigazione rispetto all'impatto della parte commerciale sono:

1. le quote dei blocchi commerciali rispetto alle altimetrie dell'intero comparto
2. le finiture dei prospetti

3. il tetto giardino

Per quanto attiene il primo punto sia allo scopo di migliorare la fruibilità del parco urbano soprattutto da via delle Tofane che allo scopo di far "scomparire" la presenza dei blocchi commerciali più grandi si è agito sulla quota del parco ed anche del parco giochi bimbi che si trovano a circa 2,00 ml di dislivello rispetto al baricentro del centro commerciale del Comparto. Tale attenzione trova un ulteriore vantaggio infatti si è riusciti addirittura a portare la giacitura del parco con la pendenza, minima, verso via delle Tofane, garantendone la fruibilità di tale parco agevolmente dall'esterno del comparto e realizzando al contempo cuscinetto tra le nuove residenze e le residenze al contorno.

I prospetti dei diversi centri commerciali seppur diversi, sia allo scopo di rendersi coerenti con le specificità delle proprie funzioni, sia per rendersi omogenei con le funzioni pubbliche limitrofe sono stati resi compatibili con un linguaggio comune innovativo e moderno ma contemporaneamente attento alla qualità dei materiali. Contemporaneamente nel comparto si osservano il commerciale 3 e 4 che dialogano grazie alle finiture dei prospetti con il vicino parco urbano così come il commerciale 1 e 2 che con le loro linee pulite ed eleganti rispondono ad un dialogo con la piazza principale del comparto. Tutti insieme le piastre commerciali rendono onore ad un edificato moderno e di pregio.

Vista dell'ingresso Nord del Comparto

Nell'intento di una valorizzazione paesaggistica, ed urbanistica che risponda alle istanze suggerite dal relatore del PUC, l'organizzazione del Comparto è stata

modificata nella presente variante, con la creazione del grande parco attrezzato, a cui si accompagna nella creazione al centro del comparto stesso di un elemento di attrazione commerciale che ha la funzione di indirizzare al centro del comparto l'interesse dei fruitori per poi dirottarli nel godimento del polmone verde di Comparto.

Prima di procedere nella distribuzione dei volumi come già detto in precedenza si è identificato un baricentro intorno al quale ruotasse l'intera zona commerciale e relativi servizi.

Il posizionare i blocchi commerciali in una zona così centrale ha imposto una particolare attenzione ai materiali dei prospetti e delle coperture.

In particolare la scelta del tetto giardino sui blocchi commerciali costituisce un unicum sul territorio salernitano e una attenzione al verde complessivo ed alla qualità di vivibilità che lo stesso molto spiccato.

6.3 LA PIAZZA

L'intero comparto si è dato una quinta su via San Leonardo che ridisegna l'ingresso in citta da sud, la nuova Piazza su via S. Leonardo in prossimità della rotatoria. Di fatto essa è il vero ingresso al comparto. L'importanza della stessa ha condotto al suo ampliamento con una migliore cura dell'arredo urbano e dell'illuminazione. La sua posizione, così come progettata all'interno del lotto, renderà più dinamico e stretto il rapporto con l'abitato a sud. La piazza infatti è stata proprio concepita come un punto di ritrovo e di relazione sia per l'abitato del CR 28 che del quartiere Arbostella. Si è fatto un lavoro migliorativo di ricerca sui materiali, dalle pavimentazioni agli arredi, e si è data particolare attenzione all'illuminazione.

La piazza che funge da cuscinetto tra il comparto e il quartiere Arbostella

La piazza vista notturna

6.4 IL PARCO GIOCHI

L'area attrezzata a gioco, è stata progettata per rispondere ad un possibile nuovo abitato giovane che dà spazio ai giochi e alle attività all'aria aperta dei bambini. Proprio osservando il caso Arbostella, è stato rilevato, tra l'altro, che esiste una continua e sempre più forte affluenza della cittadinanza proveniente dall'abitato a nord di Via Tofane verso il parco attrezzato a gioco nel quartiere Parco Arbostella.

Pare quindi obbligatorio fornire una valida e fattibile risposta ad una domanda di spazio di verde attrezzato, che va quindi strategicamente posizionato a nord del comparto CR28, per essere fruito contemporaneamente dai residenti del quartiere Mariconda e dai residenti del nuovo insediamento. Con questa scelta nasce quello che potrebbe essere definito un Parco a km0 al quale ci si accede immediatamente scendendo di casa senza necessità di prendere l'auto e senza necessità di parcheggi con evidenti vantaggi per le problematiche di inquinamento, sicurezza e viabilità.

Parco gioco bimbi (URBANIZZAZIONE SECONDARIA) una delle attrezzature che il

Conclusioni

L'intervento di riqualificazione che si è progettato nell'area dell'ATR_28, avrà una finalità più estesa se rapportata alla riqualificazione urbanistico – edilizia dell'area di intervento.

Difatti l'area di intervento, è per certi versi un buco nel tessuto cittadino, se rapportata al desolante circondario, caratterizzato episodici interventi urbanistici senza che essi stessi abbiano stabilito una unitaria connotazione di tessuto urbanistico.

L'architettura proposta nel disegno dei volumi progettati, non vuole essere un segno marcante del sito (*visto che ben più di un progettista in sito ha lasciato o lascerà tracce indelebili del proprio ego*), *ma ha nelle sue finalità progettuali di:*

- liberare il suolo per fare posto al parco e alle attrezzature da standard;

- creare un elemento di attrazione collettiva con il suo centro pulsante di negozi, ristoranti e bar, allontanando la visione forse metafisica delle piazze del Progetto approvato di cui il presente è variante;

- essere la pietra miliare di *un equilibrio semplice, ma nel contempo elegante tale da ricucire gli strappi dei troppi elementi urbanistici isolati e presenti sul territorio circostante.*

Sarà dunque un'architettura di qualità, che approccerà per la sua zona, *il ridisegno dell'ingresso alla citta e nell'incontro di realtà urbanistiche con storia e finalità diverse;*

- si eliminerà l'attuale stato di fatiscenza urbanistica e di standard, migliorando così questa parte del territorio urbano completamente abbandonato a se stesso a tutt'oggi.

Perciò che attiene il rischio paesaggistico ***l'opera non comporta notevole alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o quanto meno della complessità dell'ambito interessato****,* né causa situazioni di instabilità delle componenti fisiche, biologiche, geologiche o degli assetti antropici, in quanto trattasi di opere che riqualificano le aree circostanti innescando un reciproco processo di scambi che porteranno ad arricchire e a fare servizio tutte le realtà

urbane circostanti.

Avremo quindi nello specifico:

- Una più consona e importante integrazione delle aree a verde ed edificate con il costruito limitrofo, al fine di dare la sensazione di una città verde d'insieme e non come eccellenza puntuale.
- Un allargamento della fascia lungo fiume, con un'ampiezza che varia fra i 20 ed i 25 metri, rispetto ai 15 del progetto approvato nel 2011.
- L'Utilizzo di un linguaggio architettonico omogeneizzato per il costruito, che conferirà identità, dinamicità ed effetto scenico, mitigandone l'impatto complessivo grazie all'effetto mimetico delle colorazioni e alla scelta dei materiali.
- La creazione di un meltin pot di servizi commerciali in antitesi con i quartieri dormitorio di Mariconda ed Arbostella.
- Maggiori interventi ad impatto zero quali: coperture a verde tecnologico (Commerciale 1, Commerciale 2 e Torre Mare) per la creazione di un microsistema ambientale e di biodiversità;
- L' Inserimento di una piazza su Via San Leonardo, progettata e costruita a carico dei proprietari delle aree, mettendo in risalto quello che di fatto rappresenta l'ingresso del comparto sia di giorno che di notte.
- L' Inserimento di uno spazio verde attrezzato a NORD in continuità con il parco Mariconda permettendo l'immediata fruizione da parte dei residenti dei quartieri limitrofi e dei residenti del comparto CR_28 stesso.
- L' Inserimento, con cessione gratuita delle aree al comune, di un boulevard floreale che costituirà un corridoio ecologico, offrendo la possibilità di attraversare l'intero comparto da sud a nord, riparandosi dal sole e mitigando al tempo stesso l'inquinamento.

Per ogni altro particolare si rimanda alla consultazione;

- degli elaborati grafici di progetto allegati alla presente;
- alla consultazione delle Relazioni Illustrative allegate al Lotto funzionale

corrispondente l'opera di urbanizzazione in oggetto;
- alle relazioni specialistiche e alle tavole specifiche.

Rimandando alla consultazione degli altri elaborati che costituiscono la presente progettazione, si rassegna la presente relazione illustrativa.
Salerno Giugno.2019

I progettisti

ing. Sergio Landi

ing. Francesco Tortora

il consulente

ing. Carmine Papa Baldo