

regione: CAMPANIA  
comune: SALERNO

# PUA SUB-COMPARTO CR\_29 sub.2 ANGELLARA-FERROVIA-ARBOSTELLA

committenti: Sign.ri VETTORI GUGLIELMO, VETTORI GIOVANNI BATTISTA

*Guglielmo Vettori*  
firma

*Giovanni Battista Vettori*  
firma

elaborati: **STATO DI PROGETTO**

RELAZIONE  
PAESAGGISTICA

tavola

40  
VAR 01

data

OTTOBRE 2021

officina **mani**

gruppo di progettazione:

arch. NICOLA MANZO  
arch. GIOACCHINO CARPINELLI  
per.ind. VINCENZO TROMBETTA

*Nicola Manzo*  
firma



ing. GAETANO D'AMBROSIO



*Gaetano D'Ambrosio*  
firma

progettazioni specialistiche:

## **GENERALITA'**

La relazione che segue è finalizzata al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica in quanto sul comparto edificatorio CR\_29 sub 2 in via a Salerno, insiste il vincolo di natura morfologica legato alla salvaguardia dei terreni costieri (ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera a) del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 – territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia). La presente relazione è quindi parte integrante del procedimento autorizzativo inerente il progetto di P.U.A.

Nello specifico la relazione paesaggistica approfondisce i principi e presupposti che stanno alla base della progettazione dell'intero comparto; ponendo attenzione agli aspetti architettonici, paesaggistici e formali adottati in relazione al contesto d'intervento.

## **DESCRIZIONE STATO DI FATTO**

L'area interessata dal progetto di P.U.A. è ubicata nella fascia costiera della città a sud rispetto al centro storico di Salerno ed è inserita in un'area caratterizzata da un tessuto urbano consolidato, che in passato si distingueva per il suo carattere prevalentemente produttivo. Il comparto sorge a ridosso della linea ferroviaria Salerno Reggio Calabria e della metropolitana cittadina, ed ubicato in prossimità dello svincolo dell'uscita di Mariconda della tangenziale cittadina, a pochi metri dalla litoranea che con la linea ferroviaria lo distanziano dal mare.

L'attuale comparto è la parte residuale di un originario comparto più ampio previsto dal PUC del 2005, ridisegnato nella variante urbanistica al PUC del 2013 alla luce della parziale attuazione dello stesso con l'edificazione del comparto CR 29sub 1 sul quale è stato edificato un edificio con tipologia a torre con destinazione prevalente a residenza e con presenza di terziario e commerciale e della volontà delle attività presenti tra il comparto attuato e quello in questione di non voler prevedere alcun intervento rimanendo quindi escluse dal comparto.

Sul comparto insistono alcune attività commerciali con strutture realizzate alla fine degli anni 70 inizi anni 80 nonché alcune abitazioni, per l'esattezza due. Per alcuni edifici esistono regolari titoli autorizzativi dell'epoca e per altri esistono istanze di condono ai sensi della legge 47/85 del 1986 mai evase.

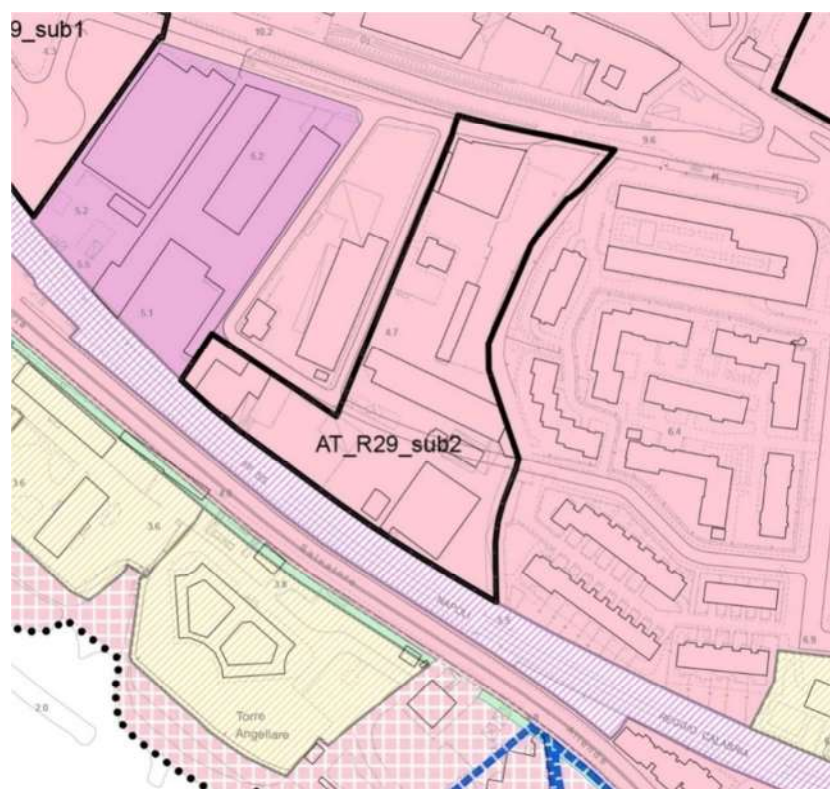
In particolare esiste un edificio commerciale a fronte via Parmenide con struttura in c.a. e in gran parte finestrato, che si sviluppa su due livelli e che risulta destinato a concessionaria auto per il piano a livello di via Parmenide e a vendita legnami per quello sottostante interrato rispetto a via Parmenide. Tale edificio è di proprietà in parte dei fratelli Vettori e in parte del sig. Sanfelice. Esso resta escluso dal PUA per espressa volontà dei proprietari per cui sarà sottoposto ai vincoli dettati dalle norme di attuazione del PUC relativamente agli interventi su di esso consentiti.

Proseguendo verso ovest troviamo l'edificio ove risiedono i fratelli Vettori anch'esso con struttura in c.a. e su due livelli collegati tra loro da scala interna, tipica villetta residenziale con giardino pertinenziale. Essa è munita di regolari titoli autorizzativi e resta esclusa dal PUA per espressa volontà dei proprietari per cui sarà sottoposta ai vincoli dettati dalle norme di attuazione del PUC relativamente agli interventi su essa consentiti.

Ancora proseguendo nella stessa direzione troviamo delle tettoie con struttura in acciaio di proprietà Vettori oggetto di richiesta di condono edilizio ai sensi della legge 724/94. Tali tettoie rientrano nel PUA ma per esse è stata prevista la completa demolizione rinunciando alla richiesta di condono ancora pendente.

Proseguendo ulteriormente e fino al confine con la linea ferroviaria troviamo una serie di capannoni in parte destinati a deposito e in parte a sala mostra dell'attività di esposizione e vendita esercitata dalla famiglia Clarizia che conducono in locazione il complesso da oltre 40 anni e che nel 1986 hanno presentato istanza di condono edilizio per tali immobili. Tali

Infine nell'angolo nord ovest del comparto insiste una civile abitazione su due livelli in parte oggetto di condono di proprietà dei sigg. Galdi/Mogavero, che per espressa volontà non partecipano al comparto.



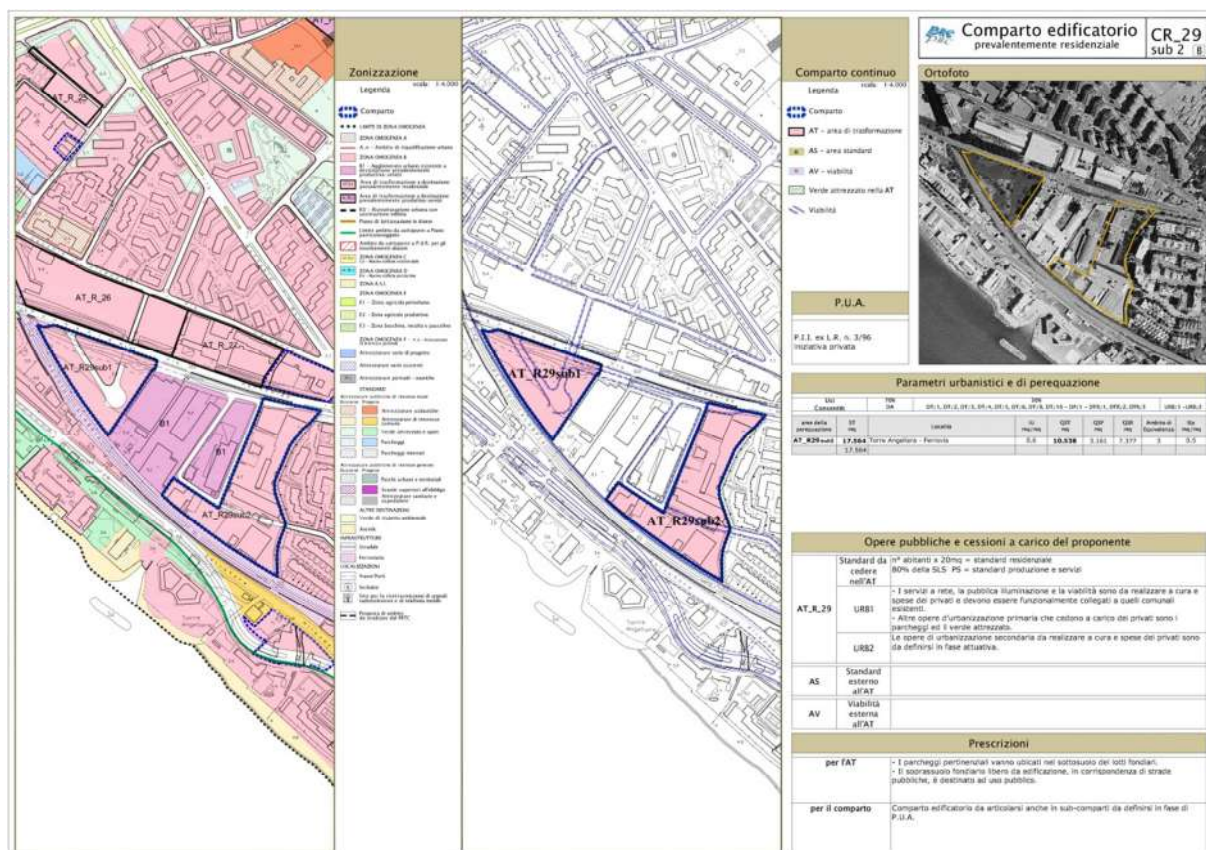
### Stralcio PUC con individuazione del comparto



## 1- INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLISTICO

L'area oggetto d'intervento (classificata dal Comune come comparto edificatorio CR\_29 sub 2) è ubicata alla via Parmenide della città di Salerno e risulta compresa in zona omogenea B; rientra ai sensi del Piano Urbanistico Comunale tra le aree di trasformazione per le quali il Comune prevede un rinnovamento urbano e stabilisce degli indici di edificabilità. L'area è denominata AT\_R 29 sub2 ed è a destinazione prevalentemente residenziale con una superficie territoriale pari a 17.000 mq circa. Gli indici previsti per il comparto edificatorio sono: 70% a destinazione abitativa e 30% a destinazione terziaria; con una possibilità di variazione (come da norma del PUC) pari al 5%.

Di seguito si riportano gli estratti delle schede del comparto con indirizzi di PUC e parametri/prescrizioni urbanistiche.



Estratto PUC – Comparto Edificatorio CR\_29 sub 2, – comparto continuo ed Estratto dei parametri urbanistici e perequativi che rappresentano indirizzo per lo sviluppo di PUA

Nel seguente stralcio planimetrico della scheda riferita al CR\_29 sub 2, il complesso esistente dell'ex opificio è classificato dal Comune come fabbricato fatiscente e in disuso. Ai sensi del PUC la nuova edificazione che prevede la demolizione dei manufatti esistenti determina un incremento del Diritto Edificatorio Proprio (DEp).






Rif. all'art. 91.05 del RUEC di Salerno: E' previsto un incremento del DEp derivante dalla presenza nelle aree comprese nel comparto di manufatti edilizi da demolire. I diritti edificatori scaturenti dall'edificato esistente, determinati sulla base di un calcolo di massima in fase di PUC, sono quantificati in fase di PUA applicando alla effettiva superficie lorda di solaio (SLS) fuori terra dei manufatti da demolire i coefficienti di cui alla tabella riportata al punto 91.06 del RUEC. Tali coefficienti consentono di convertire la SLS dei fabbricati da demolire in nuova SLS, che si aggiunge al DEp, in ragione delle destinazioni d'uso. In tal caso, il suolo costituito dall'area di sedime del fabbricato da demolire non sarà computato al fine della quantificazione del DEp.

## Estratto PUC – Comparto Edificatorio CR\_29 sub b, scheda A – Vincoli operanti

### Vincolo paesaggistico

- ① D.M. 27/02/1957 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del castello di Arechi sottoposta ai vincoli della ex L. 29/06/39 n. 1497
- ② D.M. 17/05/1957 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia costiera del Lungomare, compresa tra il fiume Irno e il torrente Mercatello, sottoposta ai vincoli della ex L. 29/06/39 n. 1497
- ③ D.M. 15/09/1971 - Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona "Masso della Signora", sottoposta ai vincoli della ex L. 29/06/39 n. 1497 e D.M. 31/08/93 con proposta di estensione del vincolo individuato con D.M. 15/09/71.

### VINCOLI IMPOSTI PER INDIVIDUAZIONE MORFOLOGICA

-  Territori coperti da foreste e da boschi
-  Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11-12-1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna
-  Fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia
-  Ville, giardini e parchi, non tutelati, che si distinguono per la loro non comune bellezza
-  Delimitazione dei centri edificati ai sensi della ex L. 22/10/1971 n° 865; in tale ambito non operano i vincoli imposti per individuazione morfologica.

Note:  
Integrazioni dei vincoli sugli immobili - ai sensi del Dlgs. 42/04  
- fornite dalle Soprintendenze per i BAPPSAD e per i beni archeologici di SA e AV.

Nel seguente stralcio planimetrico sono rappresentati i vincoli che insistono sull'area d'intervento. Il comparto edificatorio CR-29B è sottoposto ai seguenti vincoli: Tutela paesaggistica, ai sensi dell'art. 142, comma 1 lettera a) del D. Lgs. 22.01.2004 (Territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia).



L'area oggetto d'intervento, per una parte limitata costituita dal confine est, ricade nella fascia di rispetto dei "Fiumi e torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal T.U. delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11.12.1933, n. 1775" essendo il torrente Mariconda iscritto nell'elenco delle acque pubbliche. L'intera area è cartografata dall'Autorità di Bacino Destra Sele a Rischio idraulico moderato R1, anche se l'Amministrazione Comunale ha eseguito la sistemazione idraulica e la copertura del torrente Mariconda, opere che di fatto hanno liberato l'intera area dal rischio idraulico-alluvionale. L'Amministrazione ha altresì, eseguito lavori di protezione dal mare liberando l'area dal rischio mareggiate.

Il confine sud-ovest invece è interessato dalla fascia di rispetto della Ferrovia ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 753/80, per cui è interdetta l'edificazione nel soprassuolo per una

fascia di mt. 30,00 e nel sottosuolo per una fascia di mt. 20,00.

## 2- DESCRIZIONE DI PROGETTO - MASTERPLAN

Come precedentemente descritto al punto 2 l'area di intervento fa parte di un tessuto urbano consolidato che si estende lungo la fascia costiera a partire dal porto commerciale fino ad arrivare alla zona industriale a confine con la città di Pontecagnano. Il PUC individua, nel tessuto urbano, tutte le zone inutilizzate e le classifica aree di trasformazione, fornendo delle direttive urbanistiche precise sui comparti. In tal modo promuove uno sviluppo urbano che non mira all'espansione dimensionale/territoriale, ma sceglie una strategia d'intervento che si basa sul rinnovamento delle aree dismesse, occupando gli spazi che ad oggi risultano vuoti urbani e punti di degrado.

In tal senso, ai fini di un completo rinnovamento dell'area è fondamentale poter usufruire dell'interezza del comparto per la libera definizione di un nuovo impianto planimetrico. Dato che la frammentazione delle costruzioni esistenti non lo permettono, il progetto prevede (nel rispetto degli indirizzi di PUC), la completa demolizione degli attuali fabbricati a favore della realizzazione di nuovi edifici.

### **Consistenza catastale degli immobili (comprensiva del terreno libero e sedime dei manufatti edilizi).**

Gli immobili ricadenti nel comparto hanno una superficie catastale di 17.730,00 mq, sono riportati nel Catasto del Comune di Salerno, individuati e specificati nella tabella che segue:

| N. Foglio | N. Part.lla e intestatario          | Terreni /<br>Fabbricati | Sup. totale<br>Part.lla da<br>visura<br>(mq) | Presenza<br>part. nel<br>Comparto<br>(mq) | Sup. part.<br>nel<br>Comparto<br>(mq) |
|-----------|-------------------------------------|-------------------------|--|---|---------------------------------------|
| 39        | 836 (Vettori Giovanni/Guglielmo)    | T                       | 1.885,00                                     | Totale                                    | 1.885,00                              |
| 39        | 569 (Vettori Giovanni/Guglielmo)    | T                       | 584,00                                       | Parziale                                  | 486,15                                |
| 39        | 375 (Vettori Giovanni/Guglielmo)    | T                       | 125,00                                       | Parziale                                  | 81,61                                 |
| 39        | 374 (Vettori Giovanni/Guglielmo)    | T                       | 169,00                                       | Totale                                    | 169,00                                |
| 39        | 1061 (Vettori Giovanni/Guglielmo)   | T                       | 44,00  | Totale                                    | 44,00                                 |
| 39        | 1059 (Vettori Giovanni/Guglielmo)   | T                       | 1.583,00                                     | Totale                                    | 1583,00                               |
| 39        | 1057 (Vettori Giovanni/Guglielmo)   | T                       | 356,00                                       | Totale                                    | 356,00                                |
| 39        | 117 (Vettori / Sanfelice)           | F                       | 1.598,00                                     | Totale                                    | 1.598,00                              |
| 39        | 424 (Vettori Giovanni/Guglielmo)    | F                       | 800,00                                       | Parziale                                  | 726,16                                |
| 39        | 571 (Vettori Giovanni/Guglielmo)    | F                       | 2.814,00                                     | Parziale                                  | 2.685,70                              |
| 39        | 838 (Vettori Giovanni/Guglielmo)    | F                       | 6.772,00                                     | Parziale                                  | 6.688,34                              |
| 39        | 215 (Galdi Raffaele/Mogavero Elena) | F                       | 1.000,00                                     | Totale                                    | 1.000,00                              |
|           | <b>Sommano in mq</b>                |                         | 17.730,00                                    |   | <b>17.302,96</b>                      |

### **Consistenza catastale degli immobili (comprensiva del terreno libero e sedime dei manufatti edilizi), elaborata con rilievo topografico.**

La superficie territoriale delle proprietà catastali dei proponenti derivante dal rilievo celerimetrico è pari a 18.083,73 mq, mentre la superficie effettivamente rientrante nella perimetrazione del comparto è pari a 17.656,69 mq (vedi Tav. 05).

**Nota ai due ultimi paragrafi:**

La superficie individuata con il rilievo celerimetrico ricadente nel perimetro del comparto si differenzia da quello individuato dal Comune nella scheda del comparto (17.564,00 mq.) di circa 92,59 mq.

In questa fase di progettazione la superficie territoriale assunta è quella derivante dalla perimetrazione ottenuta dal rilievo celerimetrico pari a 17.656,69 mq.

**Area di sedime dei manufatti edilizi da non considerare ai fini dell'attuazione del Comparto edificatorio:**

Gli immobili all'attualità non rientranti nel calcolo dei DeP sono il fabbricato Vettori/Sanfelice, la villa Vettori e il fabbricato Galdi individuati in planimetria (cfr. Tav. 09) con un retino rosso, sottendendo una superficie denominata AREA STERILIZZATA rientrante nel perimetro comparto pari a 5.102,64 mq (cfr dati delle LICENZE EDILIZIE).

| N. Foglio            | N. Part.IIIa                      | Terreni / Fabbricati | Sup. totale Part.IIIa da visura (mq) | Presenza part. nel Comparto (mq) | Quota Sup. part. esclusa dal calcolo SLS (mq) |
|----------------------|-----------------------------------|----------------------|--------------------------------------|----------------------------------|---|
| 39                   | 375-374-1057-117-569-424-571-1059 | T                    | 8.029,00                             | 7.973,18                         | 4.102,64                                      |
| 39                   | 215                               | T                    | 1.000,00                             | 1.000,00                         | 1.000,00                                      |
| <b>Sommano in mq</b> |                                   |                      |                                      |                                  | <b>5.102,64</b>                               |

**Titoli edilizi rilasciati per la realizzazione dei manufatti edilizi esistenti nel Comparto Edificatorio.**

Nell'area di trasformazione AT\_R29 sub 2 insistono n°3 manufatti edilizi con relativi titoli edilizi e precisamente:

- Vettori villa : Licenza Edilizia n°166 del 06/06/1955 e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 586/98 del 15/12/1998.
- Fabbricato per attività commerciali Vettori – San Felice Licenza Edilizia n°84 del 27/02/1969 rilasciata il 30/09/1969.
- Fabbricato residenziale proprietà Galdi/Mogavero ricade nell' ATR ma non partecipa alla realizzazione del comparto.

**Area di sedime dei manufatti edilizi da demolire.**

Nell'area di trasformazione AT\_R29 sub 2 insistono manufatti edilizi da demolire.

In particolare:

- Tettoie oggetto di condono da parte di Vettori Franco Antonio pratica n° 30182 del 28.03.1986 insistenti sulla particella 571 del foglio 39.
- Capannoni e tettoie insistenti sulla particella 838 del foglio 39 oggetto di richiesta di condono ai sensi della legge 47/85 n° 66016 del 09.07.1986 a nome della EUDECOR s.n.c.

Tali manufatti saranno demoliti e non concorreranno alla produzione del DEP del comparto CR 29 sub.2

**Superficie Territoriale (ST) su cui determinare il Diritto Edificatorio proprio (DEP), al netto dei diritti edificatori scaturenti dall'edificato esistente.**

(Calcolo della Superficie Territoriale (ST) su cui determinare il Diritto Edificatorio proprio (DEP), al netto dei diritti edificatori scaturenti dall'edificato esistente, nel comparto, così



distinta:

- |   |     |           |
|---|-----|-----------|
| • Superficie territoriale totale in comparto:   | mq. | 17.656,69 |
| • Area di sedime dei manufatti edilizi esistenti e area esterna loro asservita (a detrarre) | mq. | 5.102,64  |
| • Superficie fascia di rispetto fluviale (a detrarre)                                       | mq. | 1.537,51  |
| • Superficie strada pubblica confermata   | mq. | 52,97     |
| • Superficie territoriale libera da fabbricati per DEP:                                     | mq. | 10.963,57 |

**NOTA:** Non viene richiesto alcun indice edificatorio per la demolizione dei fabbricati prevista in progetto.

**(VEDI PLANIMETRIA DI SEGUITO ALLEGATA)**





## INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto dell'intervento ricade in Zona Omogenea "B" e rientra nell' Area di Trasformazione AT\_R29, individuata e disciplinata dal Piano Urbanistico Comunale, approvato con Decreto della Provincia di Salerno n. 147 del 28.12.2006, pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 del 08.01.2007 ed entrato in vigore il 24.01.2007, successiva variante del 2013 e revisione decennale in atto.

La suddetta Area di trasformazione AT\_R29, con destinazione prevalentemente residenziale, ricadente all'interno del Comparto Edificatorio CR\_29, rappresenta uno degli ambiti del territorio comunale per i quali è prevista, su base perequativa, la trasformazione edilizia attraverso un insieme sistematico di opere che, definite in un PUA da approvarsi da parte della Giunta Comunale, determinino l'esecuzione:

- *dei fabbricati privati con destinazione coerente a quella prevista dal PUC;*
- *delle opere di urbanizzazione inerenti il nuovo insediamento;*
- *degli standard conseguenti al carico urbanistico indotto dalla nuova edificazione.*

Il Comparto Edificatorio CR\_29 sub 2 assume in questa fase di progettazione, una superficie territoriale complessiva elaborata inizialmente su base grafica digitale fornita dall'Ufficio di Piano, verificata su base catastale per 17.564,00 mq, e in seguito determinata in via definitiva con rilievo celerimetrico eseguito con strumento è pari a **mq. 17.656,69** così costituita:

- *dall' Area di Trasformazione (AT\_R29 sub 2), estesa **mq. 17.656,69;***

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

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

## Parametri Urbanistici e di Perequazione

I Parametri delle Aree di Trasformazione e di quelle Standard (comprehensive della viabilità esterna all'AT - se esistente - dell'intero Comparto CR\_29 sub 2 sono desumibili dalla tabella allegata alla normativa di Attuazione del PUC e riportata nella Scheda del suddetto Comparto Edificatorio ricompresa nella Tavola N3 (Schede dei Comparti) del PUC, con la superficie territoriale ST rideterminata alla luce dei rilievi topografici e dei tipi di frazionamento prodotti, come segue:

| PARAMETRI URBANISTICI E DI PEREQUAZIONE                          |           |  |       |         |         |         |                       |       |
|--|-----------|--|-------|---------|---------|---------|-----------------------|-------|
| in base alla ST totale riferita alla nuova perimetrazione di PUA |           |  |       |         |         |         |                       |       |
| Usi Consentiti   | 70% DA    | 30% DT/1, DT/2, DT/3, DT/4, DT/5, DT/6, DT/9, DT/10 -DP/1 – DTR/1 – DTR/2, DTR/3 |       |         |         |         |                       |       |
| Aree della perequazione  | ST        | Località   | IU    | QST     | QSP     | QSR     | Ambito di Equivalenza | IEp   |
|  | mq.       |  | mq/mq | mq.     | mq.     | mq.     |                       | mq/mq |
| AT_R29c  | 17.656,69 | Torre Angellara-ferrovia   | 0,6   |         |         |         | 3                     | 0,50  |
| Effettivi  | 10.963,57 |  |       | 5481,79 | 1644,54 | 3837,25 | 3                     | 0,50  |
| TOTALE   |           |  |       | 5481,79 | 1644,54 | 3837,25 |                       |       |

AT Aree di Trasformazione;

IU Indice Urbanistico;

Produttivo;

QSR Quantità di Solaio lordo Residenziale; AE Ambito di Equivalenza;

AS Aree Standard;

QST Quantità di Solaio lordo realizzabile;

ST Superficie Territoriale;

QSP Quantità di Solaio lordo

IEp Indice di Edificabilità propria.

| Opere pubbliche e cessioni a carico del proponente |                           |   |
|--|---------------------------|---|
| ATR_   | Standard da cedere all'AT | n. abitanti x 20 mq. = standard residenziale<br>80 % della SLS Ps = standard produzione e servizi   |
|  | URB 1                     | - I servizi a rete, la pubblica illuminazione e la viabilità sono da realizzare a cura e spese dei privati e devono essere funzionalmente collegati a quelli comunali esistenti.<br>- Altre opere di urbanizzazione primaria che cedono a carico dei privati sono i parcheggi ed il verde attrezzato. |
|  | URB 2                     | - Le opere di urbanizzazione secondaria, da realizzare a cura e spese dei privati sono da definirsi in fase di PUA (se non indicate nella scheda del comparto).   |
| AS   | Standard esterno all'AT   |   |
| AV   | Viabilità esterna all'AT  |   |

| Prescrizioni    |   |
|-----------------|---|
| per l' AT       | - I parcheggi pertinenziali vanno ubicati nel sottosuolo dei lotti fondiari<br>- Il soprassuolo fondiario libero da edificazione, in corrispondenza di strade pubbliche, è destinato ad uso pubblico. |
| Per il Comparto | - Comparto edificatorio da articolarsi anche in sub-comparti da definirsi in fase di PUA.   |

**Definizione del Diritto Edificatorio Proprio - DEp - (art. 158 delle N.T.A.)**

Il Diritto Edificatorio Proprio “DEp” di un’Area di Trasformazione AT, di un’area destinata a standard AS o di un’area destinata a viabilità AV, è il diritto soggettivo a costruire e può essere esercitato nei limiti e con le modalità previsti dalle norme di attuazione del PUC; esso indica il diritto edificatorio assegnato al suolo, indipendentemente dalle previsioni di PUC.

Il DEp è dato dall’applicazione dell’Indice Edificatorio proprio (IEp) del suolo alla sua Superficie Territoriale; è indicato come Superficie Lorda di Solaio “SLS” totale edificabile in ragione del suolo posseduto ed è espresso in metri quadrati.

Alle aree comprese nelle fasce fluviali, per un’ampiezza di metri dieci misurata dall’asse del corso d’acqua, non viene riconosciuto nessun diritto edificatorio.

**Definizione dell’ Incremento del DEp (art. 159 delle N.T.A.)**

Nel PUC è previsto un incremento del Dep derivante dalla presenza nelle AT e nelle AS di manufatti edilizi, che il piano prevede di demolire.

La SLS di fabbricati non legittimamente realizzati né oggetto di condono edilizio, ovvero diruti nonché di baracche, di tettoie, di volumi tecnici, di impianti tecnologici, ecc, non sarà computata in fase attuativa ai fini dell’incremento del DEp.

Per il caso in esame, nell’ambito dell’attuazione del comparto CR\_29 sub.2, si è prevista la demolizione di tutti i manufatti edilizi oggetto di richiesta di condono edilizio per i quali non viene richiesta l'utilizzazione dell'indice in quanto non definiti e regolarizzati dal punto di vista urbanistico.

**DATI DIMENSIONALI CONTENUTI NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

Seguono i dati dimensionali del PUA secondo la previsione di PUC (scheda di comparto) in conformità a quanto previsto dall’art. 83.04, lett. h: “discostamenti delle percentuali fissate dal PUC per le destinazioni d’uso delle AT non superiori al 5%”:

La Superficie Lorda di Solaio “SLS” totale edificabile, espressa in metri quadrati, differenziata per destinazione d’uso, come derivante dal Prospetto riepilogativo del Diritto Edificatorio proprio (DEp) nel Comparto, sopra riportato, è la seguente:

| Superficie lorda di solaio edificabile (DEp) e Destinazione d’Uso |                        |                             |                        |                             |                  |            |
|---|------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------|------------|
| OGGETTO   | Produzione e Servizi   |                             | Residenziale           |                             | Totale           |            |
|   | 25% - 35%              |                             | 65% - 75%              |                             | 100%             |            |
| AT_R29<br>sub.2   | realizzabile           | progetto *                  | realizzabile           | progetto *                  | realizzabil<br>e | progetto * |
|   | 1.370,45 e<br>1.918,63 | <b>1.629,27</b><br>(29,73%) | 3.563,16<br>e 4.111,34 | <b>3.851,15</b><br>(70,27%) | 5481,79          | 5480,42    |

### Standard da cedere all'interno dell'Area di Trasformazione AT\_R29 sub 2

| Produzione e Servizi ( $\geq 80\%$ SLS ) -art. 5, comma 2 del D.Lgs. 1444/68 in relazione alla funzione commerciale/direzionale |                                       |                                      |   |                                 |
|---|---------------------------------------|--------------------------------------|---|---------------------------------|
| Destinazione  | Quantità SLS massima di progetto : mq | Parcheggi ( $\geq 50\%$ x 80 % SLS ) | Spazi e verde pubblico ( $\geq 50\%$ x 80 % SLS ) | TOTALE STANDARD $\geq 80\%$ SLS |
|   |                                       | dovuto                               | dovuto  | dovuto                          |
| SLS produzione e servizi  | 1629,77                               | 651,90                               | 651,90  | <b>1.303,80</b>                 |

| Residenziale ( $\geq 20$ mq x n. abitanti) -abitanti: = mq. SLS / 32,60 = mq. 3851,15/32.60 = n. 118 |  |  |  |                                   |
|--|--|--|--|-----------------------------------|
| Destinazione di indirizzo  | Parcheggi ( $\geq 2,5$ mq / abitante ) | Spazi e verde pubblico ( $\geq 10$ mq / abitante ) | Attrezzature Collettive ( $\geq 7,5$ mq / abitante ) | TOTALE STANDARD                   |
|  | dovuto                                 | dovuto   | dovuto   | dovuto                            |
| SLS residenziale   | $\geq 295,00$                          | $\geq 1.180,00$                                    | $\geq 885,00$  | <b><math>\geq 2.360,00</math></b> |

### Totale Standard da cedere all'interno dell'Area di Trasformazione dovuti e di progetto

| Totale Standard da cedere all'interno dell'area di trasformazione |                                  |                                  |                |                             |
|---|----------------------------------|----------------------------------|----------------|-----------------------------|
| Destinazione  | Produzione e servizi             | Residenziale                     | Totale         |                             |
|   | dovuto                           | dovuto                           | dovuto         | progetto                    |
| Parcheggi   | $\geq 651,90$                    | $\geq 295,00$                    | 946,90         | 965,90 > 946,90             |
| Spazi e verde pubblico  | $\geq 651,90$                    | $\geq 1.180,00$                  | 1831,90        | 1896,84 > 1831,90           |
| Attrezzature collettive   |                                  | $\geq 885,00$                    | 885,00         | 893,23 > 885,00             |
| <b>TOTALE</b>   | <b><math>\geq 1303,80</math></b> | <b><math>\geq 2360,00</math></b> | <b>3663,80</b> | <b>3755,97 &gt; 3663,80</b> |

### DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO

#### Premessa all'intervento

La realizzazione dell'intero comparto e soprattutto la realizzazione degli edifici, sarà caratterizzata da uno slogan caro a tutto lo staff dei progettisti, accolto e condiviso dai proprietari:

**“l'architettura deve contribuire a rendere la qualità della vita una risorsa”**

Nel comparto, come precedentemente detto, insistono aree con entro stanti edifici che non saranno oggetto di intervento e sono oggetto di rinuncia, a partecipare al comparto, da parte dei proprietari, esse faranno parte di quelle aree che planimetricamente sono state individuate come **“aree sterilizzate”**. Per quelli oggetto di condono edilizio si produrrà la



rinuncia all'esamina delle istanze e non si sono calcolati eventuali incrementi del DEP, tali manufatti saranno abbattuti con la progressione degli interventi.

Il progetto dell'intero comparto prevede:

- La realizzazione di due manufatti: una "torre" a destinazione prevalentemente abitativa individuata planimetricamente come **edificio 1** e un elemento edilizio a destinazione prevalentemente commerciale individuato planimetricamente come **edificio 2**.
- la realizzazione della strada di piano con una leggera traslazione (cfr Tav. 10) al fine di consentire l'allocazione dell' Edificio 1, a prevalente destinazione residenziale, al di fuori della fascia di rispetto di mt 30,00 dal binario più prossimo della linea ferroviaria/metropolitana;
- la realizzazione di ulteriori arterie viarie, interne all'area del comparto, al fine di disimpegnare e consentire accessi funzionali sia agli edifici che alle aree di uso pubblico (parcheggi, verde attrezzato, ecc.);
- l'allocazione di tutte quelle aree, atte a soddisfare le esigenze degli standard di piano previsti dalla vigente normativa (urbanizzazione primaria), infatti, distribuiti nell'area, in adiacenza alla viabilità sono stati ricavati i parcheggi pubblici e in loro prossimità è stato allocato il verde.
- di destinare un'area ad attività sportiva, con la realizzazione di un percorso vita di n°8 stazioni, mediante l'installazione di apposite attrezzature per la pratica ginnico-sportiva. Scelta fatta in quanto la zona è già servita da altre strutture di urbanizzazione secondaria quali scuole, edifici di culto etc..
- un'ampia piazza a servizio dell'**edificio 1** al di sotto della quale saranno realizzati parcheggi pertinenziali di cui alla legge 122/89.

### **Risparmio energetico degli edifici:**

Nella realizzazione degli edifici si adotteranno tecniche costruttive ed edilizie atte ad ottenere risparmi energetici elevatissimi con sfruttamento delle risorse naturali attraverso il posizionamento di pannelli per il solare termico, da collocare sui terrazzi di piano, e il fotovoltaico, da collocare in copertura degli edifici; le compagnature esterne saranno completate con il sistema delle pareti ventilate, saranno montati infissi idonei, ecc.

Il tutto sarà specificato con la redazione del Protocollo Itaca e la produzione di certificazioni idonee per poter usufruire, all'atto della presentazione dei Permessi di Costruire, del bonus energetico previsto nelle norme.

### **Requisiti di comfort ambientale**

La scelta progettuale del posizionamento dei fabbricati e delle volumetrie è stata fatta anche per qualificare il comfort ambientale degli stessi privilegiando la migliore esposizione per la conseguente distribuzione degli spazi interni. In tutti gli ambienti saranno rispettati tutti i parametri atti a soddisfare i rapporti aeroilluminanti e garantire standard di vita ottimali.

#### **- Ventilazione naturale:**

È garantita idonea ventilazione naturale attraverso ampie vetrate posizionate sui tutti i lati in modo da determinare la creazione controllata di adeguati flussi d'aria.

#### **- Ventilazione attivata:**

Oltre la ventilazione naturale sarà prevista l'areazione meccanica, dove necessita, e la climatizzazione degli ambienti interni.

#### **- Illuminazione naturale:**

La dimensione delle vetrate e l'orientamento lungo l'asse est-sud-ovest garantiscono

una illuminazione qualitativamente e quantitativamente idonea a standard di vita ottimali.

- **Controllo del soleggiamento:**

Si otterrà tale condizione grazie all'installazione di tende e di brise soleil atti a controllare e indirizzare i flussi solari e all'occorrenza prevedere la loro totale esclusione.

**RECEPIMENTO DEGLI INDIRIZZI APPROVATI CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N°5 DEL 22/01/2007**

L'intervento di progetto, così come descritto nella relazione illustrativa di progetto, in ossequio a quanto previsto dalla delibera di Consiglio comunale n°5 del 22/01/07, garantirà:

- il riequilibrio della rete distributiva commerciale individuando una serie di esercizi commerciali di quartiere,
- la realizzazione di una consistente quantità di strutture adibite ad uffici,
- la individuazione di spazi da destinare a strutture ricettive,
- la localizzazione di spazi ludici all'interno del verde attrezzato,
- la previsione, nello schema di convenzione, del vincolo di destinazione almeno decennale delle destinazioni funzionale che il PUA imprime agli immobili,
- il rispetto delle norme vigenti in materia energetico ambientali con riferimento al titolo XI del RUEC relativamente ai requisiti di comfort ambientale degli edifici.

**EDILIZIA CONVENZIONATA**

Non è prevista la realizzazione di edilizia convenzionata.

**MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA CEDERE AL COMUNE: Strade Residenziali, Spazi Di Sosta O Di Parcheggio, Servizi A Rete, Pubblica Illuminazione, Verde Attrezzato**

È prevista, a totale carico del proponente, la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessaria alla completa funzionalità del Comparto, nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'esecuzione ed in particolare le norme previste dalla Legge 13/89 per l'abbattimento delle barriere architettoniche. È altresì prevista la realizzazione della strada di progetto del PUC prevista nel comparto. Quest'ultima subirà una leggera traslazione al fine di consentire l'ubicazione dell'EDIFICIO 1 di fuori della fascia di rispetto di 30,00 mt dal binario più vicino dell'adiacente linea ferroviaria/metropolitana.

**Strade residenziali**

Le opere stradali garantiranno in generale l'adeguamento della sede stradale di quelle esistenti e la creazione di nuove carreggiate a norma, serviranno a collegare tutte le parti che compongono l'intervento.

**Spazi di sosta o di parcheggio**

Lungo le stesse strade, in adiacenza all'edificato troveranno realizzazione i relativi parcheggi previsti dagli standards di progetto e gli adeguati spazi di manovra.

**Fognatura acque nere**

Per la AT\_R29 sub 2 la rete di scarico delle acque nere sarà regolarmente convogliata nell'impianto comunale ivi esistente (cfr. tav. 24 e 25).

**Raccolta e convogliamento delle acque pluviali**

Le acque pluviali provenienti sia dagli edifici residenziali che da quello commerciale,

posti nell'AT\_R29sub 2, saranno raccolte attraverso una adeguata rete di tombini canalizzati e convogliate nell'apposito impianto comunale esistente (cfr. tav. 24 e 25).

### **Rete idrica e gas**

La rete idrica di adduzione avrà origine dalla tubazione della Salerno Sistemi già presente nelle adiacenze dell'area dell'AT\_R29 sub2 in maniera coordinata con gli altri enti gestori al fine di avere un unico percorso per tutti i sottoservizi di cui dotare la zona (cfr. tav. 20-21-30-31 progetto).

### **Rete distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonica**

La rete di distribuzione elettrica, telefonica e di p.i. sarà realizzata secondo gli schemi di progetto (cfr. tav. 22-23-26-27-28-29).

### **Verde Attrezzato**

Il verde attrezzato, così come previsto dagli standards di progetto, sarà realizzato con essenze endemiche, secondo disposizioni e geometrie che dipenderanno dalla forma degli spazi pubblici (strade, piazze e parchi) e armonizzato all'edificato per rispondere alla più generale composizione architettonica dell'intervento. Sono previste anche aiuole e spazi verdi a prato con relative cordolature in pietra.

## **3- DESCRIZIONE DI PROGETTO – FABBRICATO A PREVALENZA COMMERCIALE**

L'edificio a prevalenza commerciale si sviluppa su quattro livelli per un ingombro di circa 370 mq cadauno; un livello interrato con il livello terra e primo sarà destinato a svolgere le funzioni oggi svolte dai manufatti esistenti da oltre 40 anni con le sale di esposizione, il deposito e la vendita dei materiali ceramici quali pavimenti rivestimenti e igienici con arredo bagno. Il quarto livello (piano secondo) sarà occupato per circa metà ingombro da un volume a destinazione abitativa con ampio terrazzo a livello e accesso indipendente dalla parte commerciale.

Il manufatto sarà realizzato con struttura prefabbricata per garantire una maggiore libertà in pianta sì da poter allestire l'esposizione con meno vincoli e sarà dotato di ampie aperture per consentire la visibilità della sala mostra dalla strada atteso che la sua ubicazione è a ridosso di due strade, l'esistente traversa di via Parmenide e la nuova strada di piano. L'accesso carrabile al piano interrato avverrà dal piazzale posteriore che avrà la funzione di area di manovra per le operazioni di carico e scarico dei materiali che saranno poi depositati nell'interrato.

L'edificio di tipo prefabbricato avrà caratteristiche di rifiniture esterne compatibili sia per tipologia dei materiali che per cromaticità con il contesto circostante.

## **4- DESCRIZIONE DI PROGETTO – ATTREZZATURE PUBBLICHE**

Nella parte centrale del comparto a ridosso con l'alveo è stata prevista un'area a verde attrezzato destinato al relax e al gioco bambini. Sono state previsti, all'interno del verde, arredi con panchine ed aree gioco libere da recinzioni così da contribuire ad animare lo spazio pubblico. I percorsi pedonali, dalle linee morbide e sinuose, sono stati pensati per integrarsi nel contesto mediterraneo dal punto di vista cromatico e materico, con toni che richiamano i colori della terra e del mare e materiali effetto terra battuta.



Le aree gioco si inseriscono in maniera organica nel disegno dei percorsi pubblici e si distinguono, oltre che per la pavimentazione morbida, tipo anti-trauma, per l'uso di colori vivaci che permettano di identificarle come spazi ludici.

Nella zona a ridosso della linea ferroviaria e da essa separata dalla barriera a verde prevista per mitigarne gli effetti di disturbo, e in quella a confine nord del comparto è stata ubicata l'area destinata al parcheggio pubblico costituita da posti a raso con la viabilità.

Con la soluzione del verde a ridosso della linea ferroviaria si crea così un'oasi verde costituita da gruppi di alberi di prima grandezza e vegetazione da sottobosco alla base mitigando l'impatto della ferrovia sia sotto il profilo paesaggistico che quello della molestia costituendo tale verde barriera acustica al rumore provocato dal passaggio dei treni.

#### **4.1- Landscape e sistema del verde**

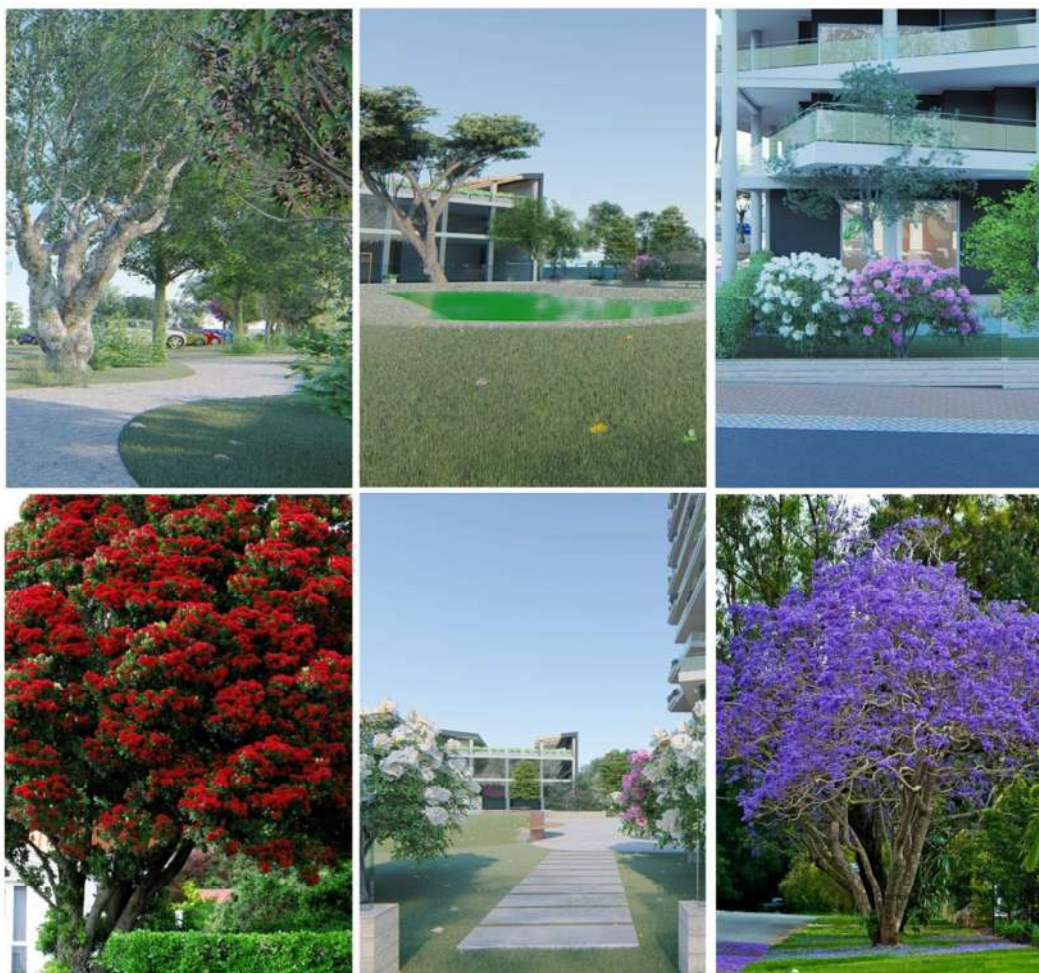
Per quanto riguarda il verde è stata scelta una strategia progettuale basata sulla sostenibilità e valorizzazione delle componenti di paesaggio che hanno reso unico il panorama della costa salernitana:

- l'utilizzo di specie mediterranee autoctone, resistenti alla siccità e con ridotte esigenze manutentive (data la superficie estesa di verde);

- le associazioni vegetali tipiche della fascia costiera

- l'utilizzo contenuto di superfici a tappeto erboso, per ridurre i consumi idrici e le manutenzioni





In particolare si è prevista una tipologia di verde differenziata:

Pergolati: utilizzo di verde rampicante sempreverde con fioriture profumate stagionali

Fronte viabilità di ingresso: vegetazione arbustiva bassa, con colori e fioriture, che lasci libera la visuale verso il cuore del nuovo intervento

Piastra attrezzata: I percorsi vengono arricchiti dalla presenza di macchie arboree e arbustive che proteggono con l'ombra delle chiome chi sosta e alternano masse e colori offrendo una piacevole esperienza di attraversamento degli spazi

Fascia di mitigazione muro alveo: barriera sempreverde costituita da alberi di prima grandezza e arbusti alti di protezione

## 5- DESCRIZIONE DI PROGETTO – RESIDENZE

Come già precedentemente descritto l'edificio residenziale principale è costituito da una torre di 18 piani di cui 15 destinati a residenze per circa 3620,00 mq di sls abitativa e 3 livelli destinati al terziario per circa 930,00 mq di sls commerciale.

La torre è ubicata in prossimità della linea ferroviaria a debita distanza da essa e compatibile per disposizione e visuale. Essa si affaccia al mare privilegiando quella visuale.





### **5.1- Viabilità ed accessi alle residenze**

La nuova strada di piano e quella interna a ridosso della linea ferroviaria progettata con il PUA consentono l'accesso sia carrabile che pedonale all'edificio a torre. Al di sotto del lotto che ospita l'edificio a torre è stato previsto un parcheggio di adeguate dimensioni a servizio sia delle residenze che delle attività presenti all'interno della torre stessa. Esso ha un doppio accesso carrabile dalla strada di PUA.

A livello pedonale un sistema di accessi e percorsi pedonali collega la torre con le aree pubbliche e con i parcheggi a raso lungo la viabilità.

### **5.2- Riferimenti architettonici e tipologie**

La torre nelle quali è stata allocata la capacità edificatoria residenziale del comparto è il risultato dello studio accurato della migliore disposizione dei singoli moduli abitativi e dello studio dell'impatto dell'intero comparto nei confronti delle vicine preesistenze.

La sagoma dell'edificio risulta articolata come effetto dell'intersezione di diversi volumi che creano dinamismo nei prospetti ed accentuano la verticalità e la snellezza del fabbricato.













La lettura dei volumi è enfatizzata dalle diverse altezze di alcuni piani.

La complessità data dall'incastro delle unità edilizie oltre a creare una variabile volumetrica aiuta a definire l'edificio come elemento 'fluidò' e non monolitico. La futura implementazione del verde privato sulle terrazze e sui balconi delle varie unità aiuterà ad alleggerirne l'impatto volumetrico nei confronti degli elementi circostanti.

Diversi accorgimenti compositivi e di dettaglio progettuale sono stati messi in campo per meglio definire il carattere dell'intervento e per minimizzare l'impatto volumetrico della torre.

Questi elementi possono essere annotati come:

Presenza di ampie terrazze in aggetto, con vista sul mare, che accentuano il dinamismo di facciata creato dalle dimensioni delle terrazze stesse e dal loro diverso posizionamento ai piani bassi, dove le proiezioni delle terrazze non coincidono e risultano ruotate le une rispetto alle altre.

Utilizzazione di alcuni piani come volume in negativo teso ad alleggerire la sagoma della torre (svuotamento volumetrico e grandi terrazze e logge negli attici)

Uso di pannelli scorrevoli frangisole. Questo sistema di schermatura per ombreggiamento dal sole, oltre a creare a sua volta dinamismo (grazie allo scorrimento dei pannelli stessi), utilizza lo stesso linguaggio materico e di texture del commerciale;

Uso di elementi in legno nell'intradosso delle terrazze dei fabbricati;

Utilizzo di materiali e cromie di facciate alternate. L'uso di due colori diversi esalta l'intersezione dei volumi, oltre all'uso di colori che riprendono le tonalità utilizzate nel commerciale.



Facciata ventilata  
in gres porcellanato

1. Strato isolante continuo applicato  
sulla parete perimetrale esterna;
2. Struttura di sostegno del rivestimento  
esterno;
3. Intercapedine di ventilazione;
4. Rivestimento esterno.



Fioriere angolari con  
verde tipico della  
macchia mediterranea



Pavimentazione lignea  
all'estradosso di balconi  
e terrazzi



Parete verde verticale



Brise soleil



Tetto giardino



Impianto  
solare termico



Il verde si fonde  
alla struttura



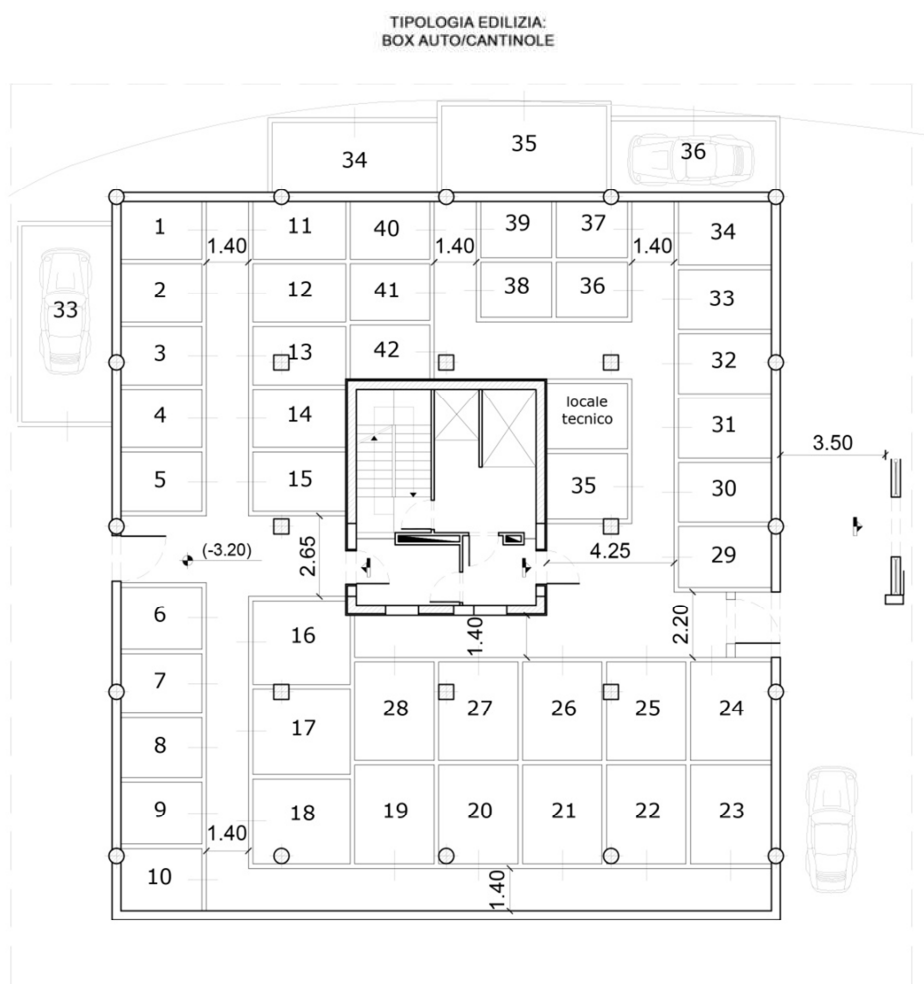
PROSPETTO

### 5.3- Caratteristiche layout piani tipo

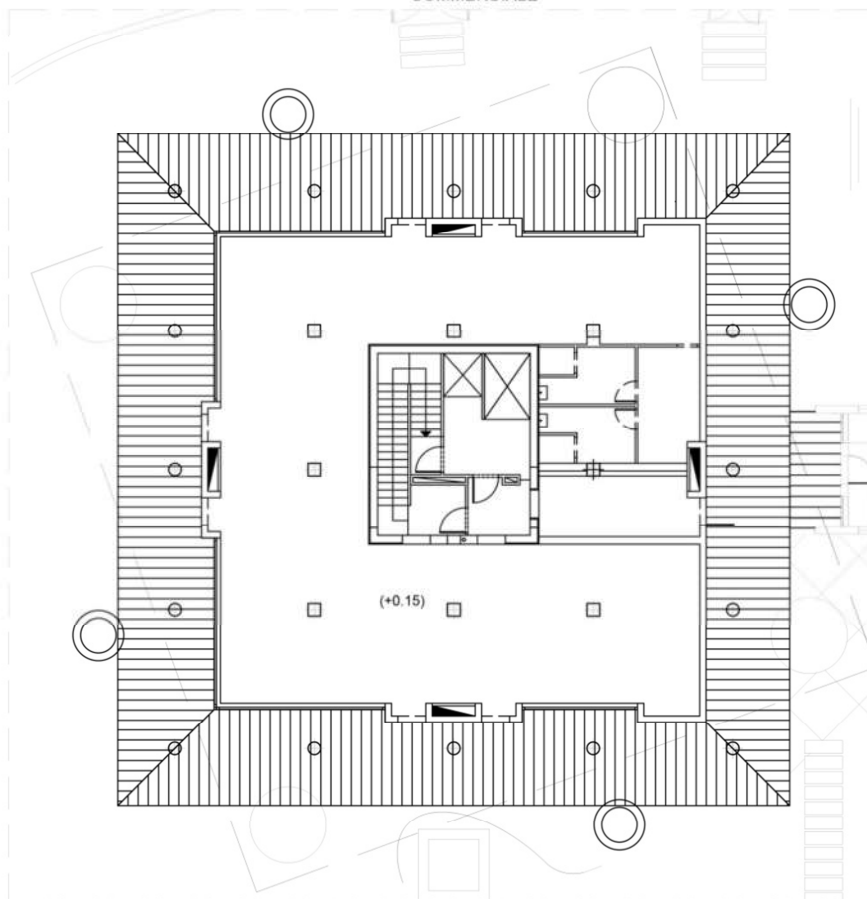
La progettazione di massima del layout interno dei tagli di appartamenti è stata sviluppata con l'intenzione di garantire una grande flessibilità cercando di prevedere una ampia gamma tipologica di appartamenti

Lo sviluppo verticale della torre, con la sovrapposizione delle differenti tipologie e l'alternanza delle diverse terrazze, garantisce una buona diversificazione delle unità abitative e, al contempo, una composizione gradevole alla vista dell'osservatore.

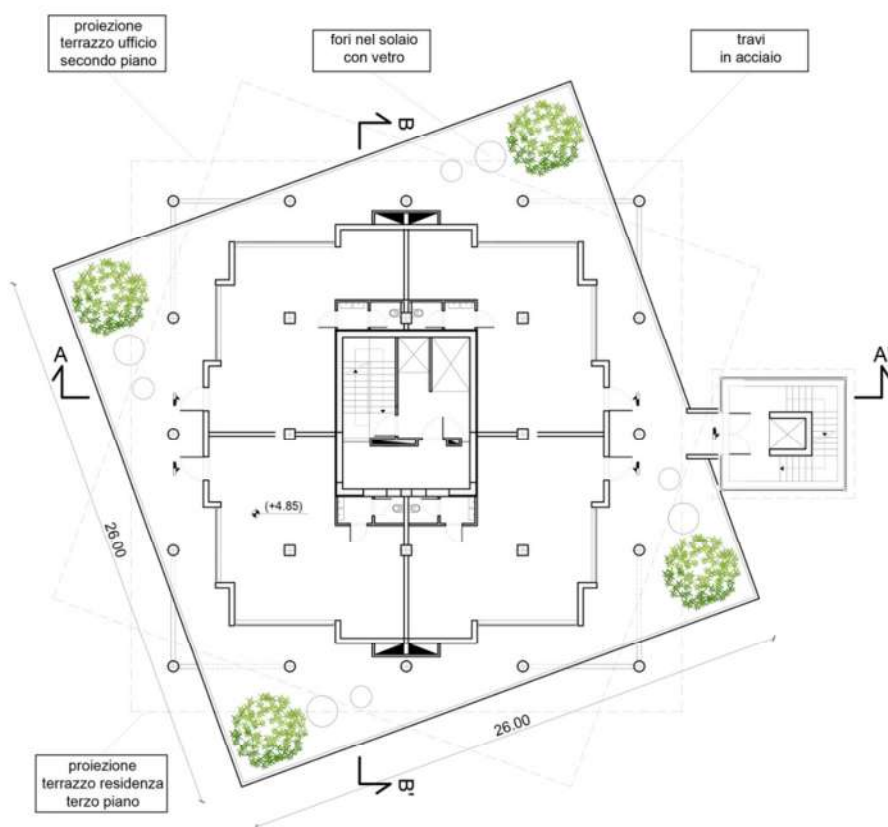
Si ottiene quindi una notevole flessibilità sia compositiva che tipologica a vantaggio dell'aspetto architettonico e della possibilità di combinare i tagli abitativi in modo da offrire uno spettro di soluzioni ampio al mercato immobiliare.



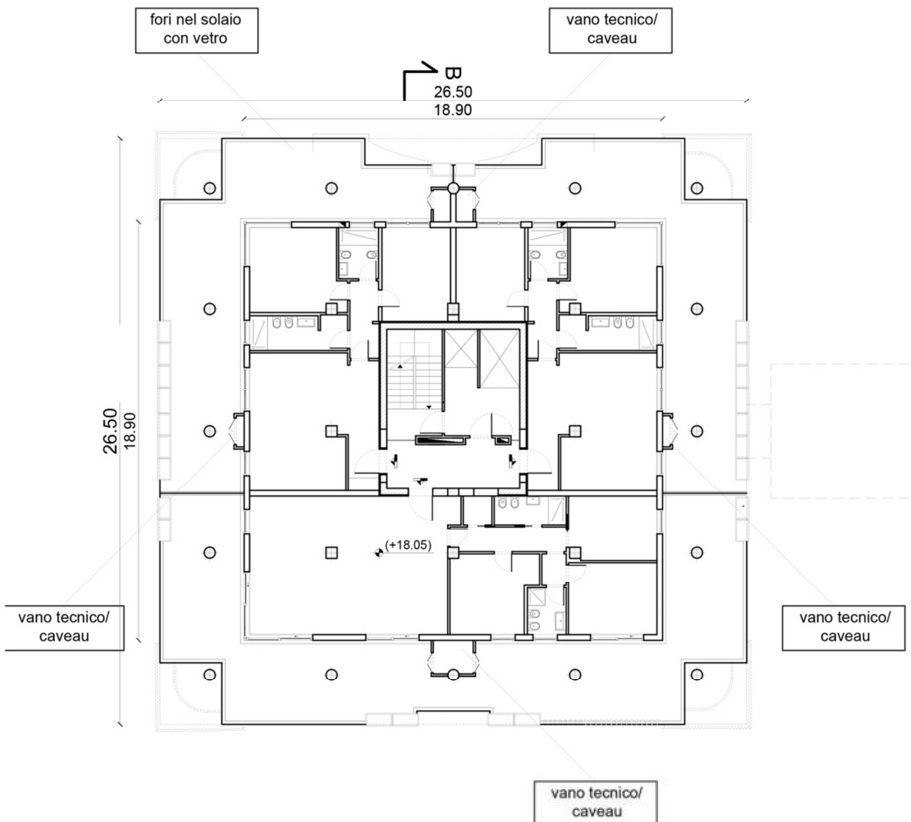
TIPOLOGIA EDILIZIA:  
COMMERCIALE



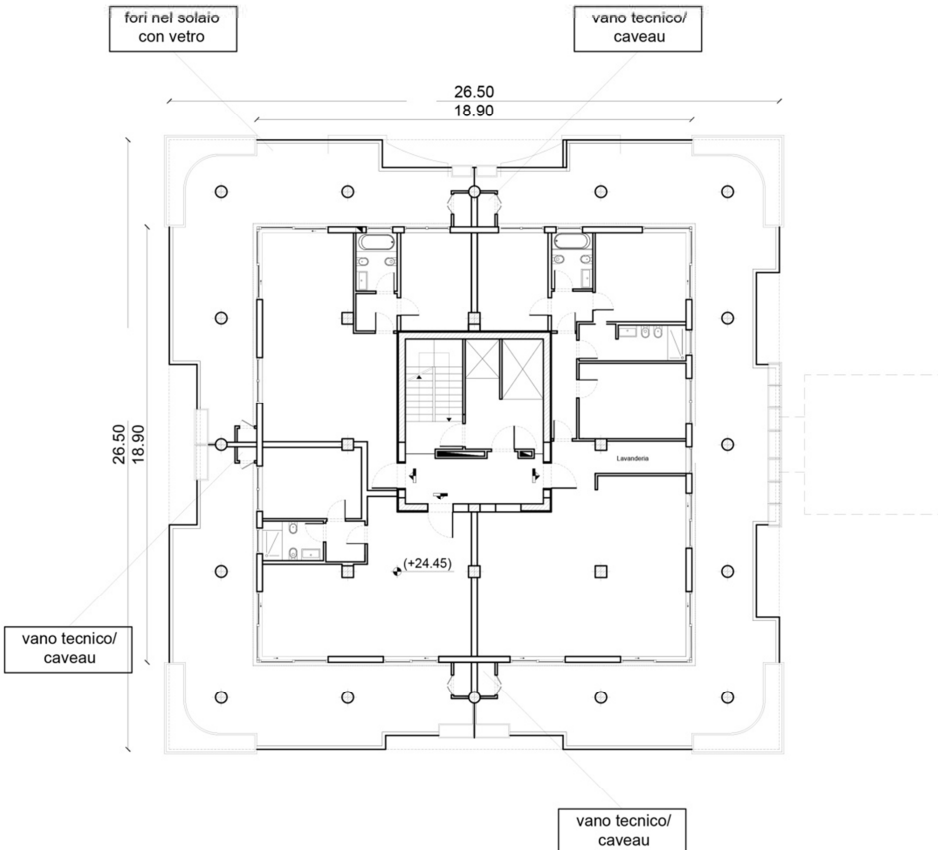
TIPOLOGIA EDILIZIA:  
UFFICI



TIPOLOGIA EDILIZIA:  
A

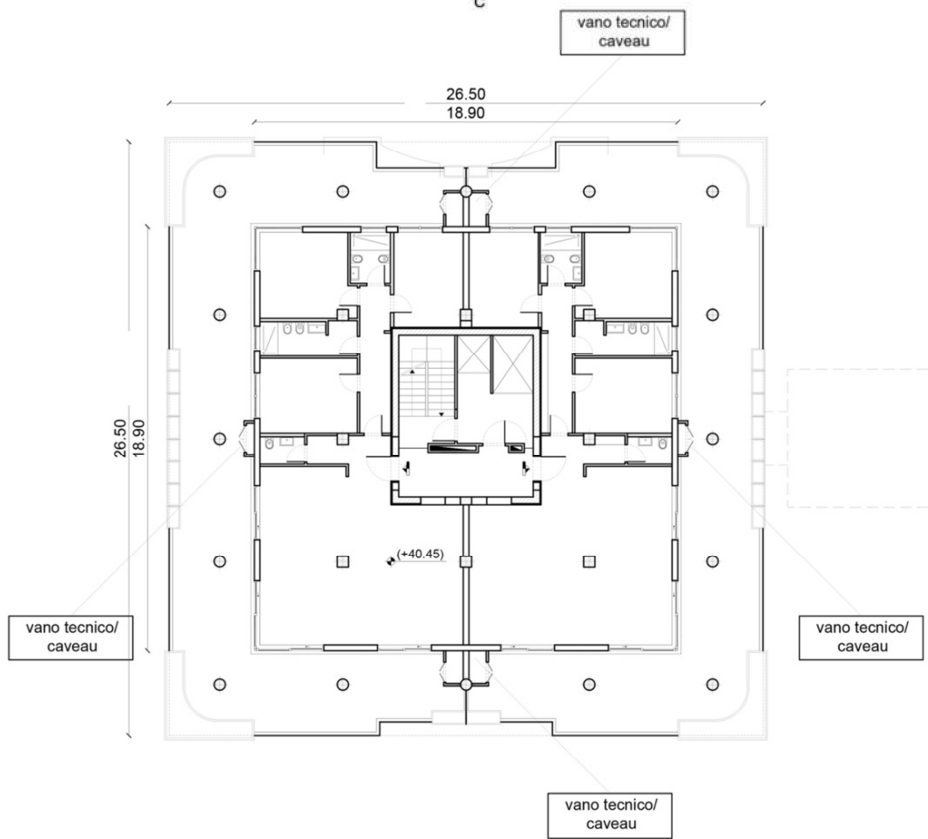


TIPOLOGIA EDILIZIA:  
B

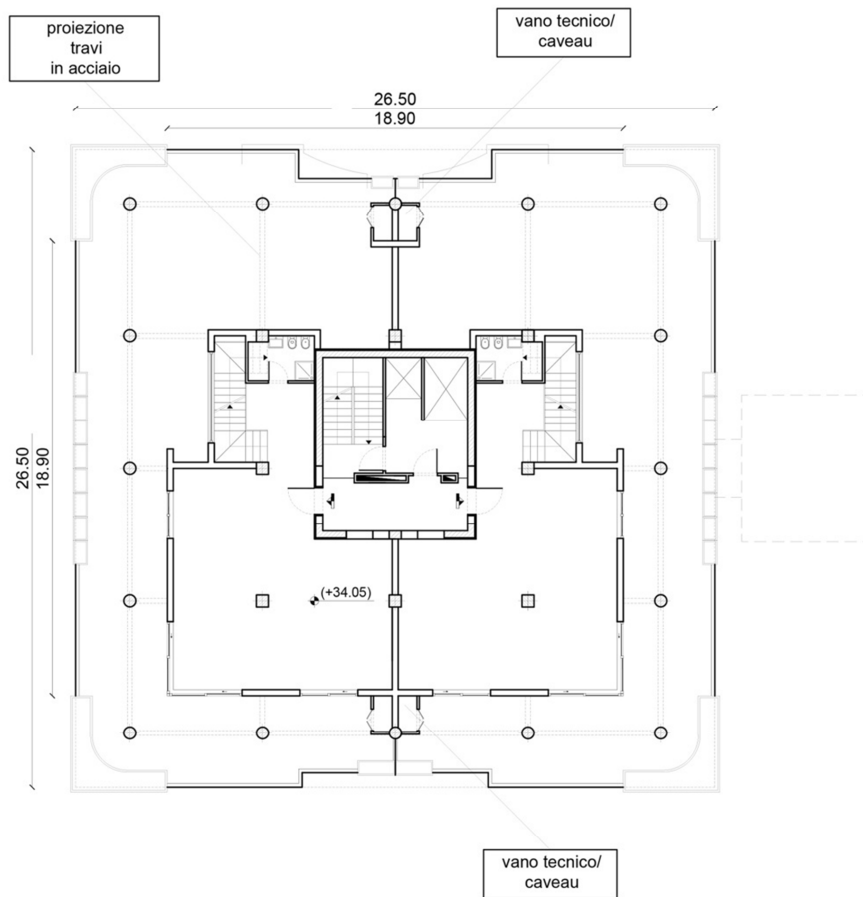




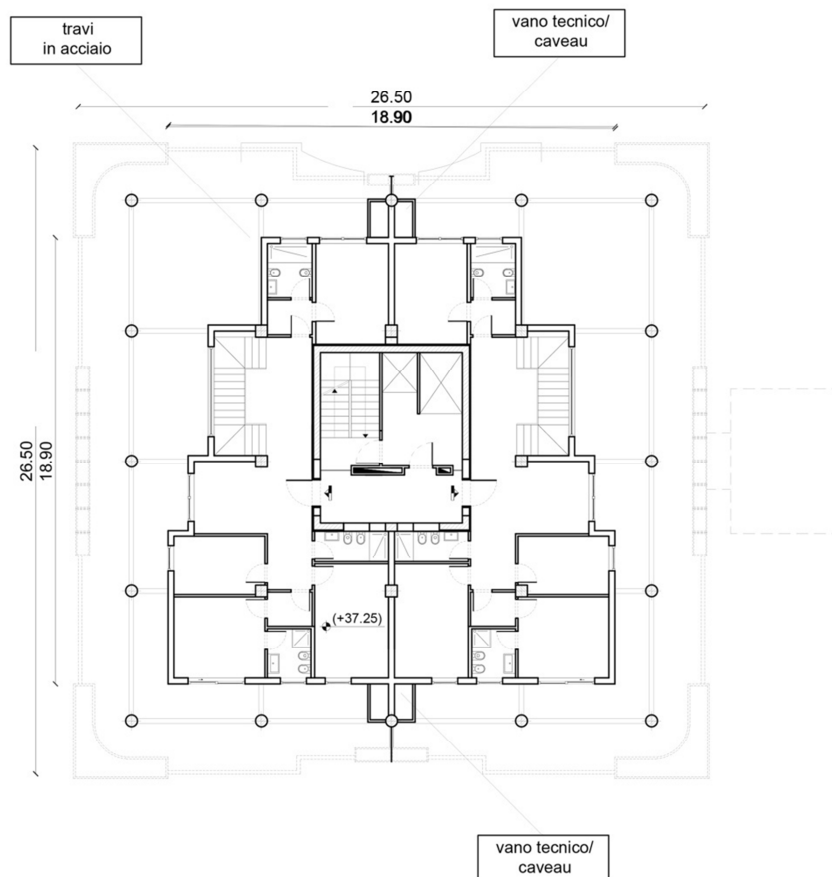
TIPOLOGIA EDILIZIA:  
C



TIPOLOGIA EDILIZIA:  
D  
PRIMO LIVELLO



TIPOLOGIA EDILIZIA:  
D  
SECONDO LIVELLO



I tecnici

