

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
RELATIVO AL SUB-COMPARTO EDIFICATORIO CR_4 sub 1

Avente valore di Piano di Lotizzazione (PdL) di cui alla legge 17 Agosto 1942, n. 1150 articoli 13 e 28

RELAZIONE PAESAGGISTICA

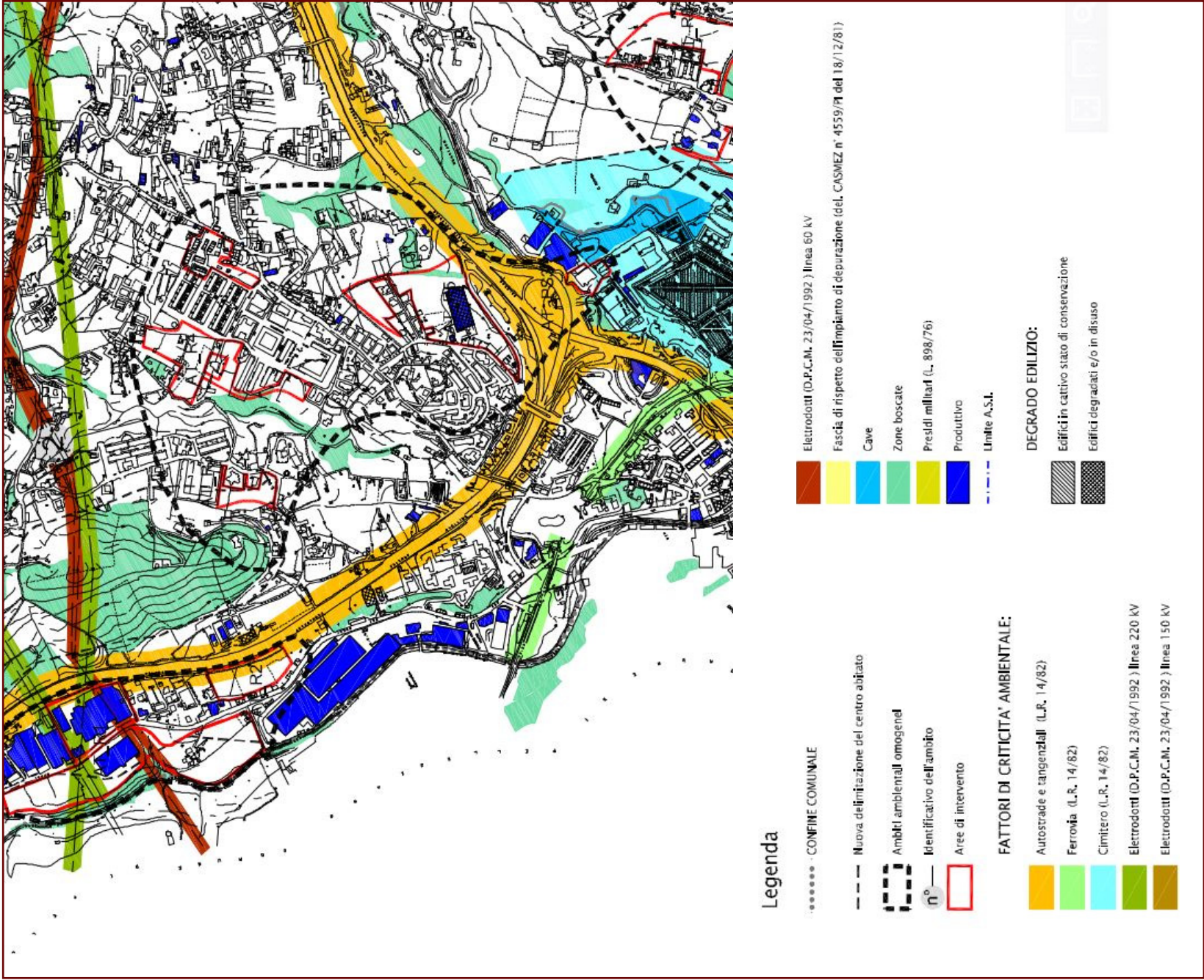
Il sottoscritto Arch. Roberto Sica, nato a Potenza (PZ) il 31.05.1960, con studio professionale in Salerno alla via Torretta n.4, Codice fiscale SCI RRT 60E31 G942K, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Salerno al n.668 dal 1988, in qualità di progettista del Piano Urbanistico in epigrafe

preMESSo che

- con Delibera di G.M. n. 243 del 16/03/2012, l'Amministrazione Comunale ha approvato la proposta di Preliminare di PUA con la quale è stata assentita l'articolazione del Comparto edificatorio CR_4 in due distinti Sub-Comparti ai sensi dell'art. 169.04 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, a seguito di proposta avanzata dalla maggioranza dei proprietari delle aree all'uopo costituitisi nel consorzio "Casa Roma - Matierno CR_4";

preMESSo quanto sopra

viene redatta, ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005, la presente Relazione Paesaggistica.
Sono allegati alla presente relazione paesaggistica, di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, gli elaborati di progetto.



1. ANALISI DELLO STATO ATTUALE

1.1 Analisi dei caratteri storici, urbanistici, paesaggistici e geomorfologici del contesto

Il Rapporto Ambientale che accompagna il PUC comprende l'Area costituente l'originario Comparto Edificatorio CR_4 nell'ambito ambientale 2, definendolo come parte "collinare delle frazioni "Matierno e Cappelle" più prossima alla città, situata a Nord dell'ansa formata dal tracciato dell'autostrada SA-RC, all'altezza dello svincolo di Fratte. (...) per la sua natura collinare, la zona presenta suoli caratterizzati da notevoli acclività che limitano le possibilità edificatorie ad ambiti di completamento dell'esistente tessuto edilizio. L'edificato esistente è sostanzialmente di tipo residenziale, nell'ambito del quale le attività produttive figurano principalmente come attrezzature complementari. L'ambito in esame si presenta alquanto disorganico, con fabbricati per lo più addossati (talvolta in maniera invasiva) alla viabilità, e risulta significativamente interessato da un nucleo centrale, di più recente costruzione rispetto al circostante abitato, costituito da edifici di edilizia residenziale pubblica. (...) In questo ambito il Piano intende razionalizzare e potenziare la rete stradale, in considerazione della necessità di migliorare l'accessibilità alle frazioni alte, nonché di consentire un limitato sviluppo urbano all'abitato di Matierno. Il "disegno" dei perimetri delle aree di trasformazione mira a realizzare interventi che, integrandosi all'esistente, con l'adeguata predisposizione di spazi pubblici possano restituire un significato "urbano" alla citata disorganicità dell'attuale abitato. In tal senso, quindi, l'attuazione degli interventi conseguenti alle previsioni del Piano appare non solo rispettosa delle intrinseche caratteristiche ambientali delle

predetti sub-comparti, e precisamente il CR_4 sub 1, che concerne la trasformazione urbanistico edilizia dell'area di trasformazione denominata AT_R4 sub 1, per come individuata negli allegati grafici.

L'area di trasformazione del Sub-Comparto in questione, ricadente in zona omogenea di tipo B del vigente PUC, si trova tra l'area inediticata posta in sinistra idraulica del Torrente Pastorano, caratterizzata prevalentemente da edifici di tipo unifamiliare o di origine agricola, ed un nucleo densamente edificato costituito da svariati edifici di edilizia popolare, realizzati negli anni '80 per far fronte all'emergenza abitativa determinata dal sisma del novembre del 1980, che si dispiegano lungo la direttrice nord-est sud-ovest alle spalle del vecchio abitato della frazione Matierno. L'area AT_R4 sub 1 resta pertanto racchiusa tra il Torrente Pastorano ed il detto nucleo di edilizia residenziale pubblica, dal quale è "separato" dalla via Roberto Mazzetti. Detta via si configura quale elemento "separatore" in quanto divide nettamente la suddetta zona intensivamente edificata da quella a "carattere rurale" caratterizzante l'attuale area costituente l'AT_R4 sub 1, rendendo ancor più evidente la disorganicità e la mancanza di continuità urbanistica dell'ambito di Matierno. Risulta necessaria quindi la realizzazione di interventi che, integrandosi all'esistente, possano restituire un significato "urbano" all'intera zona, anche grazie alla realizzazione di spazi pubblici adeguatamente collegati con il contesto residenziale.

L'area, comprendente quella oggetto del Piano Attuativo in esame, essendo interessata da fenomeni di degrado fisico e dalla presenza di aree libere, è oggetto di previsioni urbanistiche dettate dal vigente PUC, che ne prevedono una generale riqualificazione attraverso rilevanti trasformazioni urbanistiche.

Sono infatti presenti in zona altri Comparti Edificatori e Ambiti di Ristrutturazione Urbanistica, la cui attuazione conferirà certamente un nuovo e qualificato assetto urbanistico-edilizio all'intera area.

In particolare a sud-est del predetto ambito di ristrutturazione urbanistica si trova l'AT ERP_1 destinato ad Edilizia Residenziale Pubblica, mentre sul versante ovest sono collocati l'ATR 3, l'ERP_10 e l'ERP_11.



diverse aree considerate, ma soprattutto necessaria, per consentire la riqualificazione dell'esistente ed un coerente sviluppo urbano".

Ortofoto con individuazione dell'Ambito 2Ortofoto con individuazione dell'area di Comparto CR_4

Ad oggi l'ambito urbano interessato dall'intervento di cui al Sub-Comparto in esame, così come sottolineato anche nel Rapporto Ambientale, risulta disorganizzato e privo di elementi "attrattori" che ne restituiscano una visione di insieme organica ed organizzata, tali da dare alla zona in esame un carattere diverso da quello di "quartiere dormitorio".

Infatti, nonostante la presenza di alcuni edifici pubblici, tra cui una palestra ed una chiesa, l'area risulta fortemente penalizzata dalla mancanza di un tessuto connettivo organicamente strutturato, in quanto carente delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e principalmente di una adeguata rete viaria di quartiere. L'area è caratterizzata dalla presenza di manufatti edilizi di bassa qualità architettonica.

Il comparto edificatorio CR_4 è stato suddiviso, con progetto preliminare di PUA assentito, in due autonomi sub-comparti, CR_4 sub 1 e CR_4 sub 2. Il presente progetto di PUA riguarda il maggiore dei



Ortofoto con individuazione dell'area di Intervento



Veduta aerea dell'area d'intervento da sud-est



Veduta aerea dell'area d'intervento da nord-est



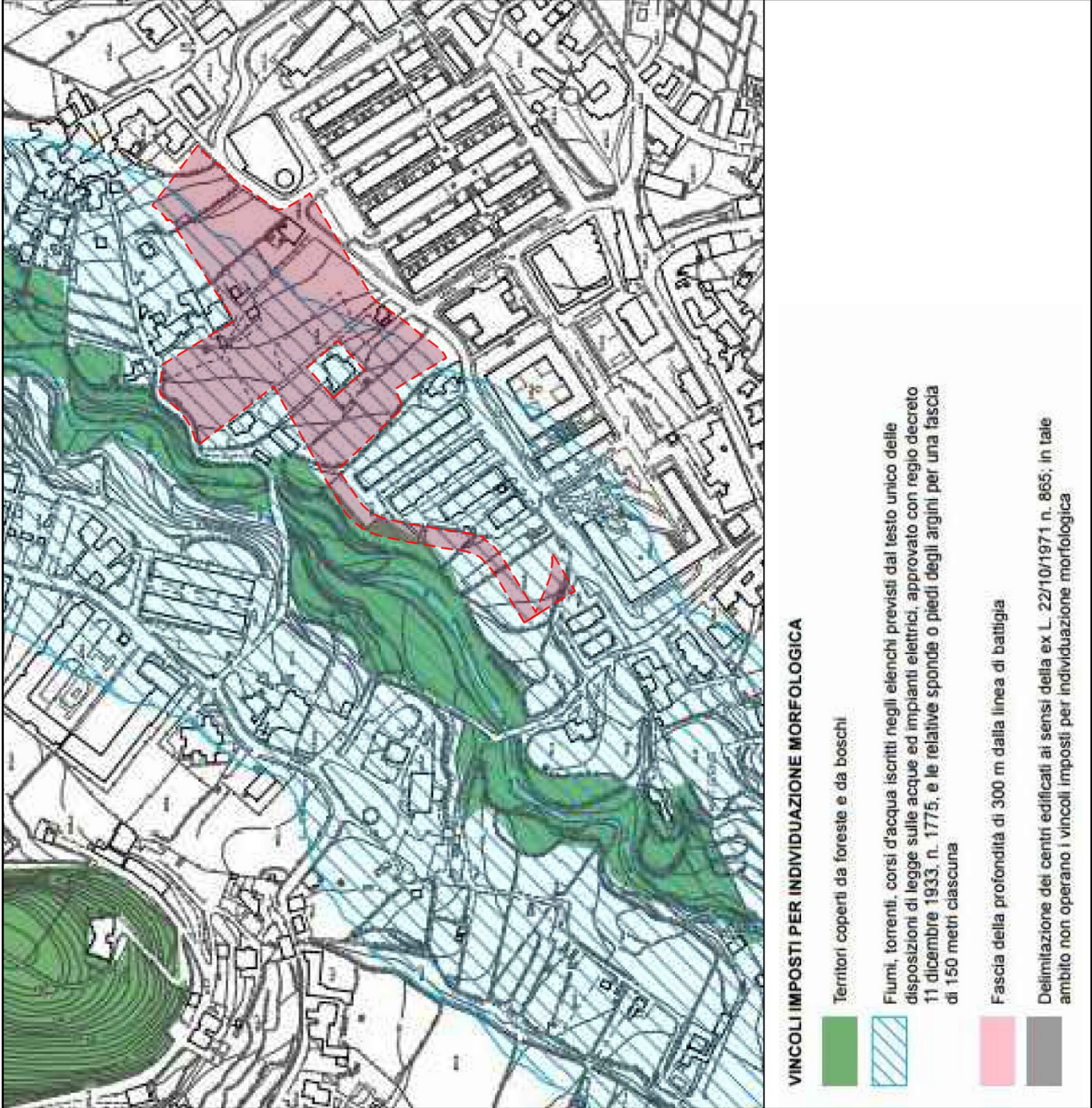
Veduta aerea dell'area d'intervento da nord-ovest



Veduta aerea dell'area d'intervento da sud-ovest

1.2 Analisi dei livelli di tutela

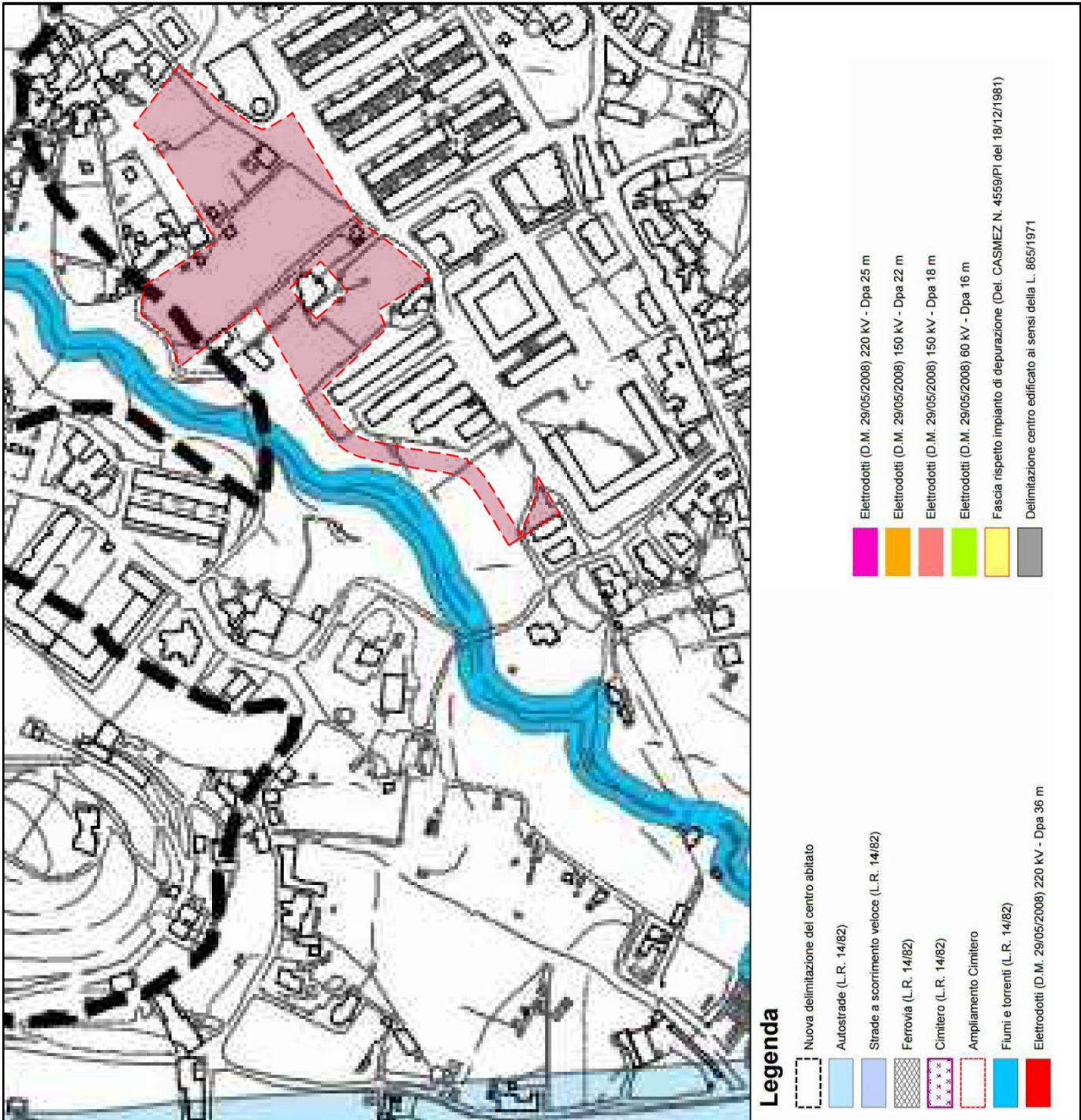
L'area di intervento, come desumibile dalla tavola V2 (Beni Culturali ed Ambientali) del PUC, ricade, quasi per la sua interezza, nella fascia di rispetto dai fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11-12-1933, n.1775 e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna, con riferimento al Torrente Pastorano.



PUC - Stralcio Tav. V2 Vincoli culturali e ambientali

Le aree interessate dal PUA in esame, così come quelle limitrofe, non sono caratterizzate dalla presenza di sistemi naturalistici, di insediamenti storici o sistemi tipologici a forte caratterizzazione locale, nè sonoricompresa in ambiti appartenenti a percorsi panoramici o di percezione rilevanti sotto il profilo storico, turistico, naturalistico, ecc. nè ricadono in ambiti territoriali a forte valenza simbolica.

Anche nello stralcio di Tavola V1 (fasce di rispetto) del PUC si evince che l'area è gravata dalla fascia di rispetto per la presenza del Torrente Pastorano. L'area è inoltre classificata a Rischio Frana Medio R2 dal vigente Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) della Autorità di Bacino Destra Sele.



PUC - Stralcio Tav. V1 Fasce di rispetto

1.3 Descrizione sintetica dell'Area in progetto

L'area di intervento, di cui al Sub-Comparto edificatorio in esame, è sita in località Matierno, sul versante nord-est della città di Salerno, e risulta costituita da un'area di forma irregolare, pressoché libera, caratterizzata per lo più da terreni incolti, piccoli frutteti/agrumeti, da aree residuali, e da piccoli orti. Non vi è presenza di aree di pregio ambientale, o a forte naturalizzazione o comunque caratterizzate dalla presenza di essenze vegetali o arboree di pregio dal punto di vista paesaggistico. L'area di trasformazione ha una superficie complessiva di circa mq 25.246, ed ha andamento orografico compreso tra le quote m 98.00 e m 139.00 s.l.m.

Attualmente l'area di intervento non risulta attraversata dalla viabilità pubblica, o da strade interpoderali, ma solo da piccoli viali che danno accesso ai modesti fabbricati, per lo più di tipo unifamiliare, ricadenti nell'area del sub-comparto o nelle sue immediate vicinanze. Come già precedentemente sottolineato, gli edifici prospicienti l'area di intervento non hanno alcuna rilevanza architettonica, e in molti casi, presentano evidenti segni di degrado e di mancata manutenzione.



Vista delle palazzine residenziali prospicienti l'area di intervento da Via Roberto Mazzetti



Vista dell'area d'intervento da Viale Bruno Ernesto

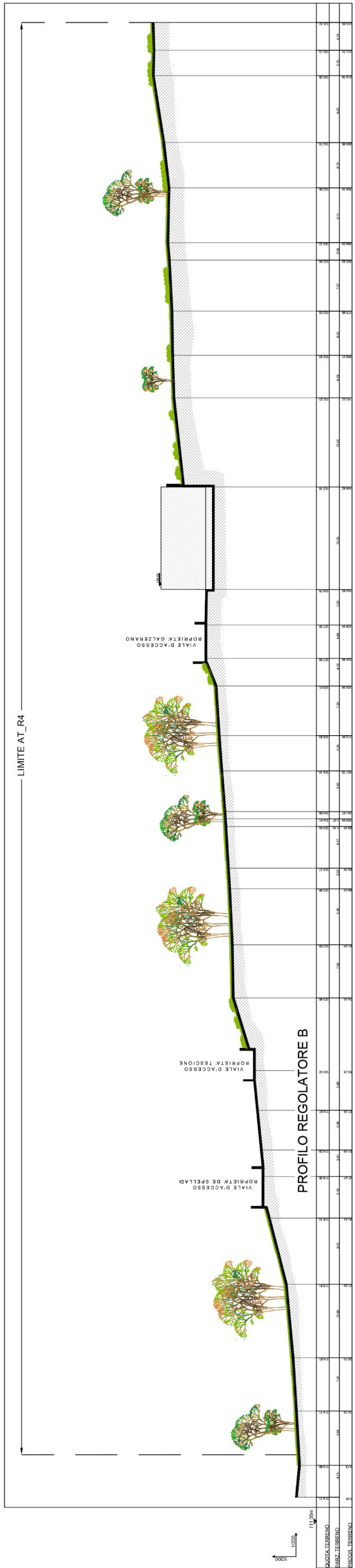
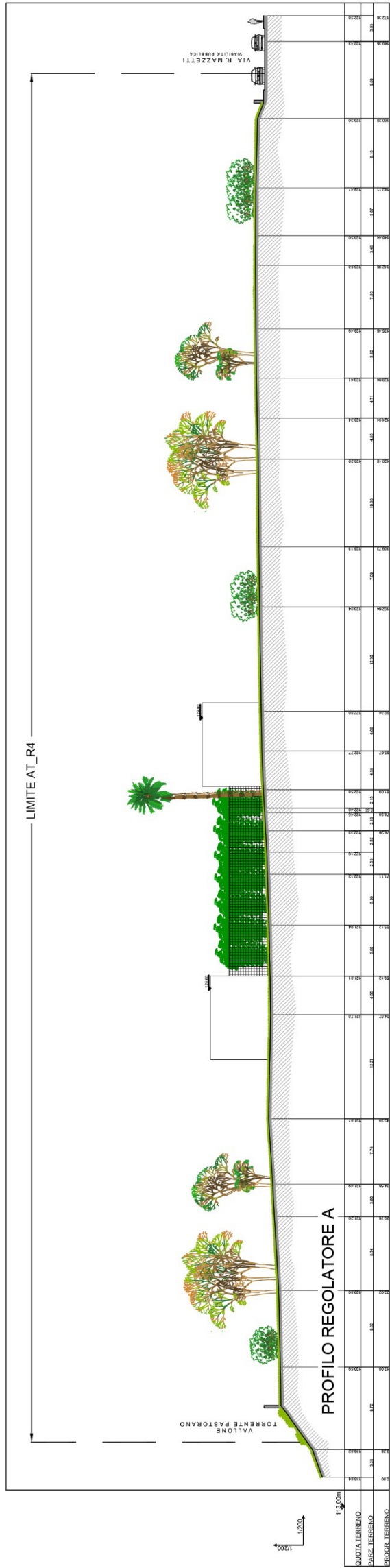


Vista dell'area d'intervento da Viale Giuseppe Bottiglieri



Vista dell'area d'intervento da nord Via Roberto Mazzetti

Profili regolatori Stato di fatto



2. IL PROGETTO

2.1 Descrizione della sistemazione urbanistica dell'Area di intervento

Come si rileva dalla Relazione Generale, il Piano Urbanistico Comunale auspica e privilegia la riqualificazione dell'esistente mediante la progettazione e la realizzazione di nuovi ambiti edificati che, integrandosi coerentemente e organicamente al preesistente, ne favoriscono, grazie ai nuovi "servizi", rappresentati dalle infrastrutture e dalle attrezzature pubbliche (parcheggi, verde attrezzato, ecc.), la riqualificazione urbana e di conseguenza la vivibilità dei quartieri interessati.

L'area in esame presenta decisamente caratteristiche adeguate al perseguimento di detti obiettivi, e ciò vista la necessità di migliorare sotto il profilo qualitativo ed incrementare sotto il profilo quantitativo la dotazione di "servizi" e di infrastrutture (stradali ed a rete) del contesto urbano in cui l'intervento si colloca.

Tenuto conto delle previsioni urbanistiche interessanti la zona e delle caratteristiche fisiche del sito e dei vincoli gravanti sull'area, ci si è posti come obiettivo la trasformazione dell'area in modo ordinato, prevedendo un insieme di funzioni pubbliche e private, di tipo residenziali, commerciali e di servizio, collegate organicamente alle limitrofe aree urbane attraverso una nuova rete viaria e "spazi di connessione" idonei, per qualità e quantità, a riconfigurare e riqualificare tale ambito urbano nel suo insieme.

L'intervento in oggetto è caratterizzato da un'ampia previsione di spazi ed attrezzature pubbliche, costituite dalle aree standard prevedendo la realizzazione di tre distinte aree destinate a parco pubblico, di cui una di mq 2.271,00 (distinta dalla sigla V1 nei grafici in progetto), una di 1.072,00 (denominata V2)e l'altra di mq 884,00 (denominata V3) per una superficie complessiva di verde pubblico di circa mq 4.227,00; un'area destinata ad opere di urbanizzazione secondaria, destinata a spazio pubblico attrezzato per il gioco e per lo sport, di circa mq 2.508,00; e aree adibite a parcheggio pubblico per una superficie complessiva di circa mq 2.887,00.

Oltre alle suddette aree standard da cedersi al Comune di Salerno, ricomprese nell' Area di Trasformazione AT_R4 sub1, si evidenzia che altri mq 8.400,00 circa di superficie della predetta area di trasformazione saranno destinati alla viabilità pubblica e cedute al Comune, vista la necessità di creare una adeguata rete viaria a servizio del quartiere.

La tabella di riepilogo e verifica delle aree standard da cedere al Comune, allegata alla tavola di zonizzazione di progetto di seguito riportata, evidenzia come la quantità di aree pubbliche da cedere al Comune di Salerno, soddisfi ampiamente i parametri minimi di dotazione imposti dalla normativa vigente. La distribuzione plano-altimetrica delle funzioni e la viabilità prevista in progetto consentiranno un comodo accesso non solo agli edifici di progetto, ma anche a quelli preesistenti.

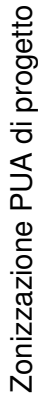
La viabilità locale di progetto è costituita essenzialmente da due nuovi assi viari, rappresentati da una strata perpendicolare alla via R. Mazzetti che si collegherà con la preesistente Via Vecchia Casa Roma, che avrà anche funzione di distribuire e rendere accessibili i lotti fondiari di progetto, e da un'altra strada, parallela alla via R. Mazzetti, che attraverserà interamente l'area di intervento da monte a valle, andandosi a raccordare con la preesistente via San Luca.

Di seguito si riporta uno stralcio del planovolumetrico del PUA nonchè i profili regolatori di progetto, da cui è possibile cogliere l'organizzazione che si è conferita agli spazi pubblici ed alla rete infrastrutturale. I dati urbanistico-edilizi di progetto sono riepilogati nelle seguenti tabelle. L'esame dei dati evidenzia che i valori relativi all'Indice Urbanistico e all'Indice di Copertura sono perfettamente compatibili con i valori di riferimento stabiliti dal PUC e dalla vigente normativa urbanistica.

RIEPILOGO DATI COMPARTI									
Superficie territoriale AT_R4 sub 1 (mq)	DEP TOTALE AT_R4sub1 (mq)	QSR (mq)	QSP (mq)	Volumetria v.p.p. (mc)	Indice di Fabbricabilità territoriale (IFT) [Vol/S T]	Indice Urbanistico (Iu) [QST/S T]	Indice di permeabilità AT_R10 (Ip) [Sp/S T]	Indice di copertura (Ic) [Sc/Sq]	Indice di alberature (Ia)
25.246,00	14.186,72	10.505,02	3.681,70	47.675,39	1,89	0,56	0,60	0,30	60/Ha
		74,05%	25,95%						

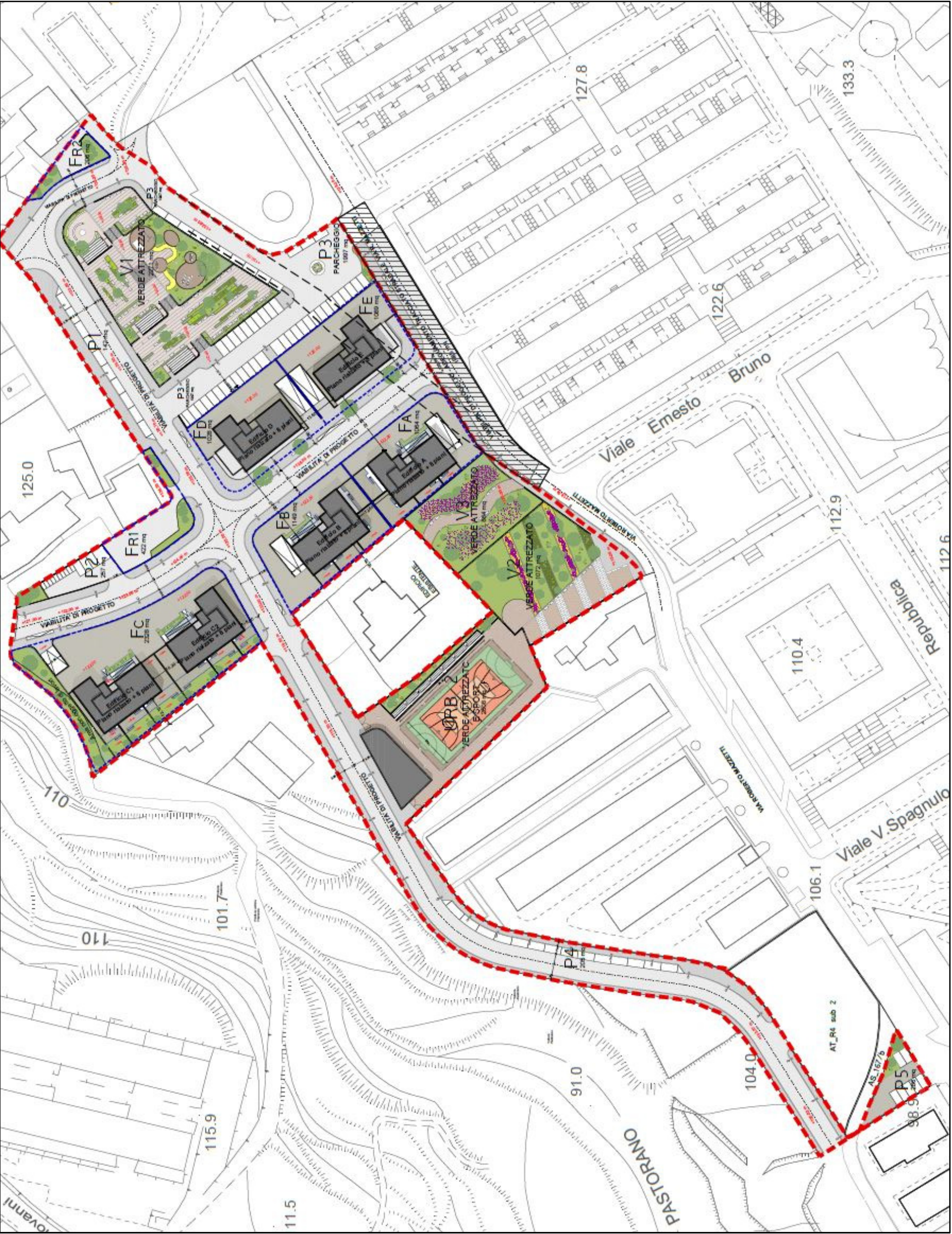
TABELLA DI RIEPILOGO PARAMETRI DIMENSIONALI ED URBANISTICI - LOTTI FONDIARI									
Lotto	Superficie fondiaria (mq)	QSR (mq)	QSP (mq)		QST (mq)	Hf altezza fabbricato (m)	Volume del fabbricato (mc)	Indice di Fabbricabilità fondiaria (IFf)	
FA	1 064,00	1 312,34	1 042,61	(1)	2 354,95	31,20	7 771,34	7,30	
		1 312,34	1 042,61						
		1 832,96	521,99	(1)					
FB	1 149,00	1 832,96	521,99		2 354,95	31,20	7 771,34	6,76	
FC	2 536,00	3 674,56	1 035,34	(1)	4 709,90	31,20	15 542,67	6,13	
		3 674,56	1 035,34						
		1 842,58	540,88	(2)					
FD	1 028,00	1 842,58	540,88		2 383,46	31,05	8 295,02	8,07	
FE	1 089,00	1 842,58	540,88	(2)	2 383,46	31,05	8 295,02	7,62	
		1 842,58	540,88						
		10 505,02	3 681,70		14 186,72		47 675,39	6,94	
Totale	6 866,00	10 505,02	3 681,70		14 186,72		47 675,39	6,94	

Distanze	Dati prescritti	Dati di progetto (PUA)	Confronto
Distanza dai fabbricati	≥ 10,00 m	10,20 m (min.)	10,20 m > 10,00 m
Distanza da strade	≥ 4,00 m	6,50 m (min.)	6,50 m > 4,00 m



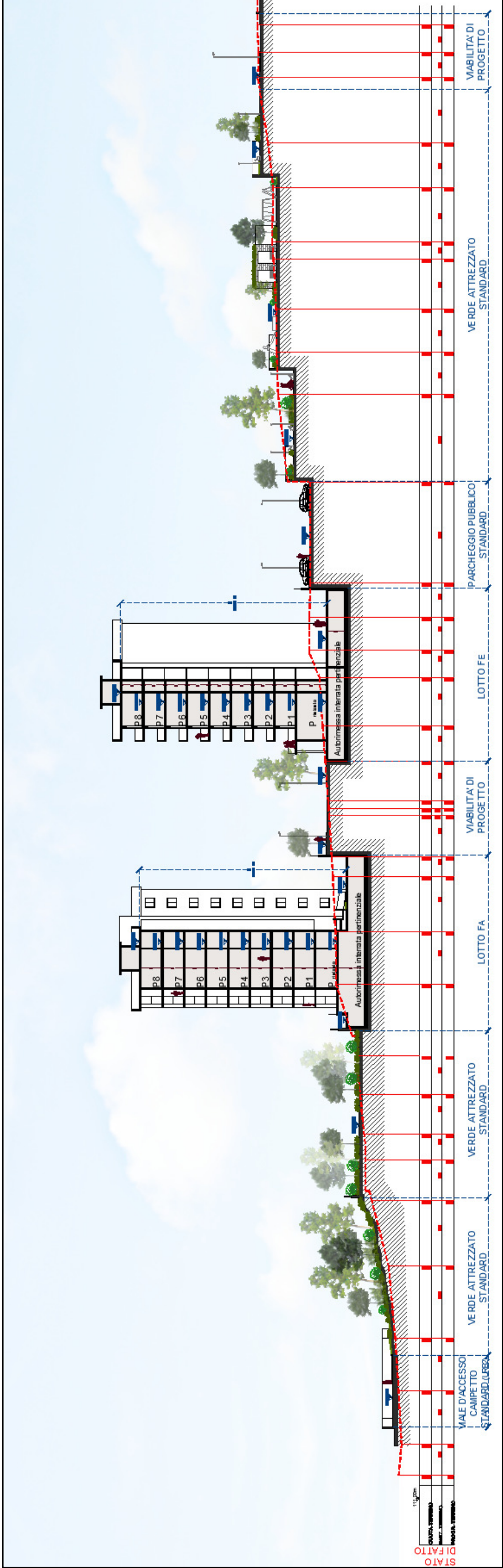
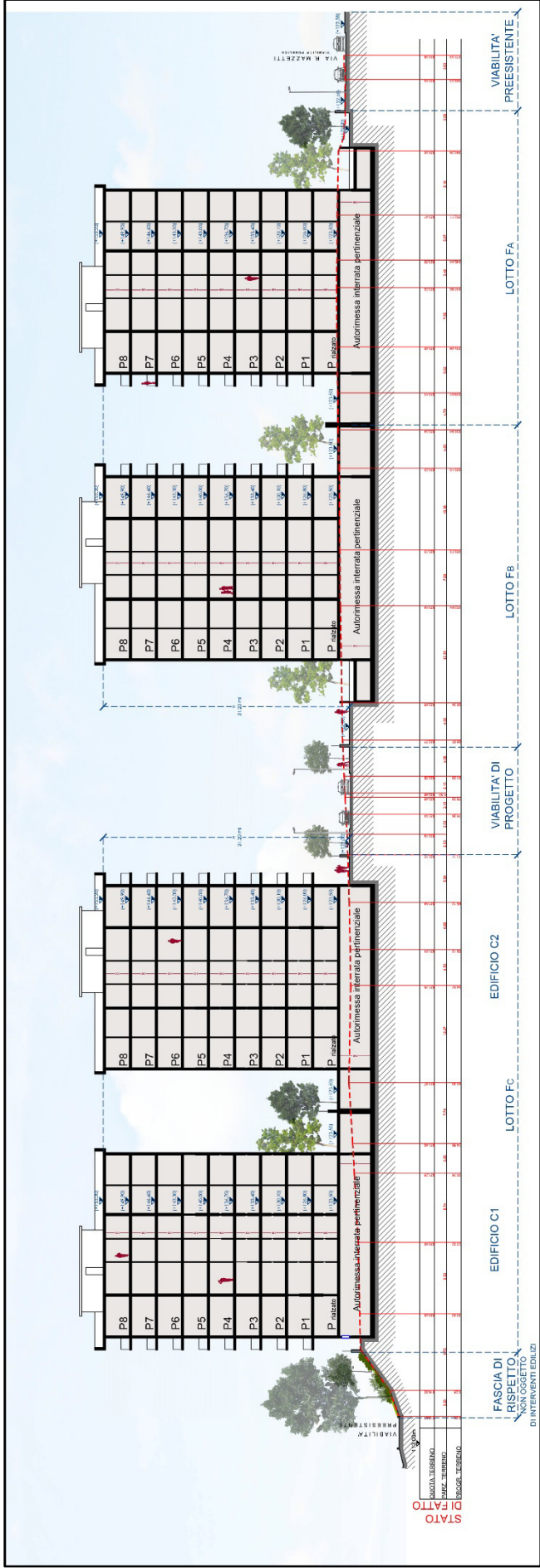
SUB COMPARTO EDIFICATORIO CR 4 sub 1

TABELLA 1 - AT_R4 sub 1 - Zonizzazione									
PROGETTO		DOMITIO	VERIFICA URBANISTICA	LOTO FONDARIO		SUPERFICIE LOTTO	DESTINAZIONE	TABELLA 2 - Repliego Lotti Fondari AT_R4 sub 1	
P_n	P1 - Area parcheggio	142,00 mq	2.887,00 mq > 2.732,57 mq <small>2.732,57 mq = 2.732,57 mq (area edificabile) + 150,00 mq (area verde)</small>	FA	1.064 mq	1.064 mq	NOVA EDIFICAZIONE (vedi Tab. 2 - Repliego Lotti Fondari AT_R4 sub 1)	V_n	Verde attrezzato
	P2 - Area parcheggio	257,00 mq		FB	1.143 mq	1.143 mq	Trasformazione dell'area edificabile in area verde (vedi Tab. 2 - Repliego Lotti Fondari AT_R4 sub 1)		
	P3 - Area parcheggio	205,00 mq		FC	2.538 mq	2.538 mq	Trasformazione dell'area edificabile in area verde (vedi Tab. 2 - Repliego Lotti Fondari AT_R4 sub 1)		
	P4 - Area parcheggio	289,00 mq		FD	1.023 mq	1.023 mq	Trasformazione dell'area edificabile in area verde (vedi Tab. 2 - Repliego Lotti Fondari AT_R4 sub 1)		
	P5 - Area parcheggio	289,00 mq		FE	1.089 mq	1.089 mq	Trasformazione dell'area edificabile in area verde (vedi Tab. 2 - Repliego Lotti Fondari AT_R4 sub 1)		
V_n	TOTALE Area a parcheggio	1.064,00 mq	4.127,00 mq = <small>2.887,00 mq (area edificabile) + 1.240,00 mq (area verde) + 0,00 mq (area verde) + 0,00 mq (area verde) + 0,00 mq (area verde)</small>	FR1	422 mq	422 mq	NOVA EDIFICAZIONE (vedi Tab. 2 - Repliego Lotti Fondari AT_R4 sub 1)	F_n	Superficie Fondiaria (vedi Tab. 2 - Repliego Lotti Fondari AT_R4 sub 1)
	V1 - Area verde attrezzata	2.271,00 mq		FR2	206 mq	206 mq	Trasformazione dell'area edificabile in area verde (vedi Tab. 2 - Repliego Lotti Fondari AT_R4 sub 1)		
	V2 - Area verde attrezzata	1.072,00 mq							
	V3 - Area verde attrezzata	884,00 mq							
	TOTALE Area a verde attrezzato	4.227,00 mq							
URB2	TOTALE Area a verde attrezzato	4.227,00 mq	9.622,00 mq > 9.378,32 mq <small>9.378,32 mq = 4.227,00 mq (area verde) + 5.151,32 mq (area edificabile)</small>	SOMMARIO VAP 2.508,00 mq + 2.418,75 mq + 2.598,00 mq + 2.118,75 mq = 9.645,50 mq			URB2	Opere di urbanizzazione secondaria	TOTALE area AV 7.367,00 mq
	TOTALE Area a verde attrezzato	4.227,00 mq		TOTALE area AV 7.367,00 mq					
	TOTALE Area a verde attrezzato	4.227,00 mq		TOTALE area AV 7.367,00 mq					
	TOTALE Area a verde attrezzato	4.227,00 mq		TOTALE area AV 7.367,00 mq					
	TOTALE Area a verde attrezzato	4.227,00 mq		TOTALE area AV 7.367,00 mq					



Planovolumetrico PUA di progetto

Profilo Regolatore B-B'

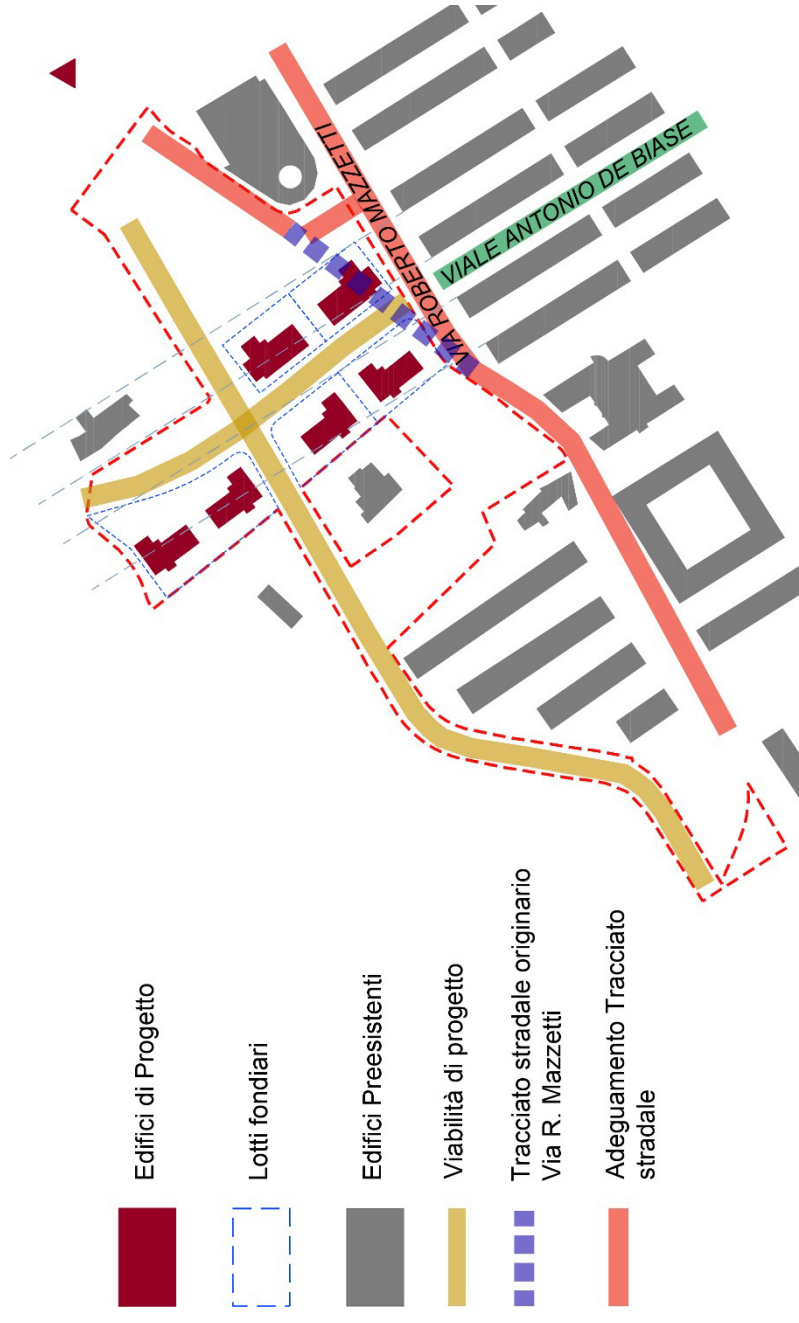


Profilo Regolatore A-A'

2.2 Scelte progettuali, tipologiche e valutazione di compatibilità degli edifici in progetto

Per quanto attiene l'utilizzo della capacità edificatoria del Sub-Comparto in esame, la scelta progettuale si è orientata sulla distribuzione della stessa in sei edifici a destinazione prevalentemente residenziale, ognuno costituito da otto piani in elevazione oltre pianterreno, e da un piano interrato adibito ad autorimessa pertinenziale.

Per quanto riguarda la distribuzione planovolumetrica, aspetto di fondamentale importanza trattandosi di un contesto già caratterizzato dalla presenza di altri complessi residenziali, i sei edifici saranno disposti in continuità con quelli preesistenti appartenenti al Comprensorio di Matierno: infatti i lotti fondiari dove sorgeranno i nuovi fabbricati, saranno posti lateralmente ai preesistenti edifici di edilizia residenziale pubblica. Anche gli edifici di progetto, così come quelli preesistenti, avranno gli affacci principali disposti sul lato lungo verso valle, in modo tale che i lati corti, che sono quelli più sfavoriti dal punto di vista dell'esposizione e del soleggiamento, saranno prevalentemente caratterizzati dagli affacci dei locali di servizio.



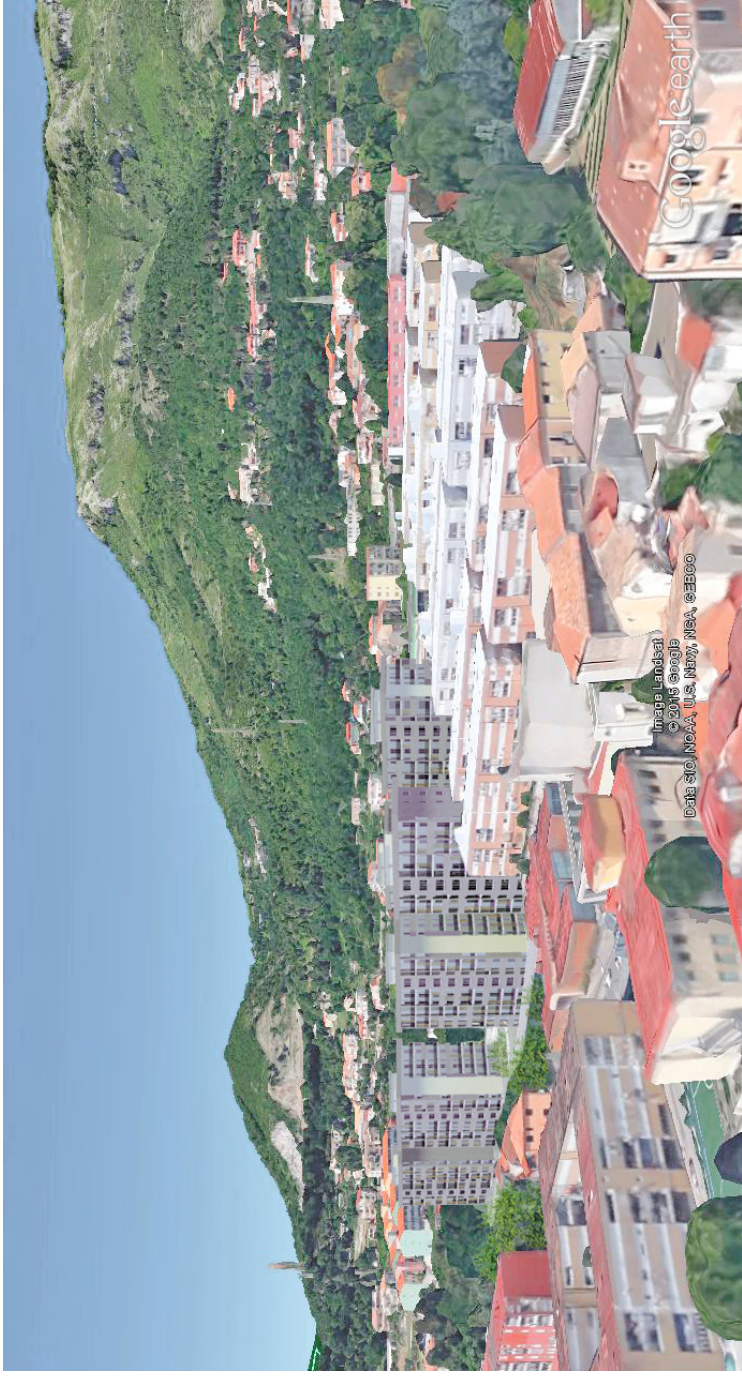
I sei edifici in progetto sono distribuiti in cinque distinti lotti fondiari, serviti dalla nuova viabilità di progetto che prevede la realizzazione di un asse viario perpendicolare alla Via Roberto Mazzetti ed in continuità con il viale Antonio De Biase, il quale collega la suddetta via R. Mazzetti all'attuale Via Vecchia Casa Roma, attraversando trasversalmente l'intera area di trasformazione. L'altro asse viario ha invece tracciato pseudo parallelo alla attuale via R. Mazzetti, verso il Torrente Pastorano. E' da sottolineare che l'odierna Via Mazzetti, in funzione dell'assetto conferito alla detta area di trasformazione, subirà un adeguamento del tracciato, così come riportato nello schema grafico soprastante.

Detta scelta progettuale è stata dettata dalla particolare ubicazione e conformazione dell'area e dalla necessità di creare un' adeguata viabilità di quartiere, utile e necessaria a collegare i vari ambiti urbani e a potenziare la rete viaria preesistente.

Come è stato già precedentemente sottolineato, l'area necessita di numerose opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria, e per tale motivo si è rilevata obbligata la scelta di prevede edifici a prevalente sviluppo verticale, al fine di conservare aree in misura sufficiente da destinare alla viabilità ed agli spazi pubblici (standard) nel rispetto delle disposizioni di cui alla vigente normativa urbanistica.

In ogni caso, seppure gli edifici siano caratterizzati da un'altezza di circa 31 ml fuori terra, essi ben si collocano nell'area di trasformazione e nel quartiere, giacchè essi sono disposti parallelamente agli edifici preesistenti, e pertanto non ne compromettono la vista, l'ariosità ed il soleggiamento.

Anche per quanto riguarda i vecchi nuclei edificati, ubicati più a monte, non subiranno alcun pregiudizio dalla presenza dei fabbricati in progetto, essendo gli stessi a quota ben più elevata, e a notevole distanza dall'area di trasformazione.



Vista del progetto sull'area di intervento da sud

Le scelte progettuali, di cui al PUA in esame, appaiono compatibili con la tipologia di vincolo paesaggistico (vincolo imposto per individuazione morfologica - fascia fluviale), considerato che l'area oggetto del PUA così come le aree limitrofe, non sono in alcun modo caratterizzate dalla presenza di sistemi naturalistici, di insediamenti storici o sistemi tipologici a forte caratterizzazione locale, nè sono ricomprese in ambiti appartenenti a percorsi panoramici o di percezione rilevanti sotto il profilo storico, turistico, naturalistico, ecc, nè ricadono in ambiti territoriali a forte valenza simbolica.

Per tutte le motivazioni sopra esposte si ritiene che il progetto in esame, visto l'orientamento, gli affacci prevalenti degli altri edifici, e le distanze da essi, sia ben inserito nel tessuto urbano.

2.3 Descrizione degli edifici in progetto

I sei edifici in progetto hanno prevalente destinazione residenziale, in quanto prevedono solo alcune unità immobiliari a destinazione terziario/produttiva (locali commerciali/uffici privati) concentrati nei piani bassi degli edifici. Gli edifici in progetto si differenziano per la tipologia del primo livello fuori terra, in quanto alcuni sono caratterizzati da un piano rialzato di ml 1,50 rispetto ai piazzali privati che contornano gli edifici, mentre l'altra tipologia è caratterizzata dalla presenza di un porticato ad uso pubblico prospettante verso la via pubblica.

Alla prima tipologia appartengono gli edifici A, B, C1 e C2, con il primo piano fuori terra (rialzato) adibito ad uffici privati, mentre la seconda tipologia, di cui agli edifici D ed E, è caratterizzata da un porticato ad uso pubblico antistante il pian terreno, destinato a locali commerciali.

In entrambe le tipologie di edifici le destinazioni dei piani in elevazione, quindi soprastanti i piani terra/rialzati, le unità immobiliari a diversa destinazione (appartamenti, uffici privati) si distribuiscono in modo tale da rispettare i parametri urbanistici previsti dal PUC. Tutte le unità immobiliare degli edifici in progetto godono di affaccio principale verso valle con vista sulla città, con esposizione prevalente sud-ovest.

Tutti gli edifici sono distribuiti verticalmente da un ascensore e da una scala aperta posta sul prospetto secondario "lato monte", sul quale peraltro si affacciano tutti i locali di servizio dei vari appartamenti in quanto trattasi di un lato meno pregiato dal punto di vista dell'esposizione e del soleggiamento.

Lo schema planimetrico che caratterizza gli edifici in progetto è stato dettato prioritariamente dalla volontà di conferire agli edifici il miglior orientamento e soleggiamento possibile, oltrechè dalla necessità di assicurare un alto rendimento energetico degli edifici e alti coefficienti di sicurezza sismica e antincendio.

L'articolazione delle facciate è stata, invece, strutturata in modo da assicurare ampie superfici terrazzate alle unità immobiliari in progetto, in modo da caratterizzare i fronti con una sequenza alternata di vuoti e di pieni che assicurano un aspetto gradevole agli edifici, anche grazie ad un uso attento dei colori e degli elementi di rifinitura.

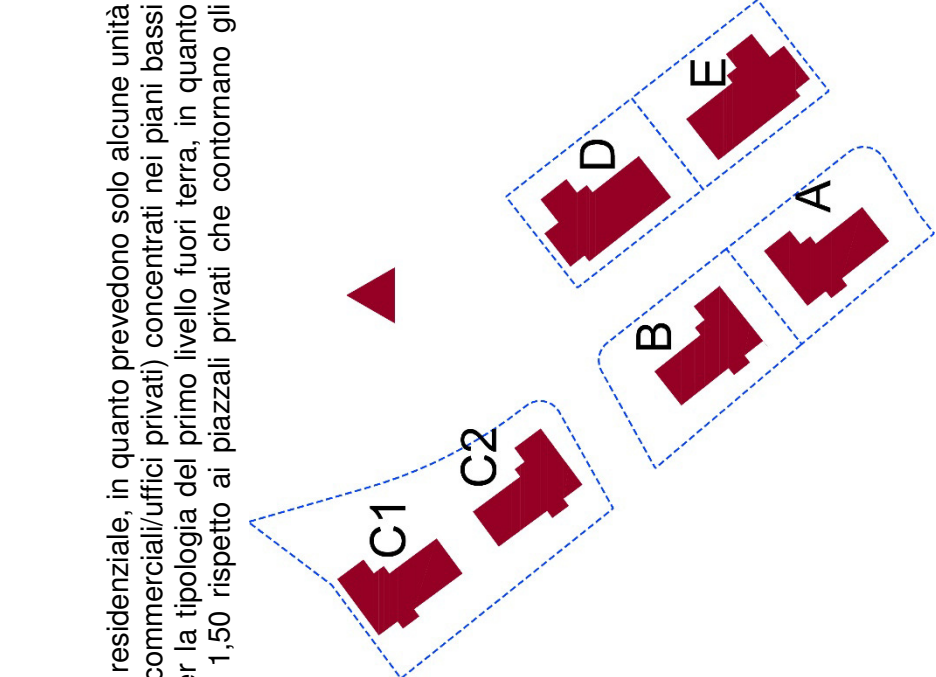
I materiali di finitura degli edifici sono stati scelti al fine di conseguire la migliore resa formale e funzionale,oltrechè per ottimizzare l'isolamento termo-acustico e quindi il contenimento dei consumi energetici da fonti non rinnovabili.

Le tamponature esterne saranno della tipologia "a cappotto", rifinito con rivestimento murale a spessore su idonea rasatura retinata.

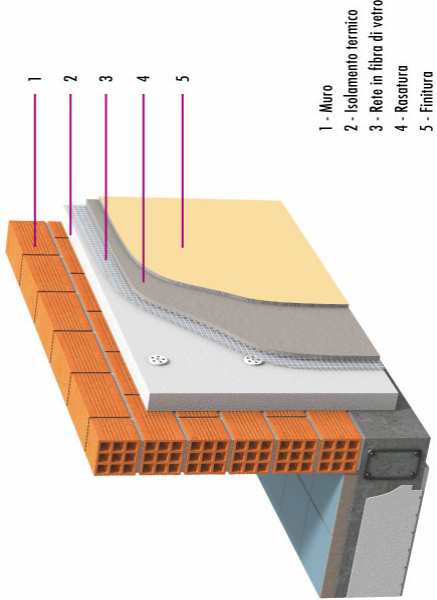
Le facciate esterne saranno contraddistinte dall'alternanza di due colori diversi, uno più scuro, "grigio tortora" per marcare e mettere in risalto le parti strutturali e "più esterne" di ciascun edificio, l'altro più chiaro "beige" per dare maggiore luminosità alle porzioni arretrate delle facciate.

Come già accennato le facciate principali, lato valle, saranno articolate da un contrasto di vuoti e di pieni attraverso l'alternanza di parapetti in muratura e altri in vetro stratificato: tale articolazione darà un aspetto di frammentazione e leggerezza e di apparente disordine.

L'aspetto dell' "imprevedibilità" che caratterizza i prospetti, sarà ancora di più resa evidente grazie alla presenza di pannelli frangisole che, essendo scorrevoli, daranno alla facciata un aspetto sempre diverso.

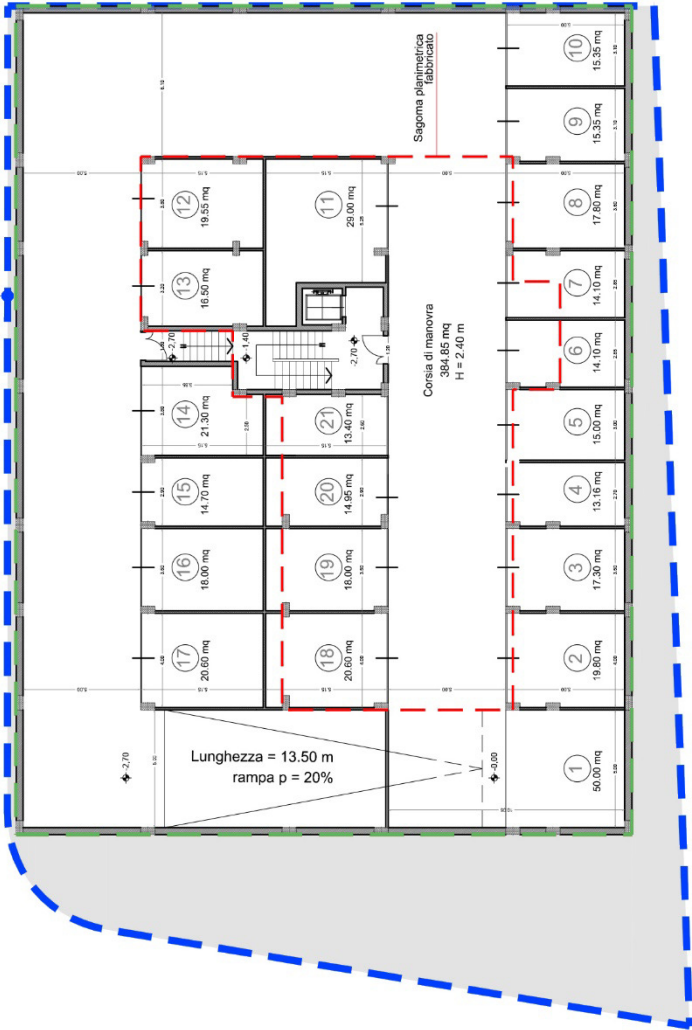


Prospetto Edificio "D"

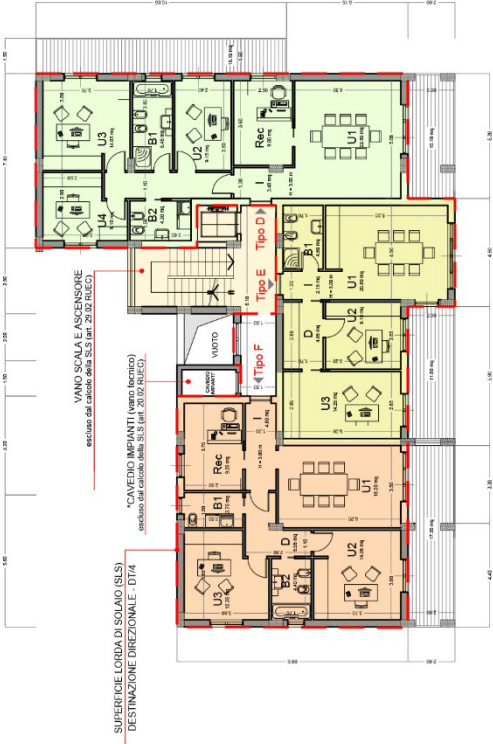


PIANTA PIANO INTERRATO

Limite Lotto Fondiario B



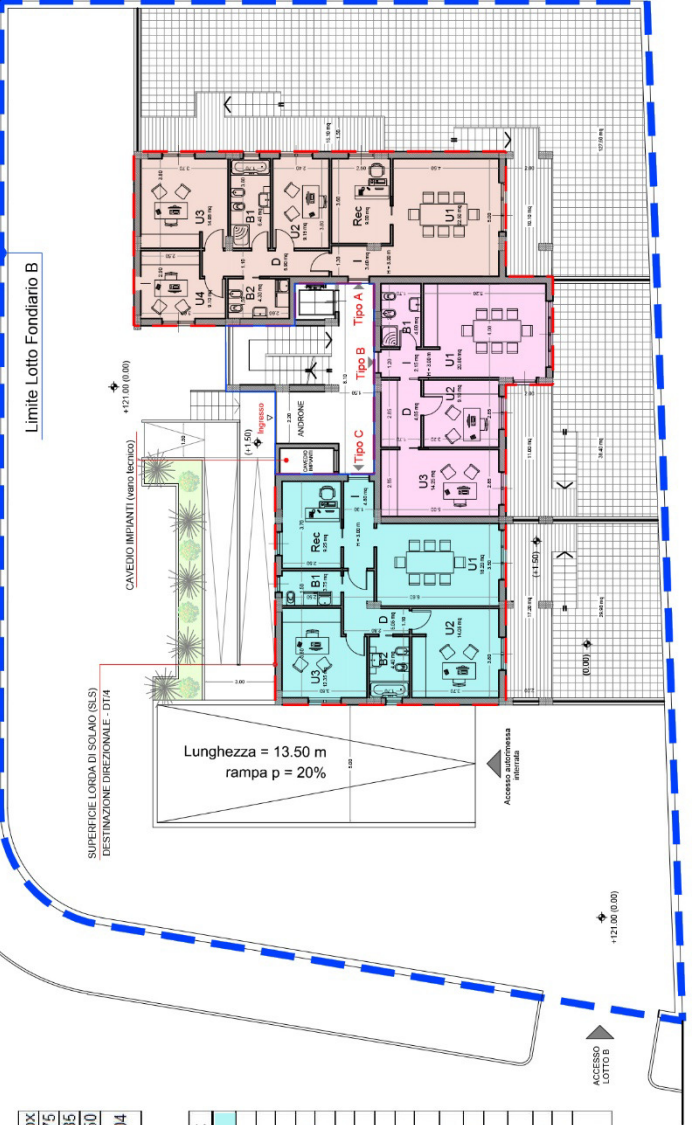
PIANTA PIANO 1°



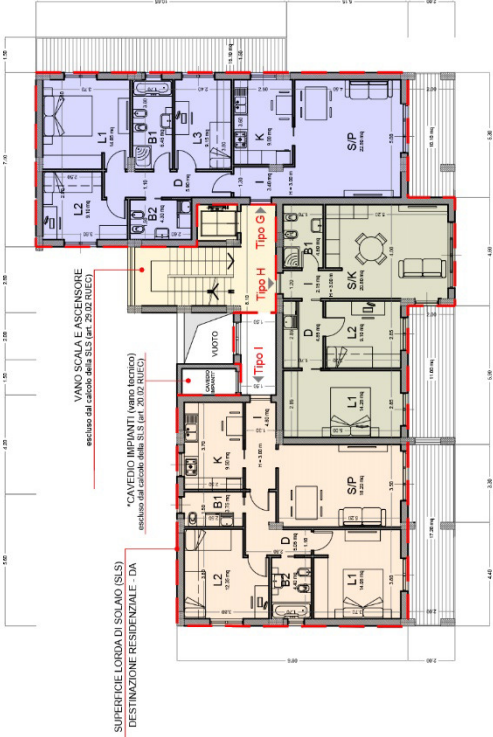
PIANTA PIANO RIALZATO

VIBILITA' DI COMPARTO

Marcia piede pubblico



PIANTA PIANI 2° - 3° - 4° - 5° - 6° - 7° - 8°



LOTTO B PIANO INTERRATO	Capacità di parcheggio	n. 21 box
	Sup. utile box (mq)	385,75
	Sup. utile area di manovra (mq)	384,85
	Sup. autonessa ex art. 2 L. 122/89 (mq)	920,50
	Dotazione minima ex art. 2 L. 122/89 = 0,10 x Volumetria V.p.p. (mq)	786,04

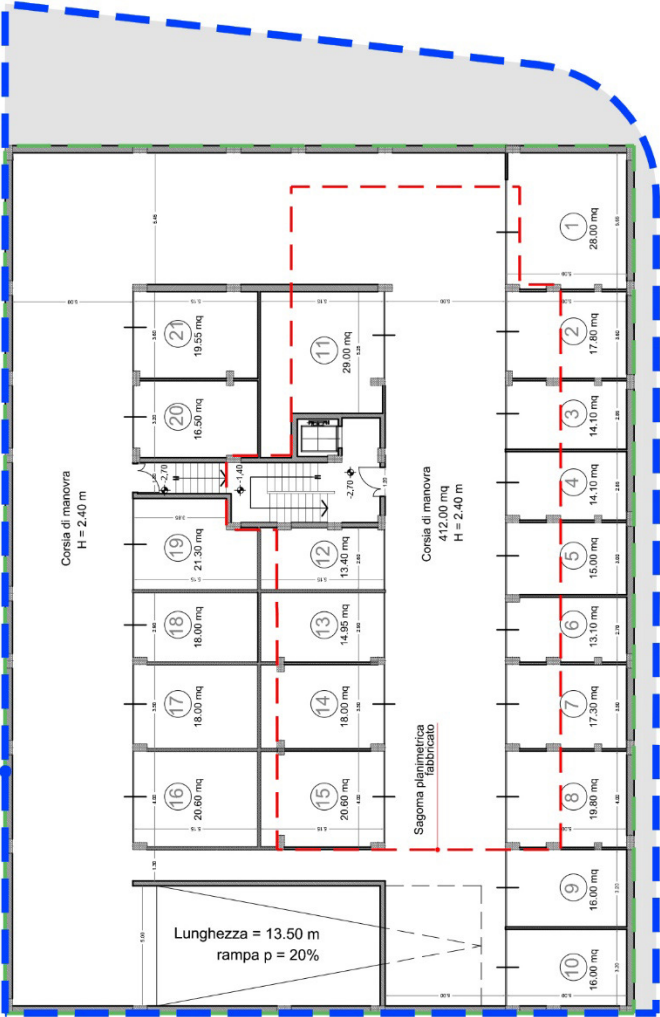
LOTTO B - PIANO RIALZATO			
UFFICI E STUDI PRIVATI D12			
TIPO A	TIPO B	TIPO C	
I - Ingresso	3,40	2,15	4,80
D - Disimpegno	5,90	4,85	5,05
Rec - Reception	9,00		9,25
U1 - Ufficio	22,50	20,80	18,20
U2 - Ufficio	9,15	9,10	14,05
U3 - Ufficio	14,05	14,25	12,35
U4 - Ufficio	9,10		
B1 - Bagno	6,45	4,60	3,75
B2 - Bagno	4,30		4,40
Sup. Utile (mq)	83,85	55,75	71,85
S.n.r. (mq)	152,80	49,40	47,10
Sup. Lorda (mq)	100,00	66,00	85,00
SL S di piano (mq)	251,00		
SL S Androne (mq)		38,75	
Destinazione %	Terziario	Residenziale	Totale
	33,13%	66,87%	100%
Ripartizione SL S Androne (mq)	12,84	25,91	38,75

LOTTO B - PIANO 1° UFFICIE STUDI PRIVATI DT12		TIPO D	TIPO E	TIPO F
I - Ingresso		3,40	2,15	4,80
D - Disimpegno		5,90	4,85	5,05
Rec - Reception		9,00		9,25
U1 - Ufficio		22,50	20,80	18,20
U2 - Ufficio		9,15	9,10	14,05
U3 - Ufficio		14,05	14,25	12,35
U4 - Ufficio		9,10		
B1 - Bagno		6,45	4,60	3,75
B2 - Bagno		4,30		4,40
Sup. Utile (mq)		83,85	55,75	71,85
S.n.r. (mq)		25,20	11,00	21,20
Sup. Lorda (mq)		100,00	66,00	85,00
SL S di piano (mq)		258,15		

LOTTO B - PIANI 2°-3°-4°-5°-6°-7°-8°			
ABITAZIONE CIVILE DA			
TIPO G	TIPO H	TIPO I	
I - Ingresso	3,40	2,15	4,80
D - Disimpegno	5,90	4,85	5,05
K - Cucina	9,00		9,25
S/P - Sog./Pianzo	22,50		18,20
S/K - Sog./Cucina		20,80	
L1 - Letto	14,05	14,25	14,05
L2 - Letto	9,10	9,10	12,35
L3 - Letto	9,15		
B1 - Bagno	6,45	4,60	3,75
B2 - Bagno	4,30		4,40
Sup. Utile (mq)	83,85	55,75	71,85
S.n.r. (mq)	25,20	11,00	21,20
Sup. Lorda (mq)	100,00	66,00	85,00
SLS di piano (mq)	258,15		

PIANTA PIANO INTERRATO

Limite Lotto Fondiario E



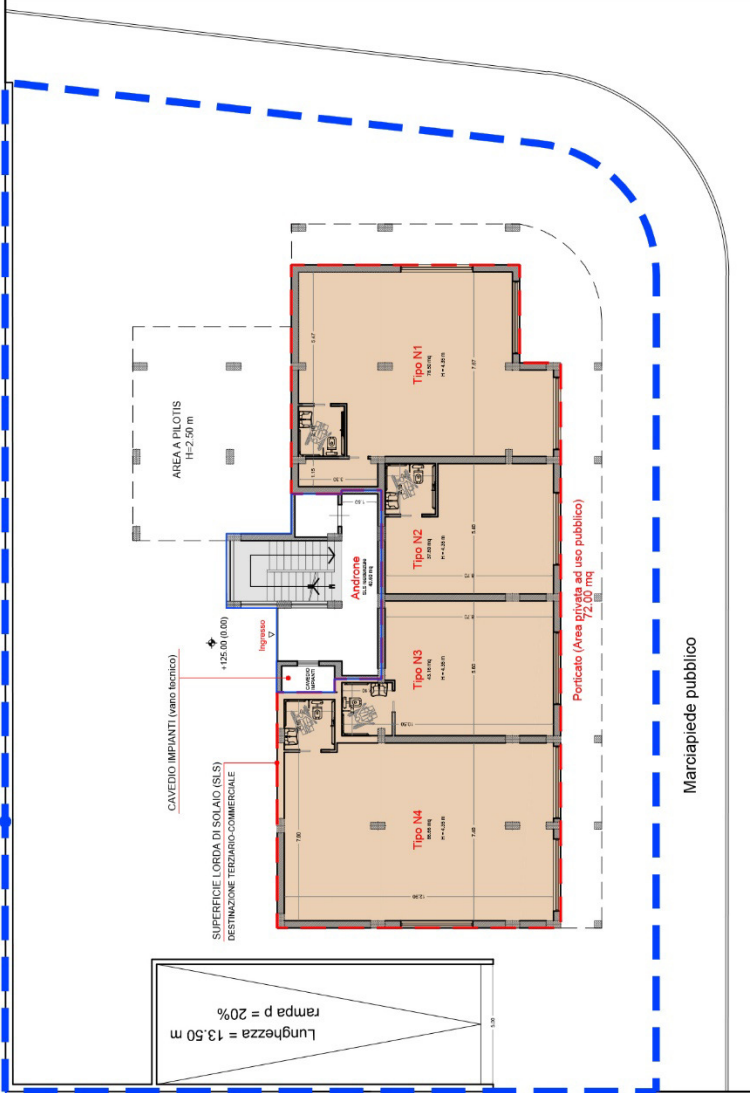
LOTTO E PIANO INTERATO	Capacità di parcheggio		n. 21 box
	Sup. utile box (mq)		
	Sup. utile area di manovra (mq)		
	Sup. autonimessa ex art. 2 L. 122/89 (mq)		
	Dotazione minima ex art. 2 L. 122/89 = 0,10 x Volumetria V.p.p. (mq)		

LOTTO E PIANO T 0+est. Terr./Com.	N1N2N3N4ANDRONE				
	Sup. Utile (mq)	78,50	37,50	53,30	99,30
	Sup. Lorda (mq)			277,65	
SLS di piano (mq)		318,25			

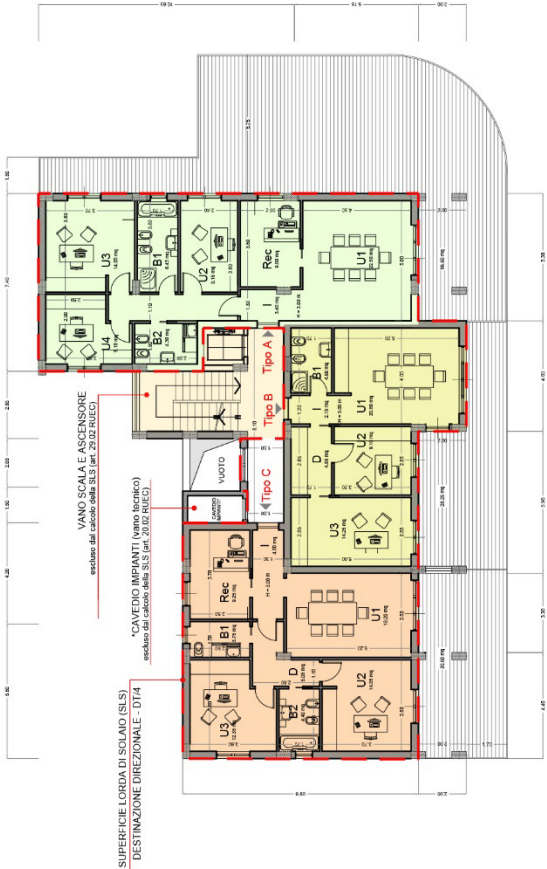
SLS Androne (mq)	40,60	
	Terziario	Residenziale
	12,50%	87,50%
SLS Androne (mq)	5,08	35,53
	40,60	
	100%	

PIANTA PIANO RIALZATO

Limite Lotto Fondiario E

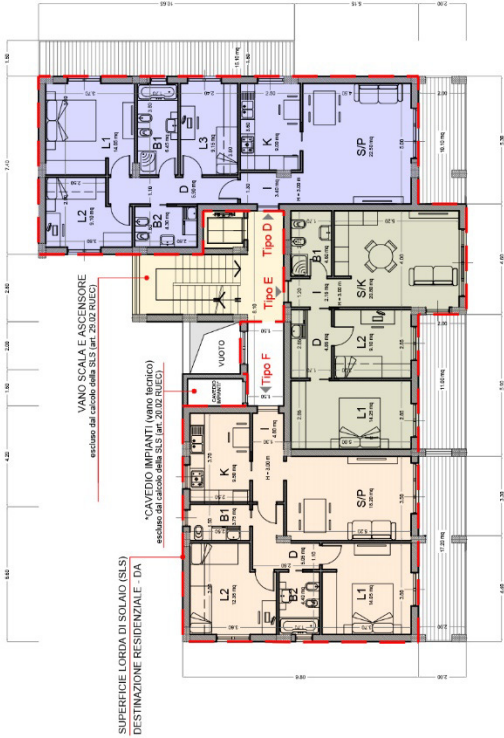


PIANTA PIANO 1°



LOTTO E - PIANO 1° UFFICIE E STUDI PRIVATI DT2			
	TIPO A	TIPO B	TIPO C
I - Ingresso	3,40	2,15	1,94
D - Disimpegno	5,90	4,85	3,10
Rec - Reception	9,00		9,25
U1 - Ufficio	22,50	20,80	20,30
U2 - Ufficio	9,15	9,10	14,05
U3 - Ufficio	14,05	14,25	12,35
U4 - Ufficio	9,10		
B1 - Bagno	6,45	4,60	3,75
B2 - Bagno	4,30		4,40
Sup. Utile (mq)	83,85	55,75	69,14
S n.r. (mq)	96,60	28,25	30,60
Sup. Lorda (mq)	100,00	66,00	85,00
SLS di piano (mq)	258,15		

LOTTE E - PIANI 2°-3°-4°-5°-6°-7°-8° ABITAZIONE CIVILE DA			
TIPO D	TIPO E	TIPO F	
I - Ingresso	3,40	2,15	4,80
D - Disimpegno	5,90	4,85	5,05
K - Cucina	9,00		9,25
S/P - Sog./Pranzo	22,50		18,20
S/K - Sog./Cucina		20,80	
L1 - Letto	14,05	14,25	14,05
L2 - Letto	9,10	9,10	12,35
L3 - Letto	9,15		
B1 - Bagno	6,45	4,60	3,75
B2 - Bagno	4,30		4,40
Sup. Utile (mq)	83,85	55,75	71,85
S.n.r. (mq)	25,20	11,00	21,20
Sup. Lorda (mq)	100,00	66,00	85,00
SLS di piano (mq)	258,15		





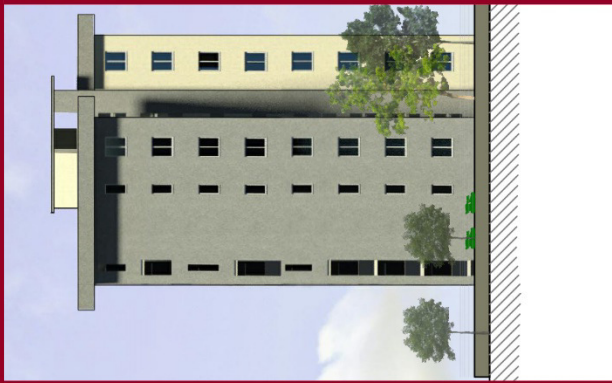
PROSPETTO lato monte



PROSPETTO laterale



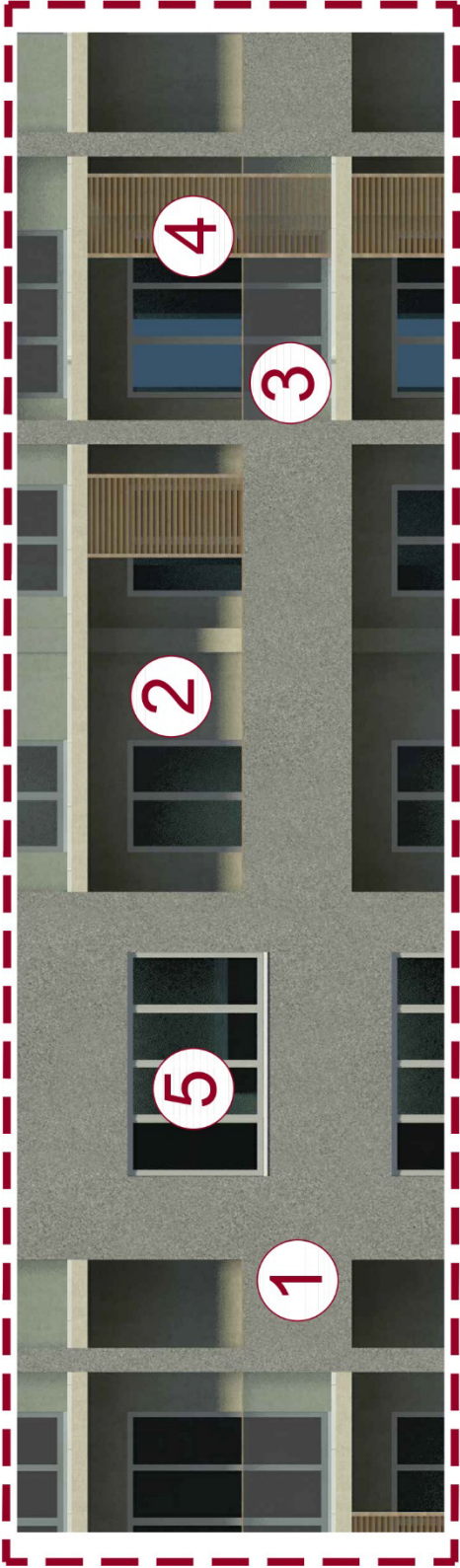
PROSPETTO lato valle

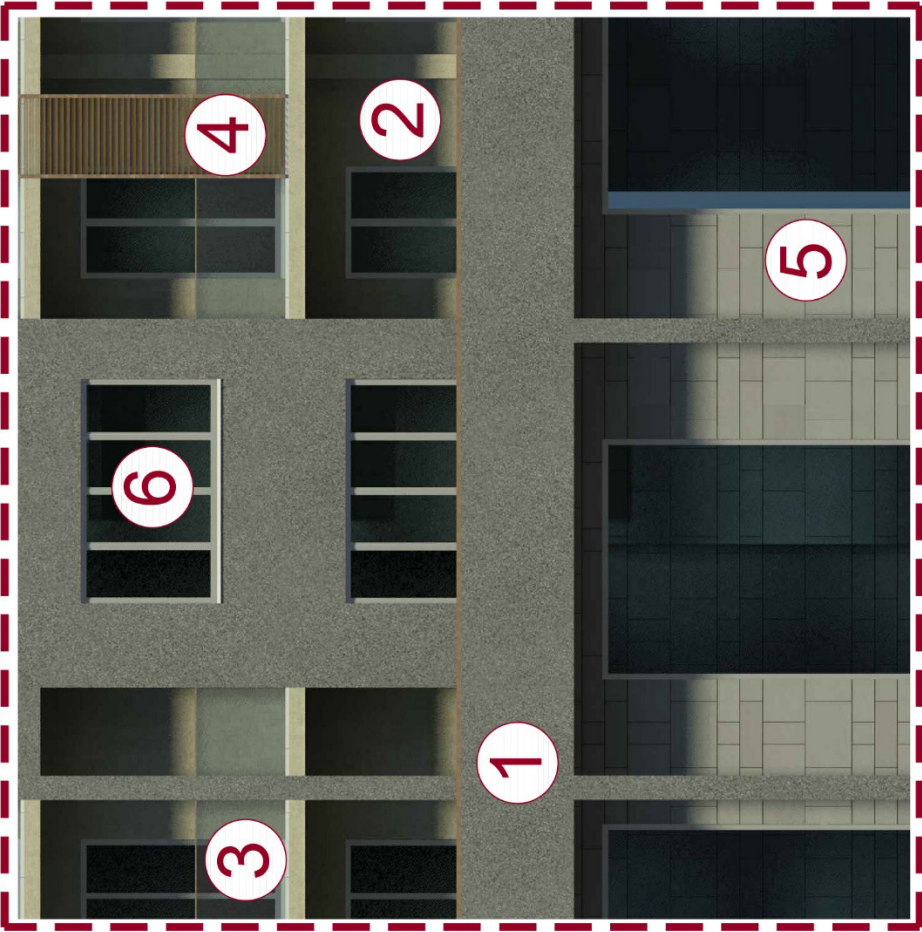
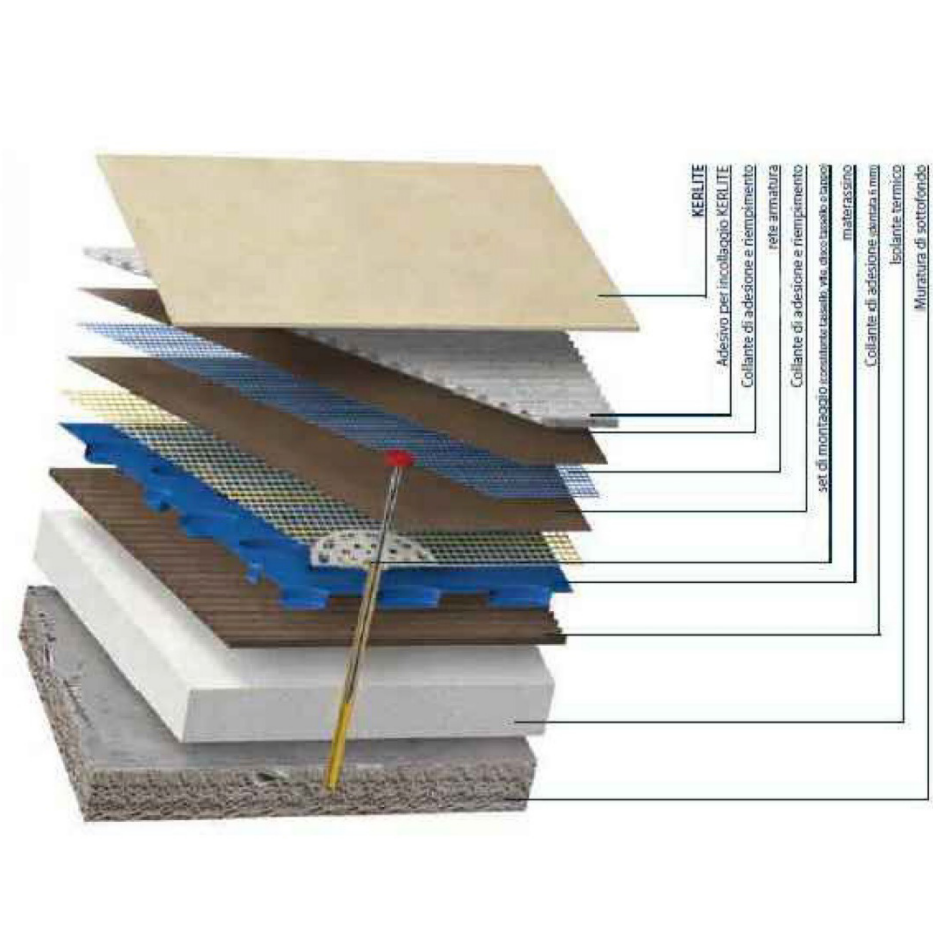


PROSPETTO laterale

PARTICOLARE

1. Isolamento a cappotto rifinito con rivestimento murale a spessore su idonea rasatura retinata, colorazione grigio;
2. Isolamento a cappotto rifinito con rivestimento murale a spessore su idonea rasatura retinata, colorazione beige;
3. Parapetti con piantoni in acciaio inox satinato e vetro stratificato spessore 6 o 8 mm;
4. Frangisole scorrevoli con pannelli in CTB;
5. Infissi in legno-alluminio a taglio termico con vetricamera basso emissivi.





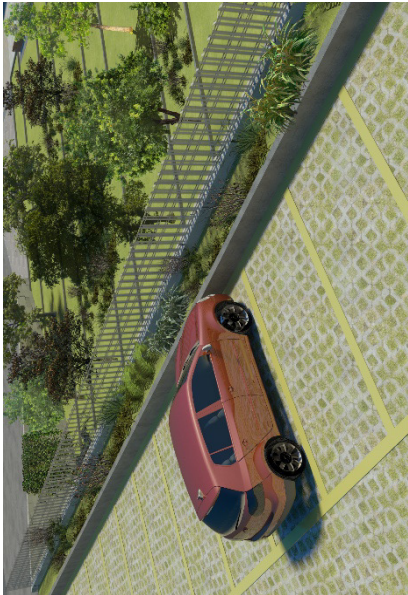
PARTICOLARE

1. Isolamento a cappotto rifinito con rivestimento murale a spessore su idonea rasatura retinata, colorazione grigio;
2. Isolamento a cappotto rifinito con rivestimento murale a spessore su idonea rasatura retinata, colorazione beige;
3. Parapetti con piantoni in acciaio inox satinato e vetro stratificato spessore 6 o 8 mm;
4. Frangisole scorrevoli con pannelli in CTB;
5. Rivestimento in lastre di Kerlite;
6. Infissi in legno-alluminio a taglio termico con vetrificamera basso emissivi.

2.4 Descrizione delle opere di urbanizzazione primaria

Viabilità

Come già sottolineato precedentemente, una gran parte della superficie dell'Area di intervento AT_R4 sub 1 sarà destinata alla viabilità pubblica, per complessivi 8.130 mq circa. Le strade di progetto saranno realizzate, salvo maggiori approfondimenti in fasi progettuali più avanzate, da una fondazione stradale in misto granulometrico di adeguato spessore, e da una pavimentazione bituminosa costituita da uno strato di base da 10 cm, uno strato di binder da 5 cm, e il tappeto di usura da 3/4 cm.



Parcheggi

All'interno dell'area di trasformazione, secondo i parametri fissati dalle NTA del PUC, sono state previste aree destinate a parcheggi pubblici. In particolare si prevede la realizzazione di sei distinte aree di parcheggio variamente dislocate all'interno dell'area di intervento, per circa 90 stalli di sosta. Al fine di preservare massimamente la permeabilità del suolo, le aree di parcheggio principali saranno realizzate con pavimentazione drenante. Le aree di parcheggio invece disposte ai margini della carreggiata stradale saranno pavimentate come sopra indicato per le strade.

Aree standard a verde attrezzato

Il sub comparto CR_4 Sub 1 prevede la creazione di tre aree standard a verde attrezzato, denominate rispettivamente "V1" con superficie di mq 2.271,00, "V2" di mq 1.072,00, e "V3" di mq 884,00. L'area a verde "V1" è posta nella zona nord dell'area di intervento, e presenta un andamento altimetrico sostanzialmente coincidente con quello che allo stato attuale caratterizza l'area. Tale area a verde, al fine di evitare alterazioni significative dell'originario assetto orografico dei luoghi, oltre che di assicurare una serie di comodi accessi ai vari livelli, è stata distribuita su tre terrazzamenti caratterizzati da un dislivello tra essi di circa m 2,50.

Il collegamento tra tali aree terrazzate è assicurato da gradonate oltre che da rampe, aventi pendenza contenuta nell'8%, in modo da garantire l'accessibilità anche da soggetti a ridotte capacità motorie. I detti terrazzamenti, seppur caratterizzati da un omogeneo utilizzo di materiali ed elementi di arredo, si differenziano tra loro, in quanto quello costituente il terrazzamento di valle è caratterizzato da una maggiore presenza di verde, costituito prevalentemente da essenze alboree ed arbustive di tipo autoctono, quello intermedio è attrezzato con un parco giochi per bambini ed un'ampia zona "arredata" con un gazebo, sedute e fioriere, mentre il terrazzamento posto a monte è caratterizzato da una fontana contornata da ampie panche in muratura, oltre che da sedute e fioriere che accolgono per lo più piante ornamentali.

Le aree a verde "V2" e "V3" sono state ubicate in prossimità dell'area standard per opere di urbanizzazione secondaria, destinata ad accogliere attrezzature sportive (campo polivalente), al fine di



evitare il "frazionamento" delle aree pubbliche che in tal modo vanno a formare un continuum, realizzando un valido e qualificato "tessuto connettivo" dei diversi ambiti urbani.

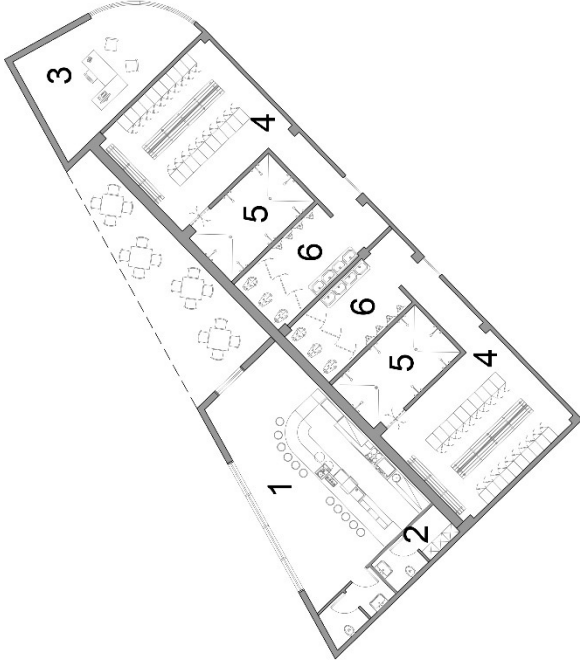
Impianto pubblica illuminazione

La pubblica illuminazione rappresenta una parte preponderante della sorgente luminosa a servizio delle aree urbane ed essa sarà attentamente progettata al fine di evitare inquinamenti luminosi e nell'ottica di una ottimizzazione e contenimento di consumi energetici. Per questi motivi la rete degli impianti di pubblica illuminazione saranno dimensionati in modo da garantire la massima qualità luminosa razionalizzando i relativi consumi energetici.

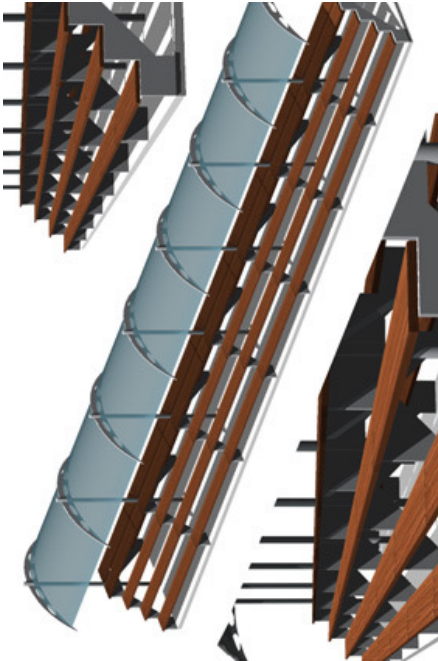
2.5 Descrizione delle opere di urbanizzazione secondaria

All'interno dell'Area di trasformazione AT_R4 sub 1, un'ampia zona sarà destinata ad opere di urbanizzazione secondaria, ovvero spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport. Tale area, di superficie complessiva di 2.508,00 mq, sarà dotata di un campo polivalente dalla dimensioni in pianta di ml 38x18 per le attività di calcetto, pallacanestro e pallavolo, recintato con rete perimetrale plastificata ad alto assorbimento d'urto, corredato da una piccola tribuna per spettatori con struttura in acciaio con sedute in doghe in legno.

Il campo polivalente sarà servito da una struttura adibita a spogliatoi e sala ristoro della superficie di circa 240 mq, sviluppata su un unico livello e dotata di doppio accesso, uno prospiciente la nuova viabilità di progetto, e l'altro direttamente collegato all'area sportiva.



- 1_Caffetteria mq 48,55
- 2_Servizi igienici caffetteria mq 10,60
- 3_Direzione mq 24,00
- 4_Spogliatoi mq 39,45 x 2
- 5_Docce mq 12,80 x 2
- 6_Servizi igienici spogliatoi mq 12,60 x 2



3. ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

3.1 Fotoinserimenti



Vista del Fabbricato "A" con viabilità di progetto



Vista dei Fabbricati "C1" e "C2"



Vista dei Fabbricati "C1" e "C2" con viabilità di progetto



Vista dei Fabbricati "A" e "B" con locali commerciali e viabilità di progetto



Vista dell'area a verde attrezzato "V1"



Vista dell'area a verde attrezzato "V1" con particolare del parco giochi



Vista dell'area a verde attrezzato "V2"



Vista del palazzetto spogliatoi appartenente alle opere di urbanizzazione secondaria

3.2 Previsione degli effetti indotti dal punto di vista paesaggistico

Come già evidenziato nel precedente paragrafo 1.1, l'area interessata dall'intervento di trasformazione in esame, che si configura come "irrisolta" e priva di significato urbano, risulta necessaria per "completare" e riqualificare il contesto. Come già sottolineato in precedenza inoltre, l'area non presenta alcun elemento di naturalità o di valore ambientale o culturale.

Il progetto in esame ha privilegiato la qualificazione dell'intervento attraverso una compiuta organizzazione funzionale spaziale dell'area nel suo complesso, tenendo conto della scarsità di servizi e della consistenza e tipologia del grosso insediamento di edilizia residenziale pubblica posto nelle prospicenze dell'area in questione. Il progetto, per quanto consentito dalla effettiva disponibilità di superficie e dalla particolare orografia dei luoghi, oltreché dalle preesistenze presenti nell'area e nei margini della stessa, prova a riconnettere compiutamente i vari ambiti urbani che lo stesso lambisce, attraverso il tessuto formato dalle aree ed infrastrutture pubbliche al fine di migliorare la qualità e la vivibilità dell' ambiente di tale ambito urbano compromesso da una scarsa qualità edilizia e da una evidente carenza di servizi.

Le opere in progetto, essendosi valutata preliminarmente e con attenzione la morfologia del sito, non comporteranno rilevanti movimenti di terreno e sensibili alterazioni orografiche dei luoghi, così come non comporteranno danni o riflessi negativi all' "ambiente naturale".

Per quanto attiene gli effetti negativi indotti dal punto di vista paesaggistico si può riepilogare che l'intervento in progetto:

- non comporta rilevanti movimenti di terreno, non altera l'orografia dei luoghi e potenza e implementa le infrastrutture preesistenti;
- non implica alterazioni o danneggiamenti di elementi che possano rivestire alcun valore naturale e/o culturale (storico, architettonico, ecc.);
- non genera impatti visivi negativi per gli edifici posti nelle vicinanze, e non essendo compreso in ambiti appartenenti a percorsi panoramici o di percezione da punti o percorsi panoramici rilevanti sotto il profilo storico, turistico, naturalistico.

Per quanto attiene invece possibili effetti positivi indotti dal punto di vista paesaggistico, si può ritenere che la qualità architettonica dei manufatti edilizi, unitamente ai nuovi spazi verdi ed a quelli destinati a parchi, giardini ed attrezzature sportive, contribuirà certamente ad elevare la qualità dall'ambiente urbano dell'intero quartiere nel suo insieme.

Inoltre la presenza di nuove e moderne architetture, di una nuova dotazione infrastrutturale e di servizi, di aree correttamente pianificate e dimensionate sotto l'aspetto urbanistico, non potrà non avere uno stimolante effetto "emulativo" sui programmati interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, pubblici e privati, che interesseranno la zona e, non ultimo effetto, un probabile incremento dei valori immobiliari del quartiere.

L'innalzamento dei valori immobiliari è ormai noto che indirettamente rappresenta un fattore favorevole - specie negli ambiti urbani degradati e non "storicizzati" - per stimolare un generale incremento della qualità architettonica degli interventi edilizi di nuova realizzazione, oltreché di quelli di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Dal punto di vista percettivo, la sistemazione generale dell'area di intervento e le opere in progetto, avranno un impatto certamente positivo sul paesaggio urbano che sarà così riqualificato nel suo insieme.

Tutta l'area di trasformazione assumerà un "aspetto urbano" e consentirà di "coniungere" compiutamente il Comprensorio di Matierno e tutto l'edificato circostante, conferendo a tale brano di città un senso di compiuta connotazione urbana, sopprimendo la sgradevole sensazione percettiva di trovarsi in un "quartiere dormitorio".

3.3 Opere di mitigazione visive ed ambientali e misure di compensazione

L'intervento in oggetto non prevede opere di mitigazione visiva degli impatti ambientali in quanto non comporta la realizzazione di opere e manufatti che possano costituire disturbo ad elementi di particolare qualità paesaggistica; l'intervento si pone come obiettivo la costruzione di un'area completa di opere soddisfacenti sia dal punto di vista della qualità architettonica ed urbanistica che dal punto di vista della qualità dell'ambiente urbano e dei servizi.

In ogni caso la disposizione delle aree verdi e delle alberature previste in progetto contribuiranno al miglior inserimento dell'opera nel contesto, "filtrandone" parzialmente la presenza e contribuendo a raccordare visivamente e funzionalmente aree a diversa destinazione, edificato ed infrastrutture.

Nella successiva fase progettuale di dettaglio si porrà particolare attenzione alla progettazione del verde anche attraverso un'attenta scelta delle essenze vegetali e delle specie arboree; saranno naturalmente prescelte specie autoctone e comunque di tipo compatibile con i luoghi, in funzione del clima e della loro precisa ubicazione.

Sempre grazie ad un attento uso del verde si provvederà ad adornare le aree pubbliche ed a migliorare l'uso e la percezione degli spazi aperti. Sono stati previsti infatti altri "punti verdi", sia in prossimità degli edifici, che lungo i marciapiedi.

Particolare attenzione in fase esecutiva sarà posta per la scelta dei materiali di finitura delle opere di urbanizzazione quali pavimentazioni, cordolature, rivestimenti di opere e muri di sostegno, ecc. al fine di limitare la quantità di superfici impermeabili, di privilegiare la sicurezza e l'uso degli spazi, con particolare attenzione per la persone con ridotte capacità motorie, di anziani e bambini, adottando prevalentemente materiali naturali ed eco-compatibili e utilizzando elementi di arredo urbano sicuri e di alta qualità.

Per favorire la fruizione degli spazi a verde da parte del maggior numero di utenti si è previsto l'utilizzo di elementi di arredo urbano quali giochi e giostre, gazebi ombreggiati per la sosta, panchine, ecc. nonché un idoneo impianto di pubblica illuminazione, avente fonti luminose consone, per tipologia e caratteristiche illuminotecniche, ai diversi ambiti dell'Area di Trasformazione, avendo cura di evitare fenomeni di abbagliamento e limitare massimamente fattori di inquinamento luminoso.

L'intervento proposto non prevede l'adozione di misure compensative.

Per quanto non espressamente descritto nella presente relazione, si rimanda ai grafici ed agli elaborati tecnici di progetto.

In Fede

(Arch. Roberto Sica)