



COMUNE DI SALERNO
COMUNE DI SALERNO

PIRU

(ai sensi della Legge Regionale n. 16 del 22/12/2004)

PROGETTO:

PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA,
EDILIZIA E AMBIENTALE DELL' AREA DELLE MANIFATTURE COTONIERE
S.P.A. "MCM" IN FRATTE - SALERNO

variante al PIRU approvato con delibera giunta comunale
n.715 del 22/08/2011



TIMBRO E FIRMA

PROGETTISTI

Architettonico



Stefano Esposito Fabiana Longo Rosa Troja - Studio d'Architetti Associati
Calata Trinità Maggiore, 53 - 80134 Napoli - tel. +39 081 19320491
fax +39 081 19320492 info@studioelt.eu - www.studioelt.eu

GRUPPO DI LAVORO:

archh. Claudia Casale, Sara Palmieri

TIMBRO E FIRMA

Committente

Salerno Invest S.r.l.

REVISIONI/REVISIONS

APPROVATO DA:

IL COMMITTENTE

IL PROGETTISTA

05				
04				
03				
02				
01				
00				
REV.	DATA	DIS.	CONT.	

OGGETTO REVISIONE

OGGETTO

PROGETTO DEFINITIVO

Titolo

RELAZIONE ILLUSTRATIVA II° STRALCIO

Commessa

PU_SA_VP2015_PR

Data emissione

02/03/2016

Redatto da

Scala

Nome file

A10.pdf

TAVOLA

A10

RELAZIONE ILLUSTRATIVA II STRALCIO

INDICE

1- Premessa.....	2
2- Inquadramento urbanistico.....	3
3- Descrizione delle linee guida generali a base del programma integrato di riqualificazione urbana (PIRU).....	4
4- Il PIRU per stralci funzionali (DL n133/2014).....	5
a) II° Stralcio funzionale.....	8
a.1 - il progetto delle aree private.....	8
a.2 - il progetto delle aree standards.....	9
5aree standards II° stralcio funzionale (D.M. 1444/68).....	11
6- aree standards complessive del PIRU (D.M. 1444/68) I° stralcio funzionale e II° stralcio funzionale.....	11
8- Stima dei costi delle opere di urbanizzazione ed allacciamenti, da cedere al Comune relative al II° Stralcio Funzionale.....	12
9-Stima dei costi complessivi del PIRU relativi alle opere di urbanizzazione ed allacciamenti, da cedere al Comune (I° Stralcio Funzionale e II° Stralcio Funzionale).....	13
10- Parcheggi pertinenziali relativi al II° Stralcio Funzionale (L. n122/89).....	13

1 - Premessa

La Società MCM è proprietaria esclusiva dell'area MCM, ex complesso industriale, il cui nucleo originale risale agli inizi del '900 con successiva espansione durante il corso del secolo, sul territorio dei due Comuni limitrofi di Salerno e di Pellezzano.

La suddetta società ha presentato un Programma Integrato di Riqualificazione urbanistica (PIRU) approvato dall'Amministrazione Comunale con Decreto Presidente Giunta Regionale n.539 del 06/10/2004.

In data 28/07/2010, durante la prima fase di realizzazione del PIRU, è stata presentata una proposta di Variante al PIRU, in conformità alle previsioni dettate dal nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC/2006), ed approvata con Delibera di Giunta Comunale n.722 del 22/08/2011 ed entrata in vigore il giorno 13/09/2011 (ALL.1)

In data 13/12/2011, in attuazione della Variante al PIRU(2011), è stato presentato al Comune di Salerno il Progetto Esecutivo Opere Private e con Atto di Assenso n. 13 del 09/05/2012 è stato rilasciato il Provvedimento Unico n. 13/2012.

In data 17/01/2012 è stato presentato il Progetto Esecutivo Opere Pubbliche approvato con T.U. n° 3/2012 del 17/02/2012 (ALL 2).

Durante il corso dei lavori sono state richieste al Comune di Salerno alcune varianti di natura edilizia sul progetto delle opere private:

- Provvedimento Unico (P.U.) n. 15/2013 per la realizzazione delle Opere Private, ai sensi dell'art.7 del D.P.R. 160/2010 e successive integrazioni (Provvedimento Unico P.U. n. 2/2014 per l'ampliamento della superficie di vendita e rimozione del vincolo di cui all'art 7,comma 4, della LR n 1/2014) (ALL.3)

I lavori, per l'attuazione del PIRU 2011, in conformità del T.U. n° 3/2012 e del P.U. n 15/2013 e succ. integrazioni, sono in corso di realizzazione (ALL 4).

Si sottopone oggi, alla luce del D. L. n. 133/2014 (Sblocca Italia), una proposta di Variante in conformità alla L.R. n.16/2004, art.26 comma 3, al Piano Attuativo (PUA) dell'area MCM, senza alcuna modifica della perimetrazione dello stesso PIRU, senza aumento dei carichi urbanistici, con riduzione delle sls e nel rispetto degli standards previsti dal PIRU approvato e sottoscritti in Convenzione.

La variante che si propone, secondo il D. L. n. 133/2014 (Sblocca Italia), prevede l'introduzione di n. 2 Stralci Funzionali ognuno con una propria autonomia localizzativa e funzionale e con relative opere di urbanizzazione afferenti a ciascun stralcio funzionale (ALL 5ae ALL 5b). Si precisa che gli interventi edilizi ed urbanistici individuati dal I° stralcio funzionale sono in corso di realizzazione (cfr. ALL 4) in conformità al PIRU 2011 e al PU (Provvedimento Unico) n.15/2013 e succ. integrazioni e T.U. n° 3/2012 del 17/02/2012 (cfr ALL. 1/2/3) ed non sono oggetto di alcuna modifica, né urbanistica, né edilizia, in relazione ai permessi amministrativi su citati, mentre le uniche variazioni, che sono qui proposte, riguardano quelle aree del PIRU 2011, localizzate a sud dell'area d'intervento, che nella suddivisione del PIRU per stralci funzionali, vengono individuate dal II° stralcio funzionale e precisamente interessano l'edificio ex spaccio MCM (nel PIRU 2011 destinazione direzionale) e le opere di urbanizzazione ad esso riferite (cfr Tav D1,D1a, D2, D3, D4)

2 – Inquadramento urbanistico

L'area MCM è, secondo le indicazioni del PUC del Comune di Salerno, inserita nella zona omogenea B, sottozona B1n *“agglomerato urbano esistente a destinazione prevalentemente produttiva-servizi”* e precisamente zona omogenea B3 con i seguenti parametri: IU 0,83 mq/mq, QST 53744mq, QSP 53744mq, con standard minimi 42995mq con destinazione d'uso DP/1 produttiva-servizi, soggetta a PUA (cfr. tav. del PUC A1).

L'area M.C.M. si estende su una superficie di circa 59.650 mq ed una volumetria di circa 344.321 mc..

L'attuale rapporto di copertura della superficie fondiaria è pari circa al 60%, con presenza di un nucleo storico, composto da una palazzina Liberty, di rilevante pregio architettonico, attualmente destinata ad uffici e direzionale, e da un complesso industriale di notevoli dimensioni.

Tale consistenza immobiliare, destinata ad opificio, è priva di qualsiasi valore architettonico, oltre ad essere interessata da fenomeni di notevole degrado e fatiscenza.

L'intero complesso immobiliare in questione è attraversato dal fiume Irno, che separa il lotto industriale ricadente nel Comune di Salerno da quello che insiste nel limitrofo Comune di Pellezzano, per cui si è proposto un analogo Programma Integrato di riqualificazione adottato con Delibera del Comune di Pellezzano n. 47 del 18/05/2015, per dare omogeneità alla riqualificazione dell'intero ambito degradato della M.C.M..

Il lotto industriale che ricade nel territorio di Salerno, di conformazione stretta ed allungata, è lambito dalla strada Via dei Greci, che raccorda Salerno con la Valle dell'Irno.

In definitiva, l'ambito territoriale in cui ricade il complesso immobiliare M.C.M. è un'area completamente edificata, ancorché con presenza di forte degrado urbanistico-edilizio, benché sia prospiciente un corso d'acqua (fiume Irno), vincolato ai fini paesistico – ambientali, ex D.Lgs. 490/99, che va completamente riqualificata, con esclusione solo dell'originario nucleo storico di modeste dimensioni, che, invece, merita di essere integralmente conservato, con interventi di semplice restauro conservativo, quale tipico esempio di archeologica industriale.

3-Descrizione delle linee guida generali a base del programma integrato di riqualificazione urbana (PIRU)

Il programma di riqualificazione urbana del complesso industriale ex M.C.M. prevede:

- interventi di ristrutturazione urbanistica, ex art. 3 co. I lett. f) D.P.R. 380/01, rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico–edilizio con uno diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, ed anche con la modifica del disegno di lotti, degli isolati e della rete stradale.
- interventi di ristrutturazione edilizia (art. 3 co. I lett. d) D.P.R. 380/01);
- interventi di restauro e di risanamento conservativo, con modifica di destinazione d'uso, per gli immobili di pregio architettonico;
- interventi di nuova costruzione (art. 3 co. I lett. e);
- interventi di urbanizzazione indotti dalla riqualificazione urbana;
- interventi di infrastrutturazione della rete viaria generale.

Tali interventi sono sostanzialmente diretti a trasformare la preesistente volumetria industriale con nuove funzioni commerciali e ludico ricreative per la grande distribuzione e negozi di vicinato; viene inoltre conservato l'immobile in stile Liberty, attualmente destinato ad uffici aziendali, di pregio architettonico.

Si ottiene così un impianto a verde sotteso da un unico disegno di circa 22.000 mq. complessivi, che viene ceduto all'Amministrazione Comunale, per essere adibito a funzioni di interesse comune.

Al contempo vengono realizzati parcheggi, in parte destinati a standard pubblico (ex art. 5 D.M. 1444/68) ed in parte a parcheggi pertinenziali al commercio (L.R.C. 1/00 e 1/14 e L. n122/89).

Infine, la strada Provinciale di Via dei Greci, limitrofa al complesso immobiliare, viene riqualificata ed allargata, con il raddoppio della carreggiata, e la realizzazione di una rotatoria per lo smistamento della circolazione.

4-II PIRU per stralci funzionali (DL n133/2014)

La soluzione prevista dal Programma di Riqualificazione urbana consente, in un quadro di convergenze parallele tra pubblico e privato, la sistemazione urbanistica definitiva di una ampia zona del centro edificato di Salerno considerata strategica dal pianificatore comunale, con incremento delle infrastruttu-

re di mobilità e degli standards, e ricorso ad investimenti del promotore privato senza impiego di risorse pubbliche.

In definitiva, il presente programma di riqualificazione urbana si pone sinteticamente i seguenti obiettivi:

- riordino complessivo del sistema insediativo preesistente;
- ripristino della qualità ambientale dell'intero comparto;
- acquisizione delle aree per la realizzazione ed il completamento di rilevanti infrastrutture ed opere di urbanizzazione, realizzati attraverso un insieme sistematico e coordinato:
- di interventi pubblici, anche con affidamento al promotore privato;
- di interventi privati.

La Variante al Programma di Riqualificazione Urbana che oggi si propone, ai sensi del D.L. n 133/2014 (Sblocca Italia), individua n.2 Stralci Funzionali ognuno con una propria autonomia localizzativa e funzionale e con le relative opere di urbanizzazione afferenti a ciascun stralcio funzionale (cfr ALL 5b).

La perimetrazione del I° Stralcio Funzionale parte dal lato Nord dell'area di intervento, comprende la rotatoria nord di Via dei Greci, già realizzata, e si estende lungo l'area di ampliamento della strada di Via dei Greci, in corso di realizzazione, ed include il parcheggio Pubblico (P1), l'intero edificio del Centro Commerciale con i suoi parcheggi pertinenziali, intera area a verde Pubblico comprensiva della Palazzina Liberty e si conclude sul limite dell'edificio ex spaccio MCM investendo anche il tratto di strada privata che fa accedere ai parcheggi pertinenziali del centro commerciale dal lato sud dell'area d'intervento.

Il I° stralcio funzionale prevede la seguente tipologia di interventi:

- realizzazione di un centro commerciale, con ipermercato e negozi di vicinato; (in corso di realizzazione)
- realizzazione del prolungamento dell'asse viario Lungo Irno attraverso l'ampliamento di Via dei Greci; (in corso di realizzazione)

- realizzazione di una rotatoria finale a nord; (realizzata e consegnata al Comune)
- realizzazione di opere di urbanizzazione primarie e secondarie, (in corso di realizzazione)

Si ricorda che gli interventi sopra elencati sono attualmente in corso di esecuzione (cfr ALL 4) in conformità:

- al PIRU (n 715 del 22/08/2011) e relativa Convenzione del 20.05.2005 e Atto di Novazione Oggettiva della convenzione del 19.10.2011
- al PU (Provvedimento Unico) n.15/2013 e succ. integrazioni
- al T.U. n° 3/2012 del 17/02/2012

e per i quali non si richiede alcuna modifica, né urbanistica, né edilizia, nella presente proposta di variante (cfr TAV D2, TAV D4, da D5a a D5v, D8d).

La perimetrazione del II° Stralcio Funzionale parte dal lato sud dell'area di intervento e comprende l'area di verde Pubblico situata al limite del lotto, l'area di sedime dell'edificio ex spaccio MCM, fino al limite dell'area a verde Pubblico che comprende la palazzina Liberty individuata dal I° stralcio funzionale.

Il II° stralcio funzionale prevede la seguente tipologia di interventi:

- la realizzazione di un edificio a funzione commerciale attraverso la ristrutturazione edilizia del preesistente edificio
- realizzazione di un parcheggio pubblico
- realizzazione di un area pubblica a verde attrezzato.

In variante, a quanto approvato nel PIRU (2011), la presente proposta consiste nel conservare il preesistente edificio (ex spaccio MCM) e di adeguarlo, per quanto attiene la sua parte principale che prospetta sul fiume Irno, a nuove funzioni commerciali mentre la restante parte, che prospetta su Via dei Greci, a parcheggio pertinenziale così come è previsto dalle normative.

Relativamente alle opere pubbliche, l'area, localizzata sul limite sud del lotto di intervento con una conformazione triangolare e che nel PIRU 2011 era destinata a solo verde attrezzato di mq. 2123,79 circa viene, in tale proposta, rimodulata, compositivamente e funzionalmente, attraverso un parcheggio pubblico al disopra del quale viene configurato un parco pubblico a verde attrezzato.

Si rimanda alle planimetrie di carattere generale di individuazione dei relativi stralci funzionali (cfr TAVD3, TAV D4, D6a, D6b, D7a, D7b, D7c, D8, D8a, D8e).

a) II° Stralcio funzionale

a.1- il progetto delle aree private

Il progetto architettonico dell'edificio ex spaccio MCM prevedeva nel PIRU 2011 una destinazione funzionale di Direzionale, da realizzare attraverso la categoria della Ristrutturazione Edilizia con l'abbattimento e ricostruzione dell'edificio per una superficie di sls complessiva di mq 9.124,90 ed una volumetria di mc 29.850,90.

Dopo ulteriori indagini di natura geotecnica, un'analisi degli aspetti tecnico-realizzativi in relazione al sito, una valutazione degli aspetti geotecnici e geometrico-strutturali tra edificio preesistente e quello da realizzare e, inoltre, la revisione funzionale e distributiva, in considerazione delle mutate esigenze di fruibilità dettate dal mercato, si è scelto di operare una ottimizzazione del progetto architettonico che non modificasse la filosofia delle linee guida compositive ed urbanistiche approvate dal PIRU 2011 ma che al contempo ottemperasse alle nuove esigenze funzionali, realizzative ed economiche.

Così, la proposta di variante si caratterizza attraverso una ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente, da realizzare attraverso il suo adeguamento strutturale, senza abbattimento e ricostruzione, ed un cambio di destinazione da Direzionale a Commerciale, con una diminuzione della superficie di sls, definiti attraverso la conferma dei tre livelli di impalcato, attualmente presenti.

Più precisamente per la parte di edificio ex spaccio MCM antistante Via dei Greci, strutturalmente separata dall'edificio principale, si è previsto la localizzazione dei parcheggi pertinenziali (3 livelli di cui uno interrato) in conformità

alle normative vigenti, mentre per la restante parte dell'edificio, quella principale, che prospetta sul fiume Irno, si propone una ristrutturazione statico-funzionale in riferimento alle nuove funzioni commerciali definite (3 livelli: piano terra bingo, primo livello esposizione mobili, terzo livello palestra).

Tale scelta comporta da un lato un adeguamento strutturale dell'edificio preesistente ai carichi previsti dalle nuove funzioni e il suo adeguamento alla normativa sismica, dall'altra una riconfigurazione dei vari livelli anche in relazione ai parcheggi pertinenziali attigui.

Dunque le opere private individuate nel II° Stralcio funzionale da realizzare sono:

Opere private

- | | |
|----------------------------|--|
| - edificio Commerciale | p.t. – Bingo (mq 1877)
I° livello – Esposizione mobili (mq 1877)
II° livello –Palestra (mq 1877) |
| - parcheggio pertinenziale | mq 4030,91 |

Per una maggiore definizione si rimanda alle TAVD3, TAV D4, D6a, D6b, D7a, D7b, D7c, ed al relativo cronoprogramma (cfr TAV A5b)

a.2- il progetto delle aree standards

L'area di forma triangolare, localizzata al limite sud dell'area d'intervento, è destinata a standard pubblico attraverso la definizione di un parcheggio pubblico con sovrastante parco a verde attrezzato. Tale proposta modifica, compositivamente e funzionalmente, l'area in oggetto, che era destinata nel PIRU 2011 a solo verde pubblico, mentre ora si riconfigura attraverso l'introduzione di un parcheggio pubblico, localizzato nel salto di quota tra Via Dei Greci e l'attuale sedime dell'area antistante l'edificio ex spaccio MCM, e un parco a verde attrezzato che si affaccia sul fiume Irno e che costituisce la copertura del suddetto parcheggio pubblico. Il parco è situato alla stessa quota del piano ter-

ra dell'edificio e della strada di Via dei Greci consentendo una facile accessibilità pedonale all'intera area di intervento.

Questa soluzione sfrutta l'attuale conformazione fisica del luogo e non comporta alcuna opera di riconfigurazione del suolo.

Nella nuova proposta il parcheggio pubblico costituisce un basamento strutturale e funzionale alla costruzione di un giardino pubblico attrezzato destinato a parco giochi per bambini che può definirsi un belvedere che si affaccia sul fiume Irno e che media paesaggisticamente l'impatto del parcheggio.

Parcheggio che in virtù del suo valore di localizzazione si può definire un nodo di interscambio tra viabilità su gomma e viabilità su ferro in relazione alla vicina stazione di Fratte della metropolitana di Salerno.

Il parco giochi per bambini, dunque, copre il parcheggio pubblico e si pone in quota con Via Dei Greci e in continuità formale e compositiva con l'intero parco urbano previsto nel I° stralcio funzionale così da riconfigurare, in un unico risultato compositivo, l'unitarietà dell'area destinata a verde pubblico che pone in relazione le diverse entità edilizie, conservando la complessità geografica ed insediativa dell'intera area, vero "*genius loci*" di questa parte di città e dell'intero programma di riqualificazione urbana.

Dunque le opere pubbliche individuate nel II° Stralcio funzionale da realizzare sono:

Opere Pubbliche

-parcheggio pubblico	mq 2.329,61
-verde attrezzato	mq 1.775,80

Per le aree standards ed il loro dimensionamento si fa espresso rinvio alla tabella ed ai grafici progettuali allegati alla presente (cfr TAV D8a, D8e).

Alla luce delle ragioni suindicate, di seguito si propone il confronto tra i grafici del PIRU approvati e la proposta di variante richiesta, con la finalità di dimostrare che le modifiche richieste sono tali da non aver modificato la natura

qualitativa e quantitativa dell'intero Programma di Riqualificazione Urbana già approvato. (cfr.TAV D1, D4, D8f)

5-aree standards II° stralcio funzionale (D.M. 1444/68)

Per quanto attiene le aree da cedere gratuitamente al Comune per le opere di urbanizzazione relative al II° Stralcio Funzionale, come indicate nella TAV 8e e ALL.9 (cfr. ALL 5b e ALL7c), hanno una superficie complessiva di mq 4105,41 così distinta:

Parcheggio coperto e relativa area di accesso	mq 2.329,61
Parco a verde attrezzato	mq 1.775,80

7-aree standards complessive del PIRU (D.M. 1444/68)

I° stralcio funzionale e II° stralcio funzionale

La superficie delle aree da cedere al Comune relative al I° Stralcio è di mq 39.712,97 così distinta:

-ampliamento strada Via dei Greci	circa 1KM
-rotatoria nord su Via dei Greci	già consegnata al Comune
-strada di accesso al parcheggio pubblico (P1)	mq 2.153,25
-parcheggio pubblico (P1) in silos	mq 22.949,01
-parco urbano e dell'Irno	mq 3.490,24
-parco verde compresa Palazzina Liberty	mq 10.793,25
-parco Robinson	mq 2.480,47

La superficie delle aree da cedere al Comune relative al II° Stralcio è di mq 4.105,41 così distinta:

parcheggio coperto e relativa area di accesso	mq 2.329,61
parco a verde attrezzato	mq 1.775,80

IL totale complessivo aree da cedere al Comune, nella presente proposta di variante, PIRU (I° e II° stralcio funzionale) è di mq 43.818,38 che risulta

maggiore delle aree standards approvate dal PIRU 2011 che risultavano di mq 43.599,53 (ALL.10 e cfr ALL. 6a e ALL. 7°, cfr TAV D8

***8-Stima dei costi delle opere di urbanizzazione ed allacciamenti,
da cedere al Comune relative al II° Stralcio Funzionale***

La valutazione economica degli interventi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, comprensive degli allacciamenti, e della sistemazione delle aree di urbanizzazione, da cedere al Comune e riguardanti il II° stralcio funzionale indicata nell'elaborato TAV A4b_1 di progetto, è la seguente:

Per Allacciamenti:	€ 23407.31
Per Opere di Urbanizzazione Primaria:	€ 1.208.556,5
Totale opere di urbanizzazione PIRU II° Stralcio	€1.231.963,82

ALL.12 (cfr TAV A4b_1) (Il costo totale è comprensivo degli oneri per la sicurezza)

9-Stima dei costi complessivi del PIRU relativi alle opere di urbanizzazione ed allacciamenti, da cedere al Comune (I° Stralcio Funzionale e II° Stralcio Funzionale)

SINTESI RIEPILOGATIVA COSTI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

OO. Urbanizzazione primaria I Stralcio	€18.633.716,77
OO. Urbanizzazione primaria II Stralcio	€ 1.231.963,82
TOT	€19.865.680,59

Totale opere di urbanizzazione PIRU I° Stralcio	€ 18.633.716,77
Totale opere di urbanizzazione PIRU II° Stralcio	€ 1.231.963,82
Totale costi complessivi opere di urbanizzazione PIRU	
(I° e II° stralcio funzionale)	€ 19.865.680,59
Valore Opere di urbanizzazione secondaria (ALL.11b)	€ 7.240.000,00

10-Parcheggi pertinenziali relativi al II° Stralcio Funzionale (L. n122/89)

La necessità di parcheggio pertinenziale del complesso edilizio, previsto dalla legge 122/89 art.2 (1 mq ogni 10 mc di costruzione) è pari a mq 3.003,20 ed è soddisfatta dal parcheggio multipiano, costituito da n. 1 livello interrato e n.2 livelli fuori terra, per mq 4.030,91 (cfr ALL. 9).

ALLEGATO 1

ALLEGATO 2

ALLEGATO 3

ALLEGATO 4

ALLEGATO 5A

ALLEGATO 5B

ALLEGATO 6A

ALLEGATO 6B

ALLEGATO 6c

ALLEGATO 7A

ALLEGATO 7B

ALLEGATO 7c

ALLEGATO 8

ALLEGATO 9

ALLEGATO 10

ALLEGATO 11B

ALLEGATO 12