



COMUNE DI SALERNO

COMUNE DI SALERNO

SPORTELLLO UNICO EDILIZIA

**VARIANTE AL
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)**
Comparto CR 11. PUA approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 719
del 22/8/2011. Decreto Sindacale n. 10 del 26/8/2011, pubblicato sul BURC
n. 59 del 12/9/2011. Entrato in vigore il 13/9/2011



LOCALITA' via Lungoirno - via Galliano

TAV.N.

ELABORATO:

scala

B

RELAZIONE PAESAGGISTICA

SOGGETTI ATTUATORI

Consorzio CR 11
via F. Conforti 10 - Salerno

I Progettisti

studio centola&associati ing. giuseppe de pascale

sm DATA: novembre 2014

DIS./FILE:

elaborato generato con software originali e certificati

AutoCAD Architecture 2010 full s.n. 391-09030915

Autodesk 3ds Max Design 2010 s.n. 391-04221792

Microsoft Office s.b.e. product key: RXJXF-PTQGW-8JMW-M-XCGK3-V77JD

Photoshop Elements 2.0 s.n. 1057-4424-8914-2456-9891-3787

INDICE REVISIONE



CENTOLA & ASSOCIATI

Web Site: www.centola.info

E-mail: info@centolaassociati.com

84121 SALERNO - via A. Sabatini n° 6 - tel. 089 237113 - fax. 089 2754357

IL COMMITTENTE, CON LA SOTTOSCRIZIONE DELL'ELABORATO, ACCETTA E CONDIVIDE INCONDIZIONATAMENTE TUTTE LE SCELTE PROGETTUALI, I MATERIALI, I COLORI E QUANTO ALTRO INERENTE IL PROGETTO DELL'OPERA PER CUI HA AFFIDATO L'INCARICO. OGNI MODIFICA AL PROGETTO NON AUTORIZZATA IN FORMA SCRITTA DAL PROGETTISTA COSTITUISCE VIOLAZIONE DEL RAPPORTO CONTRATTUALE CON OGNI CONSEGUENZA DI LEGGE



A norma di legge il presente elaborato non potrà essere riprodotto né consegnato a terzi per usi diversi da quelli di destinazione senza l'autorizzazione scritta del titolare dello studio

RELAZIONE PAESAGGISTICA

(redatta ai sensi dell'art. 146 comma 5 del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004 n. 42 per la realizzazione del piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, relativo al comparto edificatorio CR_11, Lungoirno-via Galliano)

Il progetto riguarda la realizzazione di un complesso edilizio nei lotti A e B nell'ambito del Comparto edificatorio a iniziativa privata CR 11 – Lungoirno/via Galliano.

Il progetto allegato costituisce la variante al P.U.A. Piano Urbanistico Attuativo, approvato dalla Giunta Municipale del Comune di Salerno con atto n. 504 del 13.05.2011, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 59 del 12.09.2011, a seguito del Decreto Sindacale n.10 del 26.08.2011.

La convenzione tra il richiedente Consorzio CR_11 e il Comune di Salerno fu stipulata con atto per notar Monica il 23.12.2013 Rep n. 54499 .



Comparto edificatorio
 prevalentemente residenziale

CR_11

B

Ortofoto



**SCHEDA PER LA PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA
 PER LE OPERE IL CUI IMPATTO PAESAGGISTICO È VALUTATO MEDIANTE UNA
 DOCUMENTAZIONE SEMPLIFICATA**

1. RICHIEDENTE: Consorzio CR 11

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO: Realizzazione di due fabbricati e opere di sistemazione a verde pubblico attrezzato

3. OPERA CORRELATA A:

edificio

area di pertinenza o intorno all'edificio

lotto di terreno

strade, corsi d'acqua

territorio aperto

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

temporaneo o stagionale

permanente a) fisso b) rimovibile

5.a DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza)

residenziale ricettiva/turistica industriale/artigianale agricolo

commerciale/direzionale altro;

opere di urbanizzazione

5.b USO ATTUALE DEL SUOLO (se lotto di terreno)

urbano agricolo boscato naturale non coltivato altro;

l'area di intervento non è assolutamente interessata da alcuna vegetazione così come si potrà verificare dalla visione della documentazione fotografica con particolare riferimento alle riprese fotografiche satellitari con la sola eccezione di crescita di vegetazione spontanea rada.

6 CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E / O DELL'OPERA:

centro storico **area urbana** area periurbana territorio agricolo

insediamento sparso insediamento agricolo area naturale

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

costa(bassa/alta) ambito lacustre/vallivo pianura, versante (collinare/montano)

altopiano/promontorio piana valliva (montana/collinare) terrazzamento crinale

costa alta

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E / O DELL'INTERVENTO:

sul quale sia riportato:

a) estratto stradale con indicazione precisa dell'edificio, via, piazza, n.civico (se ricadente in area urbana)

b) estratto CTR/IGM/ORTOFOTO

Sulla cartografia l'edificio/area di intervento devono essere evidenziati attraverso apposito segno grafico o coloritura, nonché dovranno essere evidenziati i punti di ripresa fotografica (da 2 a 4).

c) estratto tavola PRG o PdF e relative norme che evidenzino: l'edificio o sua parte; area di pertinenza/il lotto di terreno, l'intorno su cui si intende intervenire

d) estratto degli strumenti di pianificazione paesistica quali P.P.; P.T.C.P.; P.U.R.T. che evidenzino il contesto paesaggistico e l'area dell'intervento

ORTOFOTO CON INDICAZIONE LIMITI COMPARTO



FOTO N°1



Vista della Piazza Montpellier

FOTO N°2



Vista dell'atr 11 della Lungorino

FOTO N°3



Vista del lotto A da Parco Pinocchio

FOTO N°4

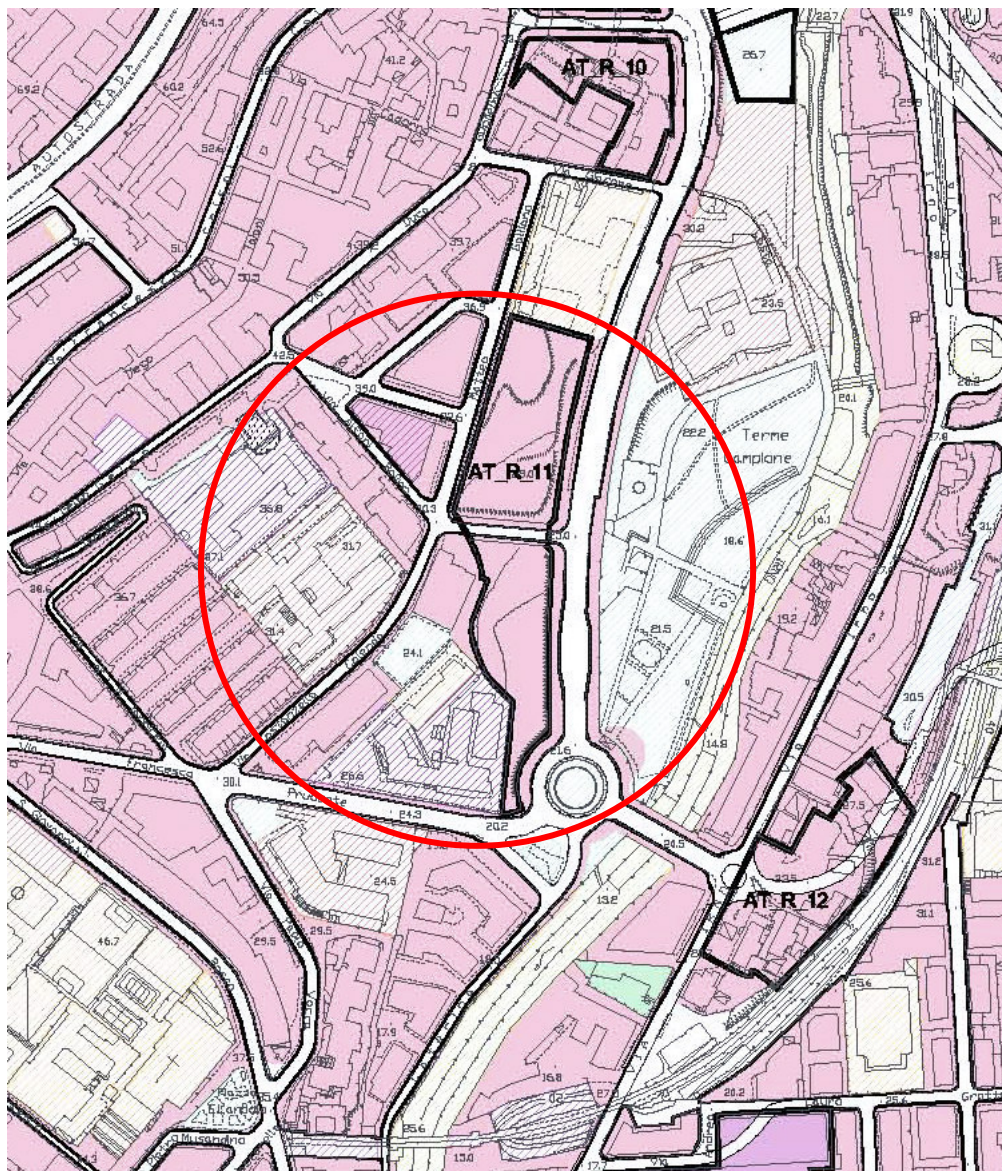



Vista del lotto B da Parco Pinocchio

FOTO WEB

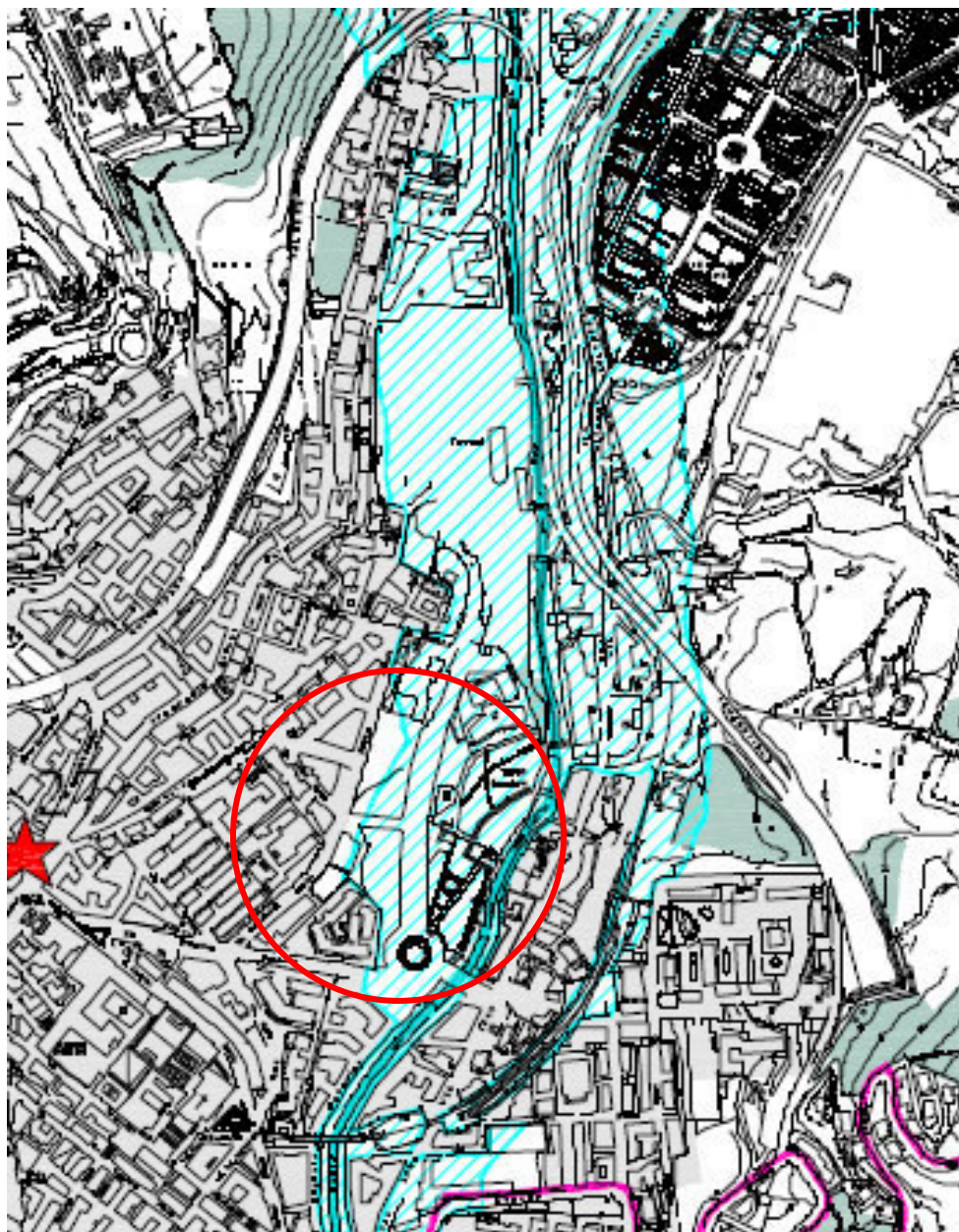


STRALCIO PUC




ZONA OMOGENEA B

V2 BENI CULTURALI ED AMBIENTALI



VINCOLI IMPOSTI PER INDIVIDUAZIONE MORFOLOGICA



Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11-12-1933, n.1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (da 2 a 4 fotogrammi)

Le riprese fotografiche (da 2 a 4) devono permettere una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di intervisibilità del sito.

Le riprese fotografiche vanno corredate da brevi note esplicative e dall'individuazione del contesto paesaggistico e dell'area di intervento

FOTO 1



Vista satellitare dell'intera ATR 11 secondo la direzione est-ovest

FOTO 2



Vista panoramica dell'ATR 11 dalla Piazza Montpellier verso nord

10a. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO

(art. 136 - 141 - 157 D.Lgs. n. 42/2004):

cose immobili; ville, giardini, parchi; complessi di cose immobili; bellezze panoramiche.

estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esso indicate

Non esistono provvedimenti Ministeriali ad hoc per la zona interessata

10b. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004):

territori costieri; territori contermini ai laghi; fiumi, torrenti, corsi d'acqua; montagne sup. 1200/1600 m; ghiacciai e circhi glaciali; parchi e riserve; territori coperti da foreste e boschi; università agrarie e usi civici; zone umide; vulcani; zone di interesse archeologico.

fiumi, torrenti, corsi d'acqua

11 NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA

Elementi o valenze paesaggistiche che interessano l'area di intervento, il contesto paesaggistico [4]

L'area di intervento si trova all'interno del centro edificato. Il contesto è quindi fortemente antropizzato anche con insediamenti di natura pubblica (scuola, parco pinocchio, ecc.). L'area si presenta completamente priva di vegetazione. Non sono presenti né culture né vegetazione a meno di quella spontanea.

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

L'AT_R 11 è già naturalmente e morfologicamente suddivisa in 2 lotti distinti e separati dalla strada denominata Egidio Da Corbeil che collega la lungo Irno e via Costanzella Calenda. E' stata, quindi, scelta obbligata suddividere tale area in due lotti che sono stati denominati "lotto A" e "lotto B".

L'AT_R 11 si configura come due ampi spazi lungo l'importante e strategica arteria che è la lungo Irno e nel contempo, come area di grande interesse a valle dell'adiacente popoloso quartiere "Gelso". Il quartiere, sorto alla fine degli anni '60, attualmente costituisce un disordinato agglomerato edilizio, senza un definito spazio urbano che possa assolvere al ruolo di centro di aggregazione dei numerosi abitanti insediati. Nell'ultimo decennio l'intera zona ha subito un delicato processo di trasformazione proprio per la creazione della nuova viabilità che ha consentito un riassetto ed un riuso del territorio in illo tempore sede delle Terme Campione e da ultimo zona incolta ed abbandonata.

Il nuovo complesso in progetto vuole configurarsi, oltre che come naturale prosecuzione degli interventi sulla Lungo Irno, anche come cerniera e nuovo centro vitale del quartiere che si affaccia sul sottostante Parco Pinocchio, realizzando una qualificata connessione fra il "Gelso" e la grande arteria di scorrimento che condurrà al mare.

Anche in recepimento delle prescrizioni previste per il comparto CR_11, in fase progettuale si sono recepite le indicazioni della A.A.P.U. n°7 con la previsione della edificazione dei fabbricati verso il limite stradale della lungo Irno al fine di fornire continuità alla cortina edilizia determinata con l'allineamento degli altri fabbricati preesistenti. Nell'intento dell'Amministrazione di creare un boulevard, i fabbricati sui due lotti hanno percorsi pedonali protetti proprio sull'affaccio della viabilità che si vuole privilegiare.

Per ovvi motivi legati alla morfologia dei luoghi ma anche nell'intento di creare un nuovo polo centrale del quartiere, i due lotti sono stati progettati proprio tenendo conto delle situazioni al contorno: il lotto A, prevalentemente quale insediamento residenziale, il lotto B anche dotato di attrezzature più tipicamente finalizzate al quartiere e della maggioranza dei parcheggi pubblici.

LOTTO A

Per i condizionamenti legati alle dimensioni e configurazione del lotto ma anche nell'intento di integrare il progetto rispetto alle funzioni e destinazioni immediatamente adiacenti, il lotto A prevede la realizzazione di un fabbricato, di aree a verde attrezzate ed un piccolo parcheggio pubblico. La vicinanza alla scuola e la breve distanza dai fabbricati retrostanti, hanno consigliato di non prevedere punti di aggregazione che potessero disturbare le attività scolastiche e la vita dei residenti. Il

fabbricato nasce su un piano pilotis per poi suddividersi in due distinti corpi in elevazione. Tale soluzione ha consentito di potere avere tutti gli immobili con affacci diretti verso l'esterno ma anche di lasciare spazio all'introspezione dei fabbricati retrostanti. La edificazione, infatti, seppur costituirà ostacolo alla visione dei fabbricati retrostanti, non sarà estremamente penalizzante per gli stessi proprio per lo sviluppo in due corpi che lasciano ampi spazi di veduta.

Il fabbricato si articola su due piani interrati destinati a box auto, un piano terra con un'unica attività commerciale, 8 piani in elevazione di cui alcuni adibiti a uffici ed altri a residenza, mantenendo inalterata l'altezza del fabbricato già approvato.

Nella progettazione si è avuta particolare cura rispetto all'ottimizzazione dei requisiti passivi ed attivi per quanto attiene il contenimento dei consumi energetici. L'orientamento rispetto all'asse elioterminico, la tipologia dei materiali adottati, oltre alle peculiarità impiantistiche oggetto di apposita relazione, concorrono ad una realizzazione a basso consumo energetico in linea con l'orientamento sia normativo che etico-civico.

L'obiettivo principale è stato quello di pervenire ad un progetto altamente sostenibile da un punto di vista ecologico.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO: CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO, MATERIALI, COLORI E FINITURE

Piano terra - porticato

Il complesso residenziale è formato da un ampio porticato di uso pubblico che sarà adibito a passeggiata e a usi commerciali, tranne il necessario accesso alle residenze, contribuendo alla vitalizzazione dell'intera area.

A tale porticato si accede sia dalla strada Lungoirno che da via Egidio De Corbeil.

Il porticato sarà realizzato con calcestruzzo faccia a vista per evidenziare le forme e le caratteristiche strutturali della costruzione edilizia.

Il CLS faccia a vista viene utilizzato per la sua capacità di caratterizzare fortemente i volumi architettonici con la sua matericità decisa ed unificante, in grado di plasmare organismi edilizi dominati da giochi di luci ed ombre, qualità rafforzata dalle texture superficiali ruvide e grezze tipiche del materiale.

Tale materiale sarà comunque trattato con una finitura superficiale con funzioni di protezione.

Le due torri residenziali e direzionali

Gli edifici si sviluppano su 9 livelli (P.T. + 8 piani) e sono rifiniti in maniera unitaria in modo da avere un unico linguaggio sulla Lungoirno. Le grandi balconate che corrono lungo i fronti esterni sono realizzate parzialmente in muratura e parzialmente in vetro per favorire la totale introspezione fra interno ed esterno.

La facciata è formata da un reticolo bianco aggettante che incornicia le ampie vetrate dell'intero complesso e collega tra loro i vari piani che, in copertura, culminano con terrazze panoramiche.

La finitura esterna delle facciate è stata prevista semplicemente con rasante a calce ad impasto bianco con espresso richiamo all'architettura mediterranea. Gli infissi sono stati previsti in legno-alluminio di colorazione nero opaco con vetro camera.

Si è voluto anche interpretare il forte senso dell'abitazione che è connaturato alle popolazioni del sud dotando gli alloggi di ampie superfici vetrate e balconate in grado di garantire luminosità ed areazione. Il clima della nostra città, infatti, consente di potere avere grande interazione tra esterno ed interno.

I parapetti dei balconi sono stati previsti in muratura e cristallo temperato e stratificato di colore fumè. La scelta del vetro fumè nasce dall'esigenza di voler mantenere inalterate le cromie del fabbricato utilizzando i colori base "bianco e nero" in modo da poter leggere perfettamente la struttura del fabbricato.

La location tra l'altro, offre una splendida veduta su di un'area di recente riqualificata e che, tra l'altro, non potrà essere oggetto nel futuro di edificazioni.

Tutti i materiali utilizzati per l'intervento sono ecocompatibili ed a basso impatto ambientale.

LOTTO B

Nell'ambito del comparto edificatorio CR 11 il lotto B, in Catasto al foglio 66, è composto dalle particelle 572b (ex572) - 566a (ex566) - 567 - 568 - 569 - 571d (ex571) - 573c (ex573) - 574 -563c (ex563) - 564b (ex 564) - 565b (ex 565), per una superficie totale di mq. 1607, con la realizzazione di due fabbricati per civili abitazioni, commerciale e direzionale, con opere di sistemazione esterna.

Sono interessate dal vincolo le particelle 572b (ex572) - 566a (ex566) - 567 - 568 - 569 - 573c (ex573) - 574 -563c (ex563) - 564b (ex 564) - 565b (ex 565).

ANALISI DELLO STATO ATTUALE

L'area oggetto dell'intervento è ubicata sul lato destro di chi percorre, in direzione sud, la nuova arteria urbana di scorrimento, la Lungoirno, che collega la vecchia frazione di Fratte e gli omonimi svincoli autostradali, con le aree di via Vinciprova e dei grandi parcheggi della litoranea.

La nuova arteria, come già indicato nell'ambito del progetto "Bohigas", costituisce un nuovo e qualificato "Boulevard" di ingresso alla città.

Avrà come quinta, sul lato destro in direzione di chi la percorre verso Sud e il mare, gli importanti edifici, realizzati e/o in corso di realizzazione, come questo dell'AT, Area di Trasformazione urbana CR 11.

L'area, dove gli edifici del lotto B di tale comparto saranno realizzati, è fin'ora una delle poche aree ancora non interessate dalla riqualificazione in atto, per il definitivo completamento del Boulevard.

Sul lato sinistro della nuova arteria sono ubicati gli interventi costituiti principalmente dal Parco Pinocchio e dal nuovo complesso sorto dalla riqualificazione dello stabilimento industriale Salid, oggi Teatro Ghirelli e verde attrezzato, con il vasto Parco Pinocchio.

L'area di intervento non è interessata da alcuna vegetazione, così come si può verificare dalla documentazione fotografica, con particolare riferimento anche dalle riprese fotografiche satellitari, con la sola eccezione di presenza di vegetazione incolta, con qualche essenza invecchiata.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE PRINCIPALI DELL'OPERA

L'ATR 11 è già naturalmente e morfologicamente suddivisa in 2 lotti distinti, separati dalla strada denominata Egidio Da Corbeil che collega la lungo Irno con la via Costanzella Calenda. E' stata, quindi, scelta obbligata suddividere tale area in due sub-comparti che sono stati denominati "lotto A" a sud e "lotto B" a nord.

Il lotto B è relativo alla realizzazione di un complesso residenziale articolato in due corpi di fabbrica fuori terra.

Il lotto B del comparto edilizio si configura come un ampio spazio lungo l'importante e strategica arteria e, nel contempo, come complesso di grande interesse a valle dell'adiacente popoloso quartiere "Gelso".

Il quartiere, sorto alla fine degli anni '60, attualmente costituisce un disordinato agglomerato edilizio, senza un definito spazio urbano che possa assolvere al ruolo di centro di aggregazione dei numerosi abitanti insediati. Nell'ultimo decennio l'intera zona ha subito un delicato processo di trasformazione dovuto principalmente alla creazione della nuova viabilità che ha consentito un riassetto ed un riuso dell'intero quartiere, ancora non completato.

Il nuovo complesso vuole configurarsi, oltre che come naturale prosecuzione degli interventi sulla Lungoirno, anche come cerniera e nuovo centro vitale del quartiere che si affaccia sul sottostante Parco Pinocchio, realizzando una qualificata connessione fra il quartiere "Gelso" e la grande arteria di scorrimento che conduce al mare.

Anche in recepimento delle indicazioni per l'intero comparto CR 11, in fase progettuale si sono adottate le indicazioni della A.A.P.U. n°7 (Piano c.d. Bohigas) con la previsione della edificazione dei fabbricati lungo la Lungoirno, al fine di fornire continuità alla cortina edilizia determinata anche dall'allineamento degli altri fabbricati preesistenti. **Perseguendo l'obiettivo dell'Amministrazione di creare un importante Boulevard, i due fabbricati sul lotto B e i sottostanti volumi destinati a garage sono spazialmente allineati con la sede stradale della Lungoirno continuando la quinta urbana che dal centro di Fratte prosegue verso il mare.**

Il progetto del complesso edilizio "lotto B" prevede pertanto la realizzazione di due edifici, con la creazione di una grande piazza verso il quartiere a monte e con la quinta costituita dalla nuova Chiesa verso nord, con una piena e inedita valorizzazione dell'edificio di culto, e una definizione del spazio dal punto di vista anche sociale,

IL NUOVO SPAZIO URBANO

CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI, DIMENSIONE DEI MATERIALI, COLORI, FINITURE.

La principale quinta di chiusura della piazza verso est, come cennato precedentemente, è costituita principalmente dai fronti unitari dei due edifici, realizzati con elementi modulari su unica superficie, con materiali speciali con effetti particolari che riflettono la luce diurna e quella notturna in modo diverso.

Al piano terreno un porticato continuo sottolinea spazialmente e funzionalmente il nuovo complesso.

Sul lato nord della piazza compare finalmente in piena dignità la quinta costituita dalla nuova Chiesa, che attualmente si affaccia ancora su un terreno incolto degradato.

I due nuovi edifici, denominati B1 e B2, sono rifiniti in maniera unitaria, in modo da delimitare il lato est della piazza con unico linguaggio. Le grandi balconate che corrono lungo le fronti esterne sono parzialmente delimitate da pannelli e/o tende brisoleil con disegno e carattere unitario per evitare la frammentazione che disturba il carattere unitario.

Il sistema coordinato pannelli-tende protegge e scherma le unità abitative, anche con un collaudato miglioramento del sistema di contenimento dei consumi energetici, con la protezione dalla eccessiva insolazione nei periodi caldi.

I due edifici, come prima accennato, hanno porticati continui lungo il lato prospiciente la piazza, con i piani terra destinati a attività commerciali. Anche gli immobili allocati ai piani superiori, sui lati prospicienti la piazza, hanno destinazione produttiva e servizi, al fine di concentrare verso lo spazio pubblico il maggior numero di funzioni sociali, al fine della rivitalizzazione dell'area più pregiata del quartiere, con la nuova grande piazza attrezzata e la Chiesa in continuità.

EDIFICIO B1

L'edificio maggiore, denominato B1, come cennato precedentemente, ha il fronte principale allineato con la Lungoirno, con affaccio sul vicino Parco Pinocchio.

Tale fronte, attraverso le lunghe balconate, ha la particolarità di un andamento leggermente convesso e al piano terreno prevede un porticato lineare che si amplia alle estremità, a supporto dell'accoglienza degli spazi commerciali adiacenti.

Questo spazio, che si prolunga verso la Lungoirno fino ad affacciarvisi, sarà realizzato per contenere attività di sosta e ristoro.

Si presenta come uno spazio unitario, delimitato da una pergolato-balaustra parzialmente completato da pannelli in vetro, che lo caratterizza fortemente.

Il basamento dei due edifici sottostante tale spazio segue il ciglio della Lungoirno ed è costituito da un corpo di fabbrica di due piani interrati contenente i parcheggi pertinenziali.

Per chi percorre questa importante arteria, solitamente in auto e quindi con una visuale in movimento, si percepirà principalmente la parte basamentale del complesso, perché i corpi di fabbrica principali sono arretrati.

Le pareti esterne dei parcheggi interrati hanno murature con terrapieni e sistemazione a verde. I parcheggi sono a circolazione naturale d'aria, con aperture dirette e/o a bocca di lupo che sono realizzate con una struttura metallica leggera e da pannellature prefabbricate in lamelle di acciaio verniciato.

La tipologia architettonica è di un complesso unico al PT, con due edifici in linea ai piani superiori, con corpi di fabbrica contornati da grandi balconate. Al piano terra sono previsti spazi commerciali e, alle estremità, due ampi porticati, in estensione della nuova grande piazza, con incremento pertanto della rivitalizzazione dell'intera area.

I due fronti principali, verso la Lungoirno e quelli prospicienti la piazza, hanno balconate continue con pannelli di tipo diverso in relazione alle esigenze e alla esposizione, mediante brise soleil in acciaio e vetro con bande serigrafate o pellicole, nonché tende speciali coordinate con i pannelli.

EDIFICIO B2

Il fabbricato denominato B2, di minore volumetria del vicino B1, conserva la medesima tipologia architettonica di edificio in linea con corpo di fabbrica contornato dalle grandi caratteristiche balconate.

Anche la tipologia degli ampi porticati viene replicata, con il piano terreno dedicato alle attività commerciali. Il porticato del fabbricato avrà una ulteriore connessione con quello del fabbricato vicino attraverso un corpo di fabbrica costituito dal solo piano terreno, per sottolineare la continuità dell'intervento.

- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- CONTENIMENTO DEI CONSUMO ENERGETICI

- LINGUAGGIO ARCHITETTONICO

- INDICAZIONE DEI MATERIALI E COLORI PRINCIPALI

I fabbricati saranno realizzati con strutture tradizionali, travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, solai latero-cementizi.

Le costruzioni saranno realizzate in attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, a norma del recente Decreto Legislativo 3 marzo 2011 n.28.

Tali norme hanno anche condizionato la realizzazione dei fronti dei fabbricati, che presentano, come precedentemente accennato, una spiccata sottolineatura per la protezione dai raggi solari, realizzata con pannelli fissi e tende mobili che sono coordinate fin dalla fase progettuale.

Pertanto le grandi balconate, con un disegno non convenzionale, caratterizzano le quinte della grande piazza e della Lungoirno, e si configurano come nuovi e qualificati segni del paesaggio urbano.

Sarà pertanto evitato il proliferare di successivi e incontrollabili caotici tendaggi, generalmente di dubbio gusto, che nel tempo “adornano” le balconate dei fabbricati più esposte all’esposizione dei raggi solari. Attraverso l’uso di pannelli fissi, realizzati con metallo e vetro, e speciali tende a scomparsa **è possibile prevedere un risultato complessivo nuovo e qualificato come si può rilevare fin d’ora dai prospetti e dai render allegati al progetto.**

I colori degli esterni degli edifici sono unitari e coordinati nel sistema dei prospetti.

Il segno principale e continuo è rappresentato dalla fascia che costituisce la principale protezione delle balconate, realizzata con pannelli continui in lamiera con finitura colore chiaro, con sovrastante fascia di vetro fumè e soprastante corrimano, realizzato in ferro verniciato a fuoco o simile.

Le murature lasciate vista saranno rifinite con intonaco grigio chiaro. I colori sono evidenziati dalle parti metalliche verniciate a fuoco dei parapetti e dei pannelli brise soleil in metallo e vetro con bande serigrafate o pellicole.

Il vano scala in facciata sarà chiuso con struttura in acciaio zincato verniciato colore grigio chiaro e lamelle in vetro stratificato fumè.

Il vano ascensore sarà realizzato in acciaio zincato verniciato rivestito con pannelli prefiniti di colore grigio chiaro.

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA:

Il contesto della zona attualmente rappresenta un “vuoto urbano” nel tessuto cittadino del quartiere Gelso, ancora più accentuato dopo la riqualificazione a valle dovuta alla nuova Lungoirno e al Parco Pinocchio

A monte il vecchio quartiere del Gelso, edificato negli anni 50/60, contrasta vivamente con il linguaggio architettonico dell’adiacente nuova chiesa e, soprattutto, del Parco Pinocchio a valle.

Attualmente l’area è degradata e manifesta la sua incongruenza con l’intorno. L’intervento proposto, con la creazione della nuova piazza, nuova zona di aggregazione sociale, rappresenta l’affaccio del quartiere Gelso sul Parco Pinocchio e la vallata del fiume Irno.

Ulteriore obiettivo è quello che il nuovo spazio urbano sia la cerniera con l’espansione avvenuta verso il quartiere Fratte, con la realizzazione dei recenti interventi. Il nuovo e qualificato spazio di aggregazione favorirà anche l’insediamento

di nuovi esercizi commerciali, con un giusto mix con l'edilizia abitativa, per la rivitalizzazione dell'intero quartiere.

Infine, a completamento del nuovo complesso dell'ATR 11, si completerà finalmente la quinta a ovest del nuovo boulevard , creando la nuova porta di accesso alla città in un punto nodale ove la viabilità urbana raggiungerà direttamente il mare.

Il nuovo grande parcheggio pubblico interrato annesso al nuovo complesso costituirà infine un nuovo importante elemento a servizio del quartiere, eliminando la sosta delle auto lungo le strade circostanti dovuta alla presenza della chiesa e del Parco Pinocchio che non dispongono di adeguate aree dedicate.

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO:

L'intervento, rispetto alla tipologia di vincolo morfologico prevista (fascia di rispetto dai corsi d'acqua) non aggrava minimamente lo stato attuale. Le sponde del fiume Irno, infatti, sono già completamente edificate e non hanno alcun aspetto da preservare. L'Irno, infatti, è completamente regimentato con sponde in conglomerato cementizio armato senza alcuna fascia a verde come si può immaginare per un corso d'acqua. L'intervento, come già accennato, non aggravando la situazione di fatto non ha neanche bisogno di mitigare alcunché. D'altra parte, solo per un problema formale legato alla nomenclature delle zone prevista nel vecchio PRG, tale zona è sottoposta a tutela. Diversamente, trattandosi di zona B sarebbe esclusa dalla tutela sempre in forza della cosiddetta legge Galasso.

Di seguito si riporta un foto inserimento dei fabbricati all'interno dell'area nel mentre i rendering sono allegati anche su tavola a parte.

STATO DI FATTO



STATO DI PROGETTO



Firma del Richiedente

Firma dei Progettisti dell'intervento

Allegati progettuali:

ANALISI DELLO STATO DI FATTO

- 1.1 Scheda del comparto CR 11A
- 1.2 Scheda del comparto CR 11B
- 2 Stralcio aerofotogrammetrico - Estratto di mappa
- 3.1 Vincoli (tav. PUC V1)
- 3.2 Vincoli (tav. PUC V2)
- 3.3 Vincoli (tav. PUC V3)
- 4 Inquadramento Piano stralcio autorità di bacino destra del sele
- 5 Elementi conoscitivi dell'edificio esistente
- 6 Documentazione fotografica con punti di scatto e coni visivi AT R11
- 7 Stato di fatto con piano quotato e sezioni di rilievo
- 8 Piano particellare grafico-descrittivo

PROGETTO PIANO ATTUATIVO

RELAZIONI

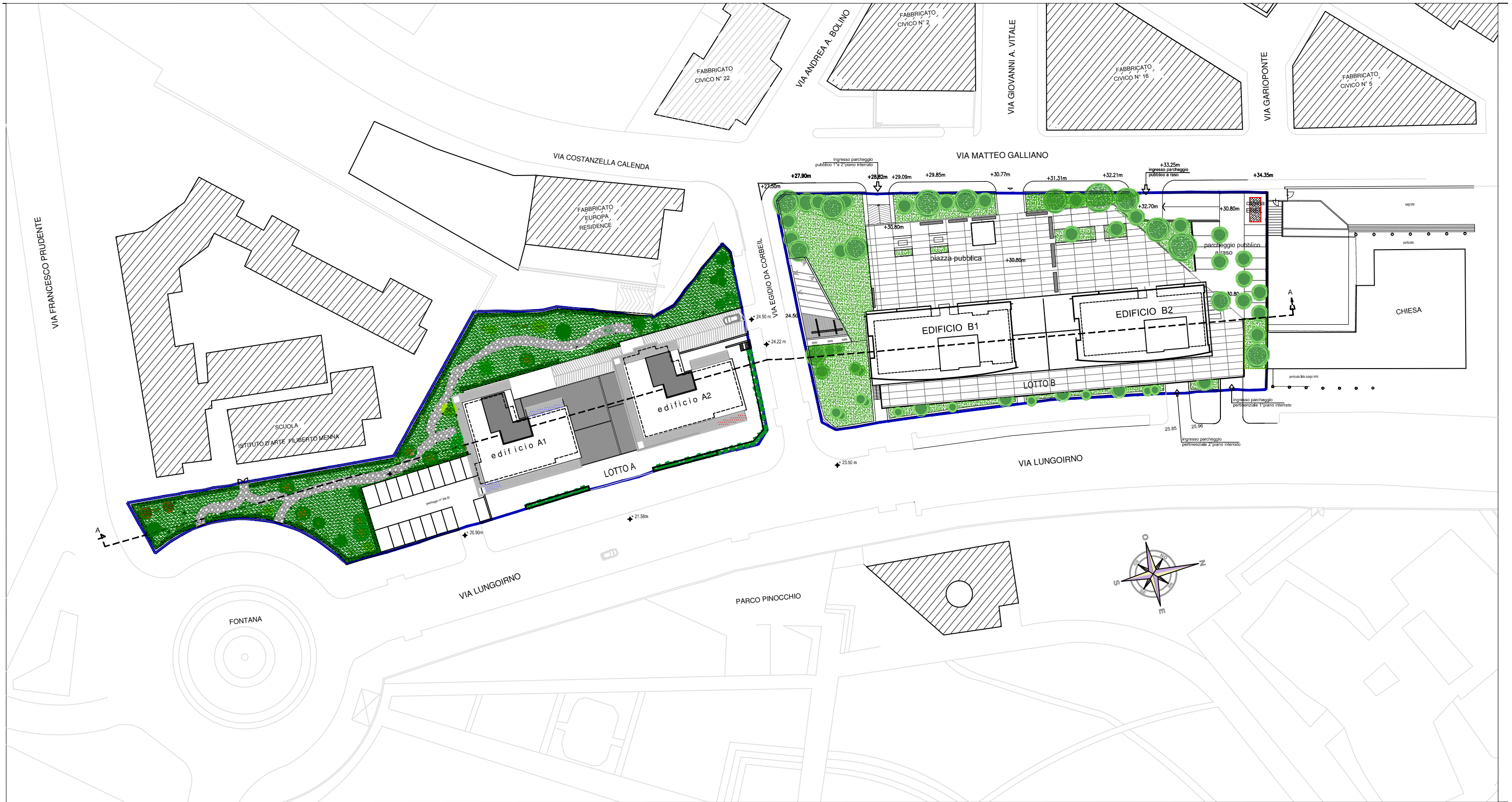
- A Relazione illustrativa urbanistica ed edilizia
- B Relazione paesaggistica - B1 Quadro di raffronto
- 9 Zonizzazione
- 10 Planimetria dell'area interessata disegnata su mappa catastale riportante le quote
 Planimetriche del terreno, la delimitazione dell' area interessata e i vincoli
- 11 Prospetto di insieme fronte strada lungo Irno e sezione di progetto estesa all'intero lotto
- 12 Norme tecniche d' attuazione

ELABORATI GRAFICI LOTTO A

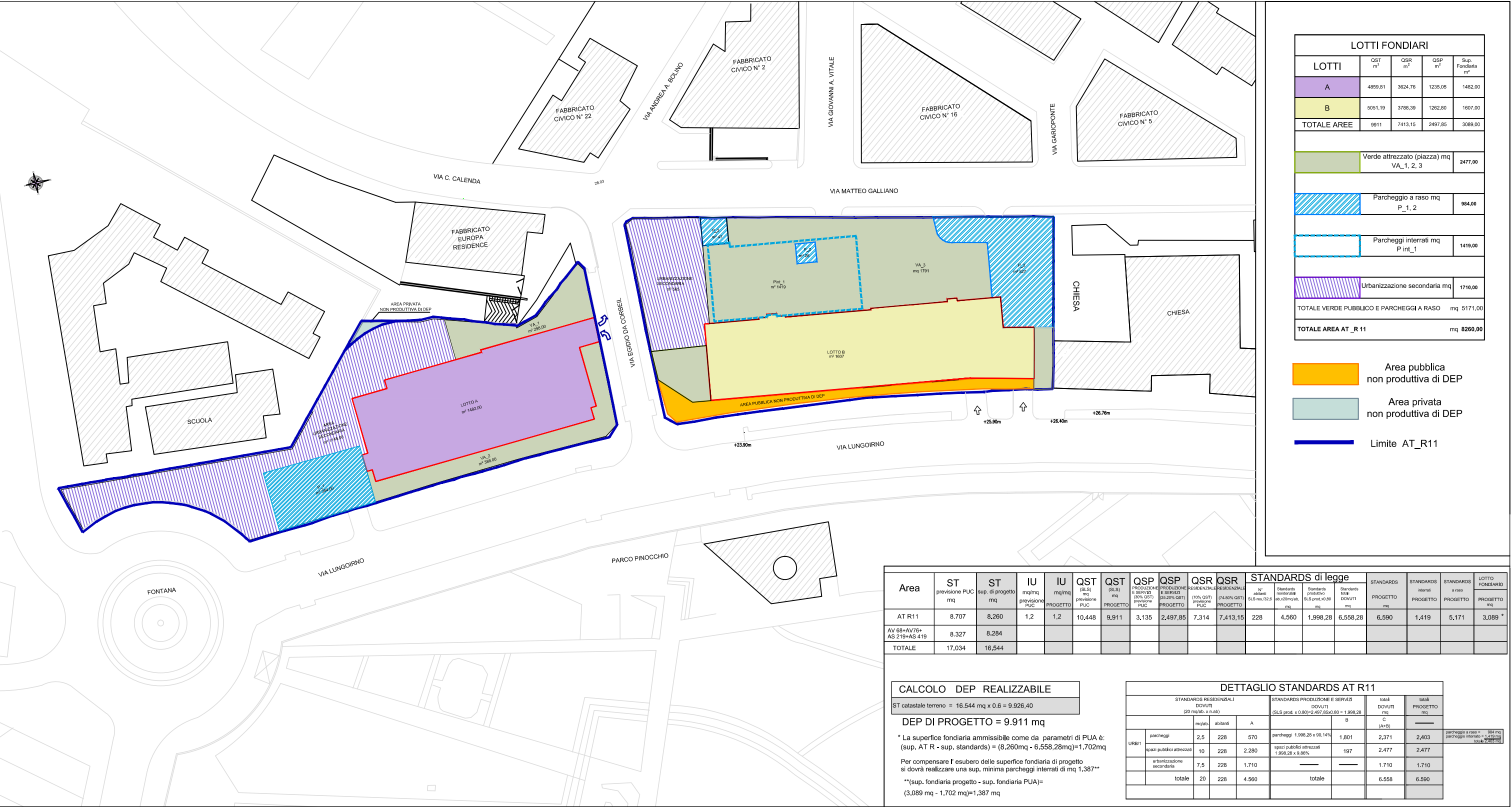
- A/1 Planimetria generale
- A/2 Uso del suolo
- A/3 Planovolumetrico
- A/4 Piante
- A/5 Prospetti e sezioni
- A/6 Raffronto tra le dimensioni reali e quelle virtuali degli edifici ai sensi art. 224.12 del R.U.E.C.
- A/7 Rendering e fotoinserimenti
- A/8 Rendering particolari facciata e abaco dei materiali
- A/9 Calcolo grafico-analitico
- UP1 Planimetria parcheggi pubblici
- UP2 Planimetria verde attrezzato e percorsi pedonali
- UP3 Planimetria pubblica illuminazione
- UP4 Relazione tecnico-illustrativa - prog.preliminare - opere urbanizzazione primaria

ELABORATI GRAFICI LOTTO B

- P1 Planovolumetrico
- P2 Planimetrie dei piani 1° e 2° interrato dei parcheggi pertinenziali e pubblici
- P3 Planimetria generale del piano terra con destinazione d'uso
Planimetria generale del piano copertura e profili regolatori
- P4.1 Piante edifici B1 e B2
- P4.2 Prospetti e sezioni edifici B1 e B2
- P4.3 Raffronto tra le dimensioni reali e quelle virtuali degli edifici ai sensi dell' art. 224.12 del R.U.E.C.
- P4.4 Calcolo grafico analitico superfici e volumi
- P6 Rendering - Abaco dei materiali e cromie delle facciate
- P7 Progetto preliminare opere di urbanizzazione primaria: sistemazioni esterne, pubblica illuminazione
- P7.6 Progetto preliminare opere di urbanizzazione primaria : Parcheggio pubblico interrato –
Piante e sezioni
- P7.7 Progetto preliminare opere di urbanizzazione primaria: Relazione illustrativa e tecnica
- P7.10 Progetto preliminare opere di urbanizzazione secondaria: sistemazione esterna, rete fogna bianca, rete idrica e pubblica illuminazione
- P7.11 Progetto preliminare opere di urbanizzazione secondaria: Rendering



ZONIZZAZIONE PRESENTE VARIANTE



Lotto A
RENDERING
















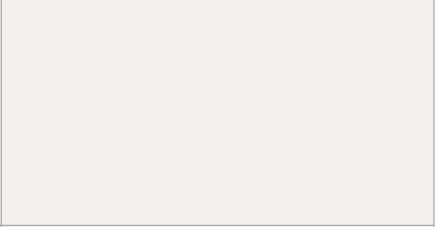
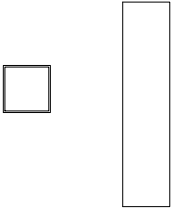
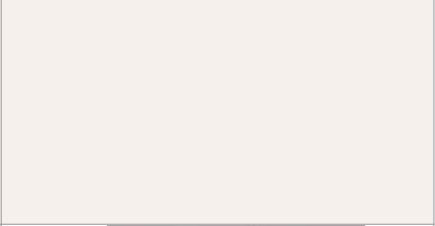



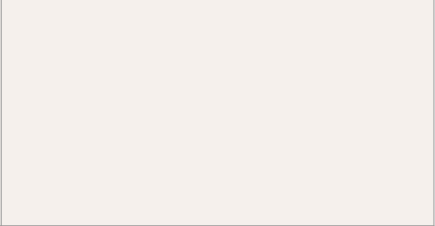




URBANIZZAZIONI
Lotto A
RENDERING

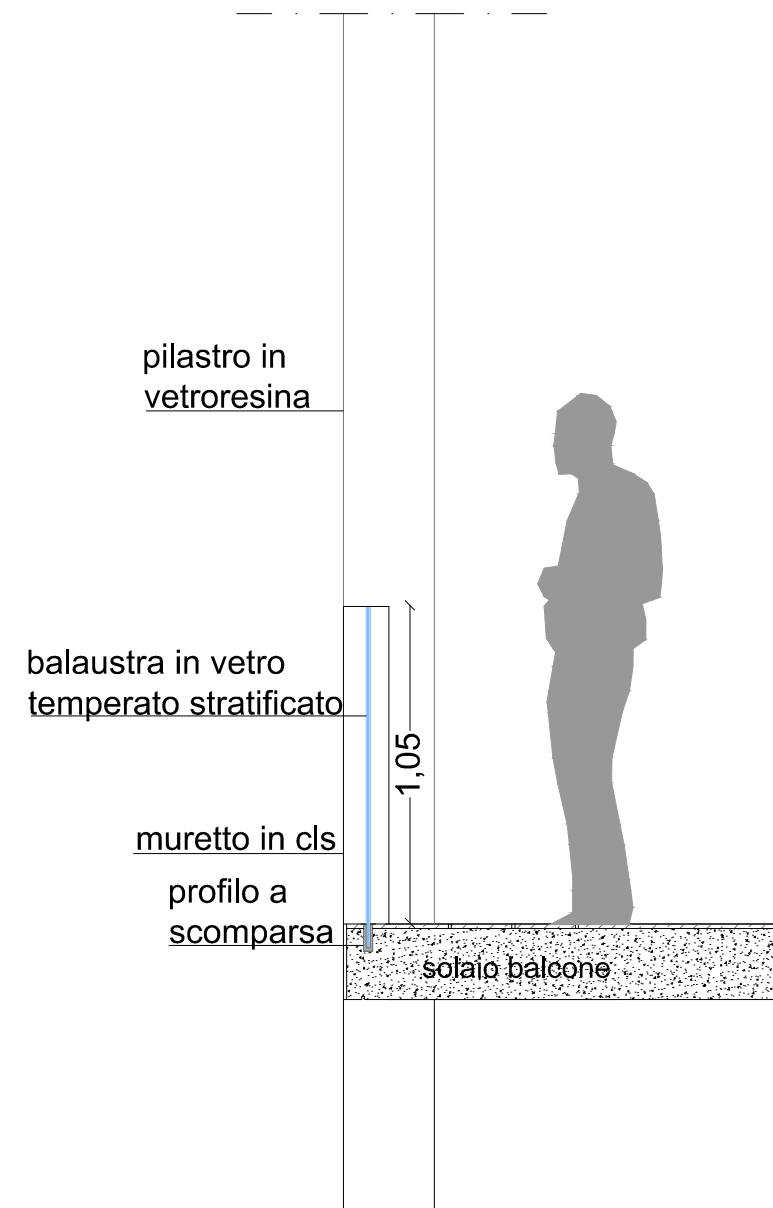




Lotto A
PARTICOLARI

ELEMENTO		DIMENSIONI	MATERIALE	RESA CROMATICA
Balaustra 1		h= 105 cm	vetro fumè	
Balaustra 2		h= 105 cm	muretto finitura intonaco bianco	
Pilastrini		30x30 cm	vetroresina finitura intonaco bianco	
Infissi		70x140 cm 140x240 cm 210x240 cm	legno/alluminio nero opaco	
Pareti fabbricato			intonaco bianco	
Pavimento balconi			legno per esterni	

PARTICOLARE RINGHIERA - scala 1:25



Lotto B
RENDERING

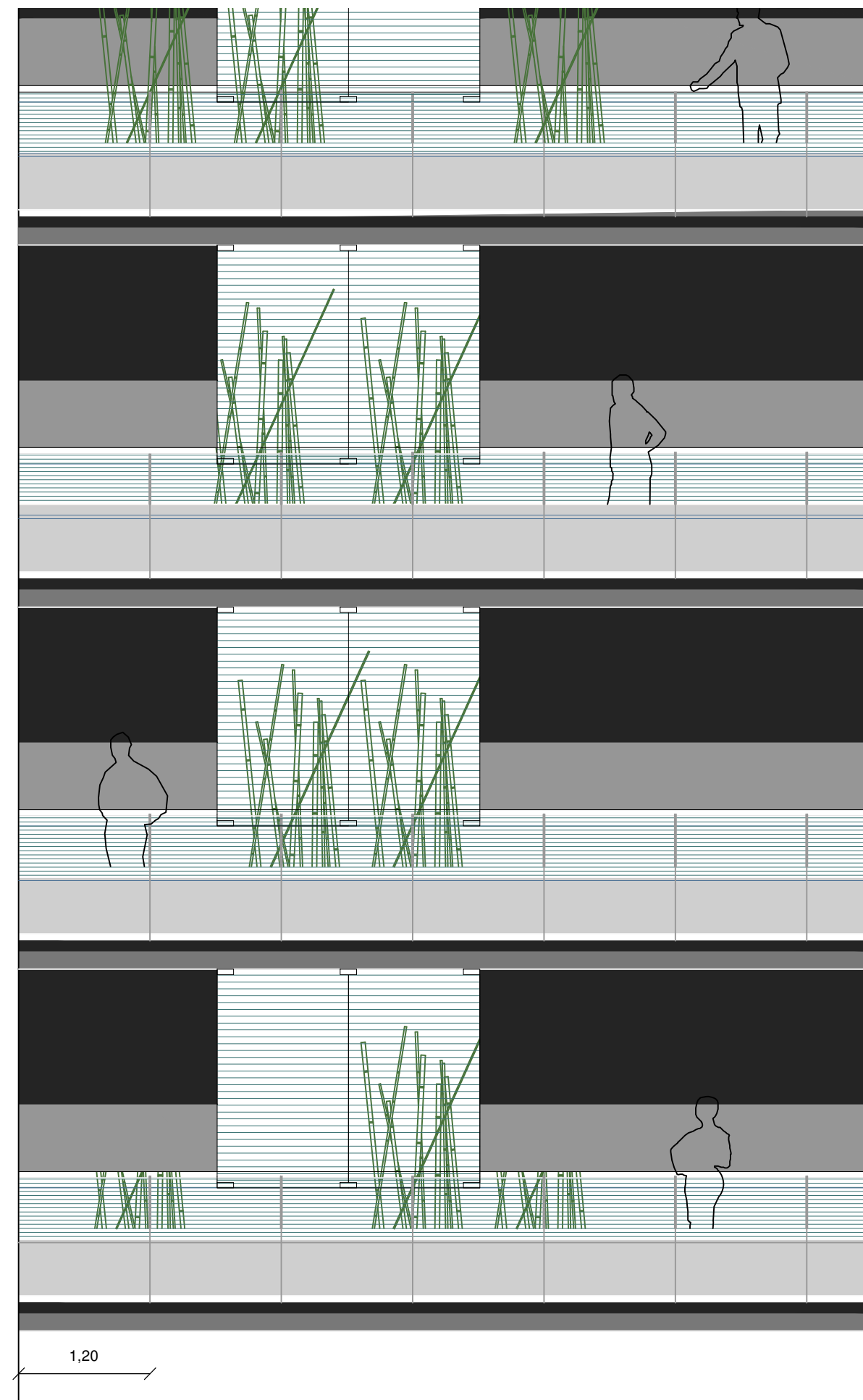
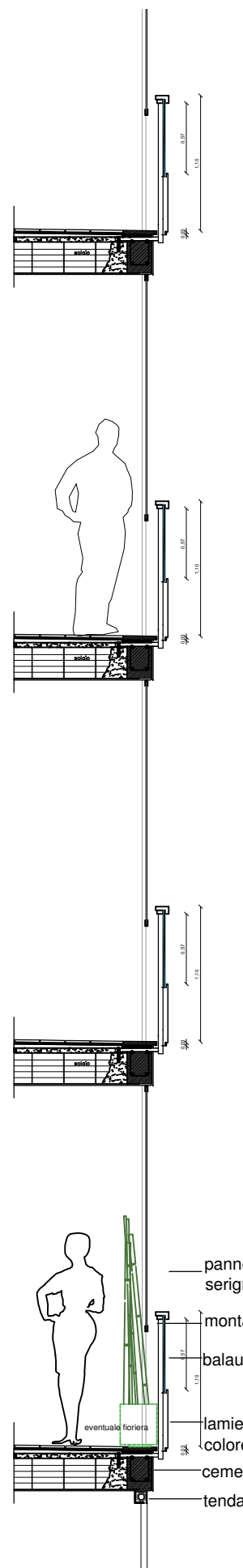








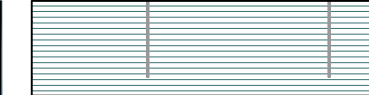
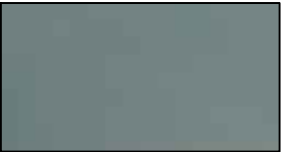
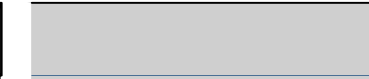



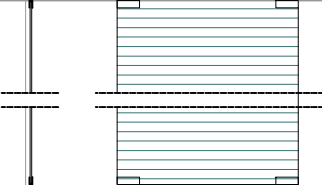

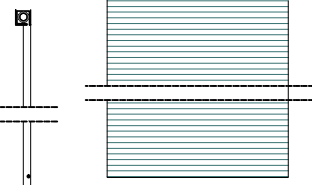



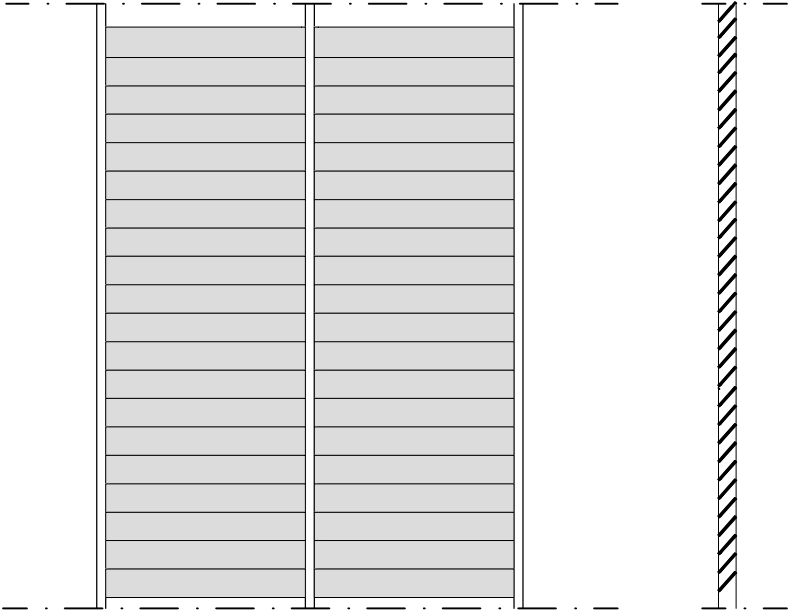
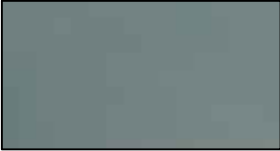

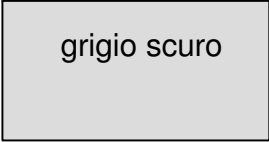


Lotto B
PARTICOLARI

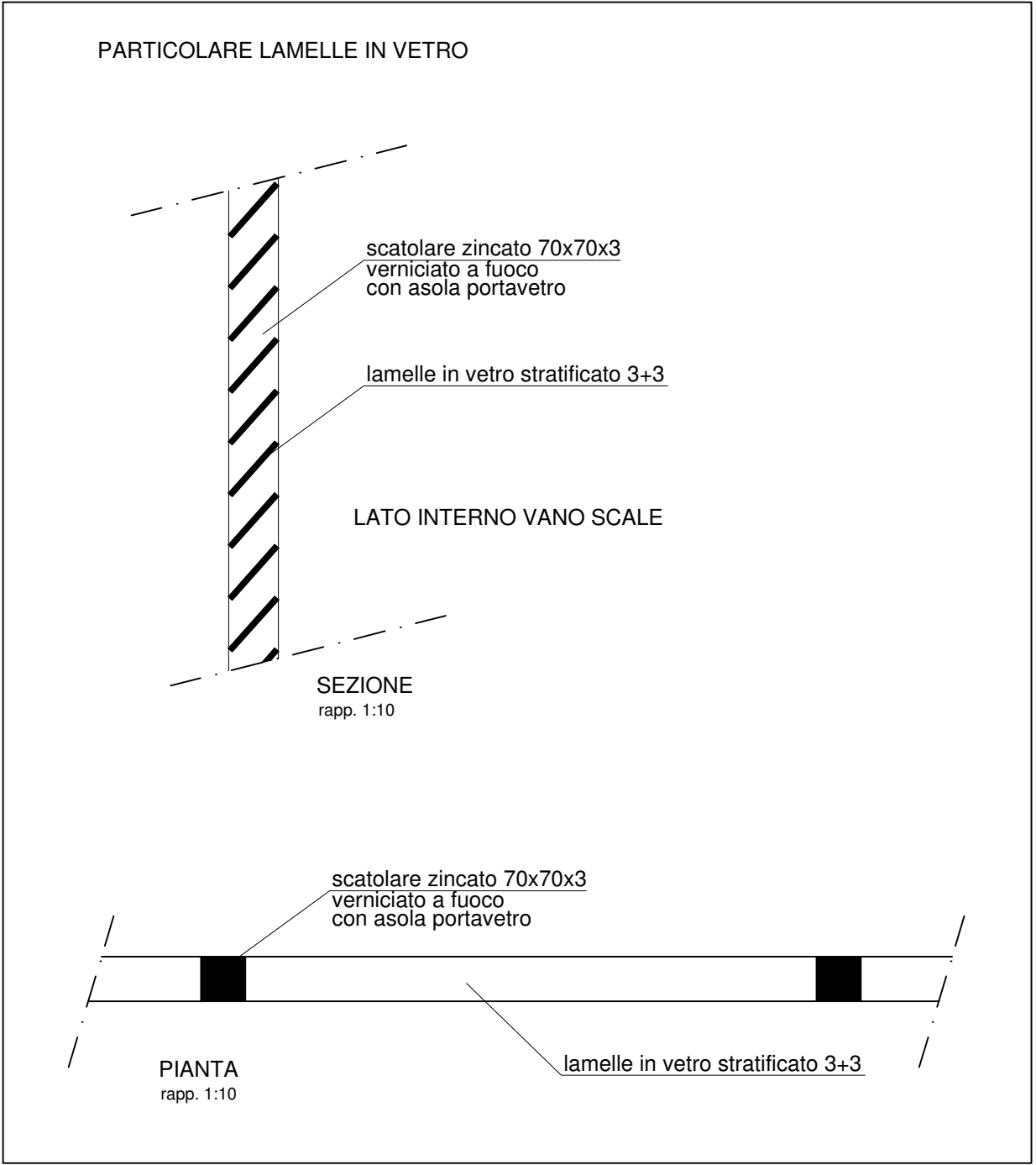
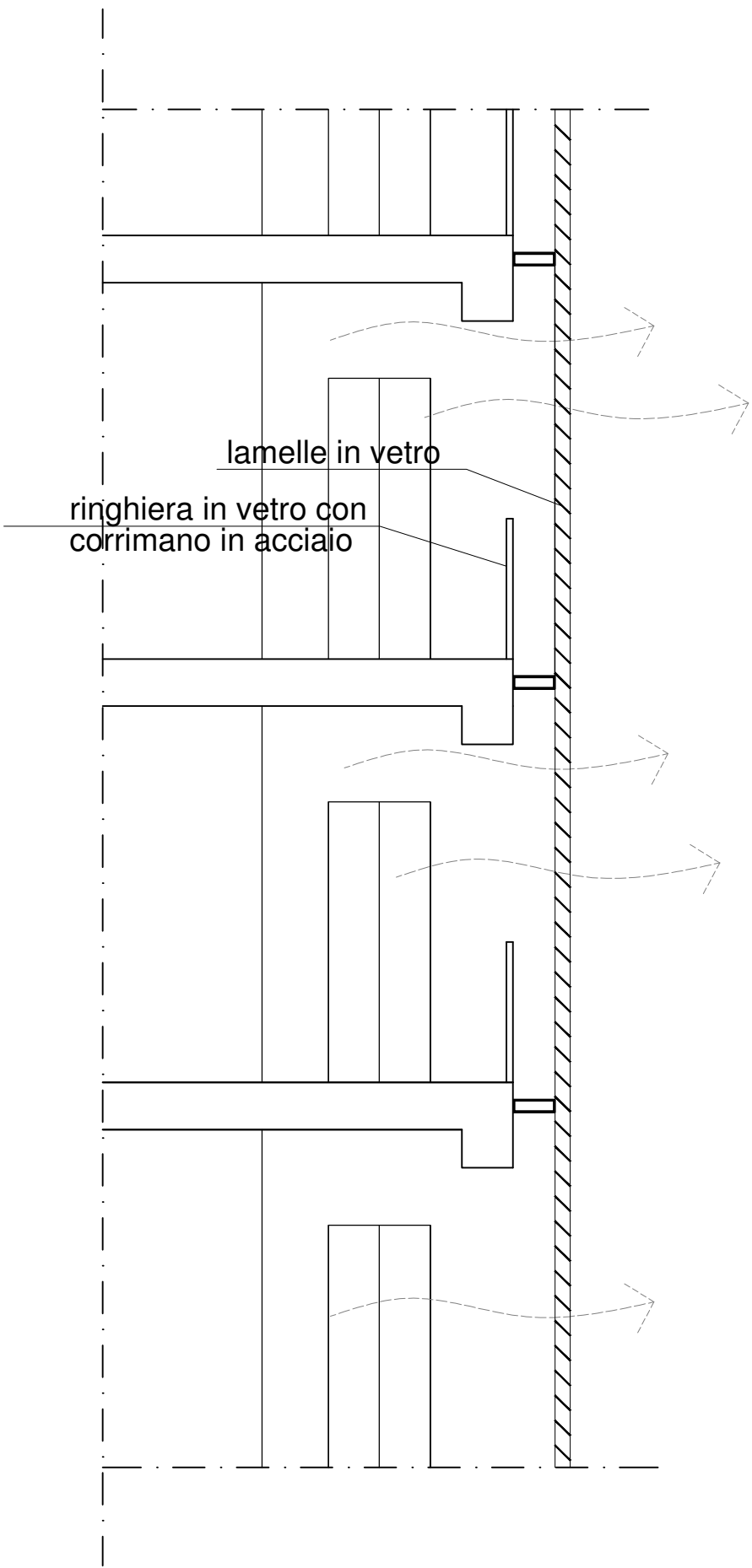
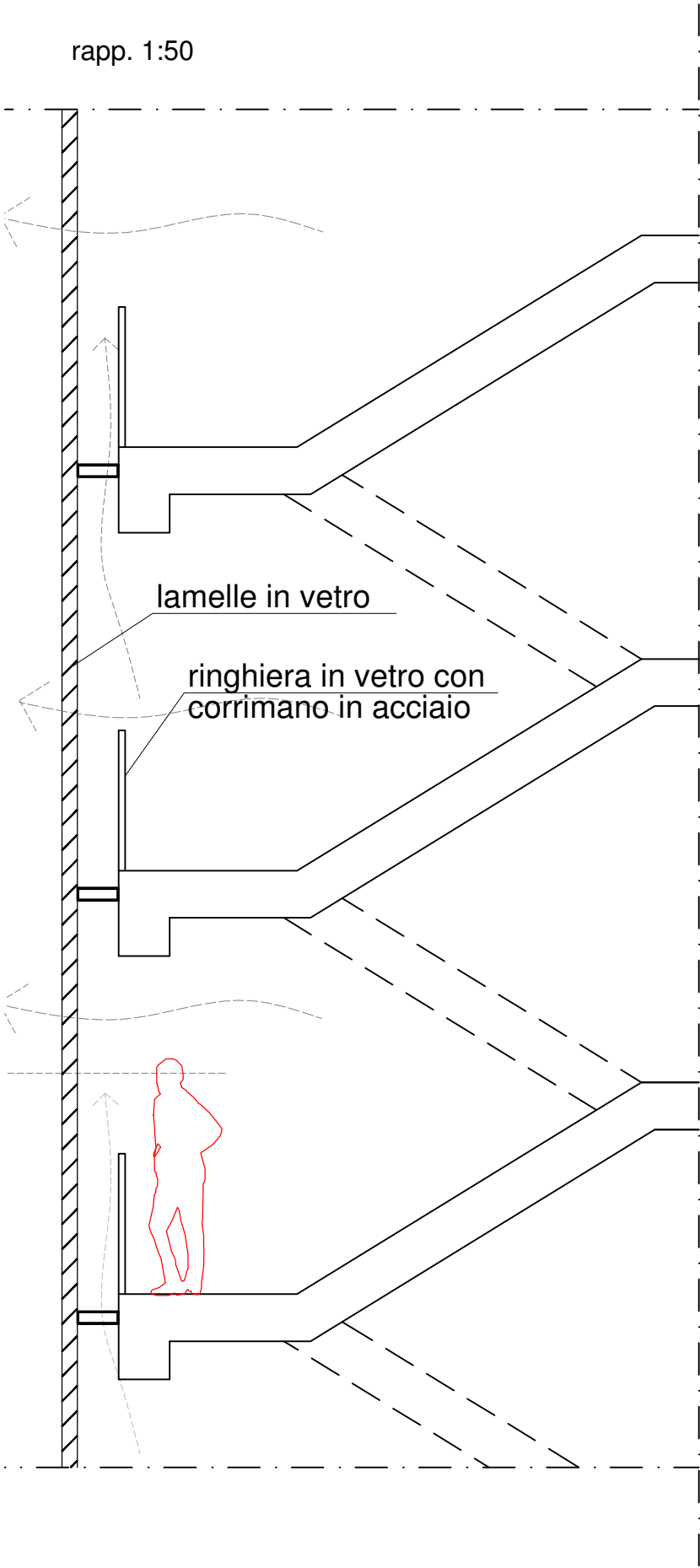


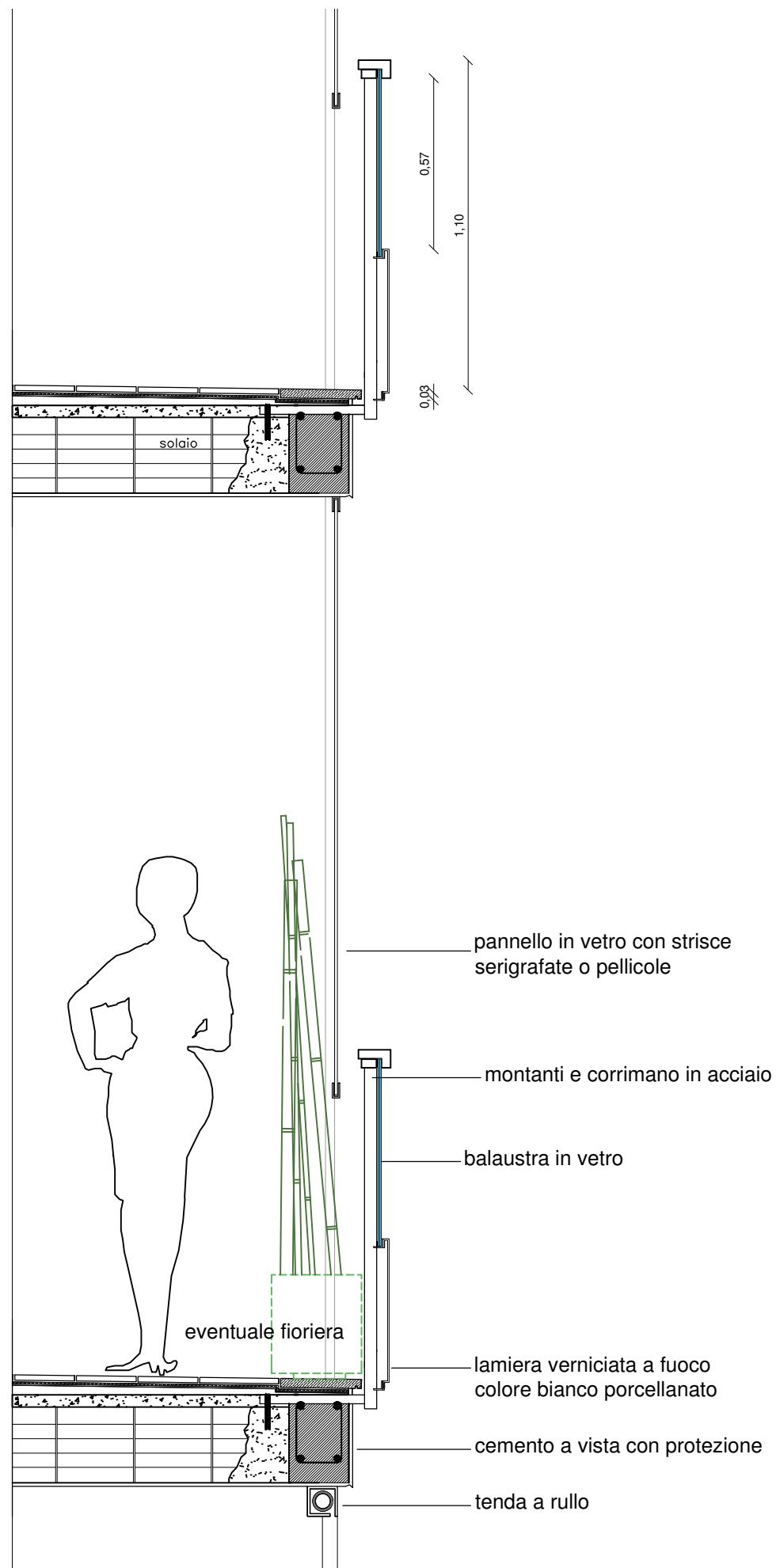
MANUFATTI ARCHITETTONICI
STRALCIO DELLE BALCONATE DELLA
FACCIATA SULLA LUNGOIRNO

ELEMENTO		MATERIALE	RESA CROMATICA
Corrimano		acciaio verniciato	
Montanti corrimano e parapetto		acciaio verniciato	
Balastra 1° fascia		vetro fumè/bronzato	
Balastra 2° fascia		lamiera verniciata a fuoco colore bianco porcellanato	
Solaio		cemento a vista con protezione	
Pannello		vetro stratificato a strisce orizzontali con due toni di grigio	
Tenda a rullo		tenda in tessuto plastificato grigio chiaro	

ELEMENTO		MATERIALE	RESA CROMATICA
vetrata in corrispondenza dei vani scale	<div><div>prospetto</div><div>sezione</div></div>	ferro verniciato a fuoco con lamelle in vetro stratificato fumé	
rivestimento ascensore	<div><div>prospetto</div><div>vano ascensore</div><div>vano ascensore</div></div>	struttura in acciaio zincato e verniciato con pannelli di chiusura prefiniti lucidi	<div><div>grigio scuro</div></div> <div>ABACO DEGLI ELEMENTI DEI VANI SCALE E ASCENSORI</div>

PARTICOLARE VANO SCALA





MANUFATTI ARCHITETTONICI
STRALCIO DELLA BALCONATA
CON EVIDENZIONE DELLE CROMIE
scala 1:20

URBANIZZAZIONE SECONDARIA
Lotto B
RENDERING



