



COMUNE DI SALERNO

P.U.A.

avente valore di Piano di Recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n.457

Ristrutturazione Urbanistica di un'area urbana sita nel Centro Storico di Salerno alla Via S. Benedetto n.30, individuata nel N.C.E.U. di Salerno al foglio 64 part.IIa 1527, con sostituzione di un edificio dismesso, gravemente degradato, mediante demolizione e ricostruzione, messa in sicurezza sismica ed efficientamento energetico, con realizzazione di autorimessa interrata pertinenziale e sistemazione dell'annessa area privata da destinare ad uso pubblico.

SPAZIO RISERVATO ALL'ENTE

Visti / Approvazioni

Protocollo



333671
2.12.2022

COMMITTENTE

EDIL CASA 97 S.r.l.

Via Rocco Cocchia 27 - Salerno

PROGETTAZIONE E DIREZIONE DEI LAVORI

Arch. Roberto Sica



TAVOLA

R.P.

PROGETTO

**RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ
PAESAGGISTICA ED ARCHEOLOGICA**

SCALA

REV.	DATA	DESCRIZIONE
0	NOVEMBRE 2022	Emissione
1	DICEMBRE 2022	Rettifica
2		



Roberto Sica architetto

via Torretta n.4 - 84122 Salerno tel. 089 9849150 - cell 393 9726840 - email: roberto-sica@tiscali.it

0 – PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Roberto Sica, Codice fiscale SCIRRT60E31G942K, nato a Potenza (PZ) il 31.05.1960, con studio professionale in Salerno alla via Torretta n.4 e iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Salerno al n.668 dal 1988, a seguito d'incarico conferitogli dal signor Antonio Napoli, in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società EDIL CASA 97 S.r.l. con sede in Salerno (SA) alla via Rocco Cocchia n.27 – Cod. Fiscale/Partita IVA 03254220654, proprietaria dell'edificio sito in Salerno alla Via San Benedetto n. 30 identificato nel NCEU di Salerno al Foglio 64 part.IIIa 1527,

premessi che:

- l'intera consistenza immobiliare ricade in zona omogenea "A" del vigente PUC ed è parzialmente sottoposta a "vincolo archeologico" di cui al Decreto n.12 del 25/01/2007 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con cui detto Ministero ha dichiarato di "interesse particolarmente importante", ai sensi del D. 48; n. 42 del 22 Gennaio 2004, gli immobili riportati nel Catasto del Comune di Salerno al Foglio 64 particella 1527 e l'intera area cortilizia esterna che, attestata su via S. Benedetto, provvede a dare accesso al fabbricato;
- la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici di Salerno, a seguito della richiesta del 10/08/2012 da parte della Società Edil Casa 97 S.r.l. rilasciò preventivo Parere Favorevole n.0011092 Cl. 34.19.01/117.24 del 04/09/2012 alla modifica delle categorie d'intervento edilizio previste dal P.U.C. per l'edificio in oggetto, per cui il Soprintendente dell'epoca chiarì un fondamentale presupposto posto alla base del rilascio del parere e cioè che **"il vincolo archeologico opera sul SOLO sedime dei fabbricati e delle aree annesse e NON investe la struttura in elevato", pertanto il solo sottosuolo è soggetto a vincolo;**
- per il fabbricato oggetto d'intervento erano previste dal vigente strumento urbanistico le sole categorie d'intervento A-B-C1-C2 (*manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e restauro*) per cui in data 20/12/2012 è stata inoltrata richiesta di adeguamento del PUC ai sensi dell'art. 59 delle N.T.A. per la variazione delle categorie di intervento prevedendo per il suddetto fabbricato l'inclusione della categoria (D) della "ristrutturazione edilizia" tra quelle ammesse; detta richiesta di adeguamento fu accolta dal Comune di Salerno con Delibera G.M. n.257 del 12 Luglio 2013 dopo un'approfondita istruttoria della pratica;
- in data 15/05/2014 venne dato inizio, previa comunicazione alla predetta Soprintendenza, alle operazioni di indagine del sottosuolo mediante opportuni scavi archeologici riguardanti la sola area cortilizia del fabbricato; dette indagini archeologiche furono eseguite dalla Ditta Forte Costruzioni e Restauri S.r.l. sotto la direzione tecnica della Dott.ssa B. Spadacenta, quale Archeologo Responsabile degli scavi, e sotto la Direzione Scientifica della Dott.ssa Maria Antonietta Iannelli della Soprintendenza per i Beni Archeologici di Salerno. Le indagini furono ultimate in data 12/11/2014;
- in data 27/04/2015 la Dott.ssa B. Spadacenta trasmise alla competente Soprintendenza copia della documentazione relativa all'Indagine Archeologica eseguita;
- vista la suddetta documentazione la Soprintendenza per i Beni Archeologici di Salerno autorizzava la realizzazione di un'autorimessa interrata con parere Favorevole Prot.n°1-3742 del 08/07/2015 con la prescrizione di comunicare con congruo anticipo la data di inizio dei lavori e con la prescrizione di eseguire lo scavo dei settori non ancora indagati esclusivamente alla presenza dell'archeologo incaricato, riservandosi la Soprintendenza di dettare ulteriori prescrizioni in corso d'opera indispensabili alla tutela di nuove evidenze;
- con prot. n. 59313 del 25/02/2021 il Sig. NAPOLI Antonio ha chiesto la modifica della attuale categoria di intervento edilizio prevista dal PUC della "ristrutturazione edilizia" con la previsione della categoria di intervento della "ristrutturazione urbanistica", motivata con la necessità di sostituire l'attuale fatiscente edificio con un immobile adeguato sotto i profili funzionali, statico/sismico, igienico-sanitario oltreché di efficientamento energetico, attraverso un intervento edilizio di "rigenerazione urbana/ristrutturazione urbanistica";
- tale richiesta è stata accolta con le Delibere di Giunta Municipale n. 223/2021 e n. 326/2021 nelle quali è stato approvato, ai sensi dell'art. 80.02 delle NTA del PUC, la perimetrazione del nuovo "ambito di riqualificazione", corrispondente alla part.IIIa 1527 del Foglio 24, inerente il fabbricato e relativa area pertinenziale in via S. Benedetto di proprietà della Soc. Edilcasa 97 e, ai sensi dell'art.59 delle NTA del PUC, la variazione della categoria di intervento per il medesimo fabbricato, con la introduzione della categoria della "ristrutturazione urbanistica";

tutto quanto sopra premesso, viene redatta la presente "Relazione descrittiva generale dell'intervento per la valutazione di compatibilità archeologica e di compatibilità delle opere con la tutela degli edifici di interesse culturale prossimi all'area d'intervento". Sono allegati alla presente relazione gli elaborati tecnici di progetto.



Fig.01 – Stralcio ortofoto del lotto di intervento

1 – LO STATO DEI LUOGHI

1.1 – ANALISI DELLO STATO ATTUALE

L'oggetto del presente lavoro riguarda un intervento di “rigenerazione urbana/ristrutturazione urbanistica” ai sensi dell’art. 56 delle NTA del vigente PUC, da attuarsi mediante PUA avente valore di Piano di Recupero di cui alla legge n.457 del 5 Agosto 1978, che prevede:

- la integrale demolizione e la nuova costruzione, con realizzazione di una autorimessa interrata pertinenziale, di un fabbricato posto nel centro storico di Salerno alla via San Benedetto n.30, che ad oggi si presenta in stato di totale abbandono e assoluto degrado;
- il miglioramento dello spazio urbano attraverso la trasformazione della maggior porzione della corte privata annessa all’edificio in una piazza/slargo ad uso pubblico, in modo da incrementare la dotazione di spazi pubblici e permettere una migliore fruizione dell’ambito urbano interessato nel suo complesso;
- Il miglioramento della viabilità mediante l’adeguamento della sede stradale e pedonale, cioè il marciapiede pubblico latitante via S. Benedetto e via S. Alferio.

Nella relazione che accompagna il Piano Urbanistico Comunale della città di Salerno si afferma che “...i quartieri antichi sono da salvaguardare sia come testimonianze che come luoghi generatori della ricostruzione e della riabilitazione della città (...) non si tratta di tornare indietro per riabilitare, ma piuttosto compiere passi avanti nel miglioramento fisico del quartiere per adeguarlo alle nuove necessità ed alla nuova società (...) La conservazione di un edificio ha un senso solo quando esso può svolgere un ruolo preciso nel sistema della città; e questo rende ammissibili anche interventi molto decisi, tanto decisi quanto quelli che lo stesso edificio avrà sicuramente subito per essere progressivamente adattato a nuovi usi ed a nuove sensibilità (...) **Un edificio è un’entità vivente, e quindi modificabile e perfino amputabile, trasformabile senza troppe esitazioni né eccessivo rispetto**”.

E’ chiaro che il PUC predilige interventi volti ad un ripristino funzionale e ad un “ravvivamento generale” dei quartieri del centro storico, tramite una attenta ricostruzione e recupero del preesistente.

Il lotto oggetto di intervento è inserito in un contesto storico caratterizzato da presenze architettoniche di rilievo. La stessa via San Benedetto rappresenta un frammento importante della storia della città di Salerno: aperta tra il 1810 e il 1862 all’estremità orientale del nucleo antico di Salerno, costituisce una irreversibile modificazione per l’assetto del complesso monastico di San Benedetto, in quanto lo dividerà in due parti, stravolgendone completamente l’assetto architettonico originale.

Il complesso benedettino, comprendente la Chiesa di S. Benedetto, oggi risulta molto diverso dall’assetto originario, avendo subito diversi cambiamenti ed ampliamenti nel corso del tempo, atti a riadattare il complesso monastico alle diverse funzioni che ha ospitato al suo interno nel corso dei secoli.

Il complesso benedettino è strettamente legato alla storia ed alla crescita della città di Salerno, che originariamente era adagiata sul versante meridionale del Colle Bonadies, che avendo la parte superiore molto scoscesa impediva l’estensione della città, anche perché ad occidente scorreva il torrente Fusandola, a meridione c’era il mare, e ad oriente vi era un terrazzo naturale che sovrastava il *rivus Faustini*, ovvero il torrente Rafastia. Con l’avvento di Arechi II la città si estese ad oriente, dove si costituì il quartiere dell’*“Horto Magno”*, destinato ad ospitare, in una data ancora non certa ma prima dell’anno 868 d.C., il complesso monastico di San Benedetto.

Lo stralcio di cartografia riportato in Fig.2 rappresenta una testimonianza importantissima, in quanto è l’unica cartografia alla vigilia delle grandi mutazioni che stravolgeranno la città che rappresenta una zona ormai divenuta centrale, ma che prima era sempre tenuta fuori dagli interessi iconografici, che invece si focalizzavano sul centro storico e lungo la marina. Da questo stralcio si evince che la Chiesa di San Benedetto sorgeva in una zona ancora “marginale” e periferica della città, circondata per lo più da aree coltivate.

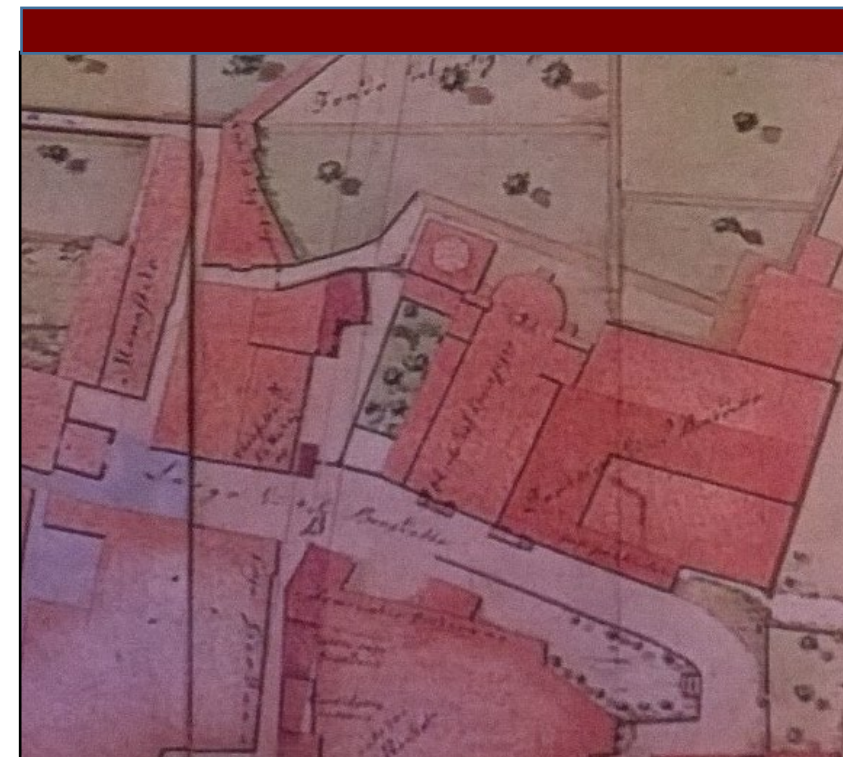


Fig.02 – Francesco Saverio Malpica, *Pianta di una porzione della città di Salerno racchiusa tra le strade Due Principati, Arcivescovado, Corso Garibaldi e Porta Nova*, 1862, Archivio di Stato di Salerno



Fig.03 – Planimetria Catastale



Fig.04 – Vista dell’edificio oggetto di intervento e della vicina Chiesa di San Benedetto



Fig.05 – Veduta su Via San Benedetto e sull'area di intervento dal versante Sud



Fig.06 – Veduta su Via San Benedetto e sull'area di intervento dal versante Ovest



Fig.07 – Veduta dell'area di intervento dal versante Nord



Fig.08 – Veduta dell'area di intervento dal versante Est

1.2 – ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA

L’immobile oggetto di intervento, sito in Salerno alla Via San Benedetto n.30, come indicato nella tavola V2,4 (Beni Culturali ed Ambientali), ricade in zona omogenea “A” del vigente PUC ed è parzialmente sottoposto a vincolo archeologico (n. 110 – area a ridosso Chiesa di S. Benedetto) di cui al Decreto del MiBACT n.12 del 25/01/2007 con cui detto Ministero ha dichiarato di interesse particolarmente importante, ai sensi del D.lgs. n.42 del 22 Gennaio 2004, gli immobili riportati nel Catasto del Comune di Salerno al Foglio 64 p.lla 1527, in quanto ricadenti nel perimetro dell’antica Salernum e sono interessati da una frequentazione risalente all’epoca romana che si protrae fino alla tarda antichità ed al Medioevo come illustrato nella relazione storico-archeologica allegata al Decreto succitato.

Poiché per il fabbricato oggetto d’intervento erano previste dal vigente strumento urbanistico le sole categorie d’intervento A-B-C1-C2 (Zonizzazione e Categorie di intervento), in data 20/12/2012 è stata inoltrata ai sensi dell’art. 59 delle N.T.A richiesta di adeguamento del PUC con variazione delle categorie di intervento edilizio previste per il suddetto fabbricato al fine dell’inclusione tra le categorie di intervento edilizie ammesse anche quella della “ristrutturazione edilizia”.

La suddetta richiesta di adeguamento delle categorie edilizie di intervento è stata assentita dal Comune di Salerno con Delibera G.M. n.257 del 12 Luglio 2013 previo preventivo rilascio del Parere Favorevole MBAC-SBA-SA 0011092 Cl.34.19.01/117.24. del 04/09/2012 da parte della competente Soprintendenza Archeologica, in cui è stato specificato peraltro che **“il vincolo archeologico opera sul solo sedime dei fabbricati e delle aree annesse e non investe la struttura in elevato”**.

Detta variazione è stata necessaria in quanto l’immobile versa in uno stato di totale abbandono e pessime condizioni di conservazione, dal momento che non è stato mai interessato da interventi di ristrutturazione e consolidamento tesi al recupero della efficienza statica e necessari per preservare la privata e pubblica incolumità. L’edificio è interessato da una grave deficienza statica degli elementi strutturali portanti, ormai in stato di avanzato e generale degrado, tale da non renderle più idonee a trasferire al terreno i carichi verticali statici e le azioni sismiche con l’adeguata sicurezza richiesta dalla normativa nazionale vigente di cui al D.M. 14/01/2008 “Norme Tecniche per le Costruzioni”.

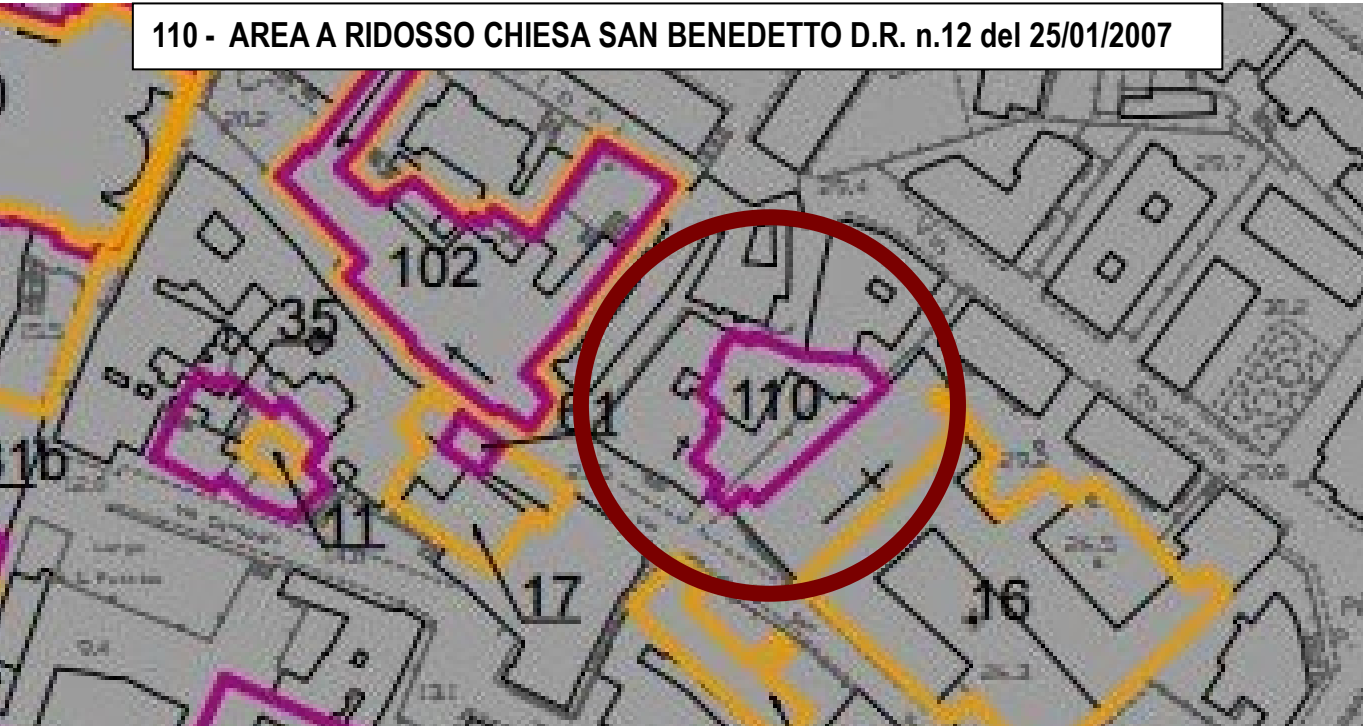


Fig.09 – Stralcio Tav. V1 Fasce di rispetto del PUC di Salerno



Fig.10 – Stralcio Tav. V3 vincoli di natura idrogeologica del PUC di Salerno

ID	Denominazione	Estremi vincolo
27	Piazza Sinno	D.M. 24/04/1996
28	Via Giudaica	D.M. 06/06/1996
29	Torre Medievale	D.M. 16/04/1996
31b	Palazzo Carrara	D.M. 30/09/1996
33	Area archeologica Etrusco-Sannitica	D.M. 05/11/1958
35	Area tra via Genovesi e S. Benedetto	D.M. 26/06/1992
36	Via Trotula de Ruggiero	D.M. 12/11/1999
37	Via dei Mercanti	D.M. 08/09/1997
38	Chiesa di S. Salvatore de Fundico	06/10/1989
40	Palazzo Pinto	24/10/1991
41	Chiesa Duomo S. Matteo	06/10/1989
42	Chiesa S. Andrea della Lama	24/10/1989
43	Chiesa S. Maria della Lama	24/10/1989
44	Chiesa S. Trofimenia	06/10/1989
45	Chiesa S. Pietro a Corte	18/04/1982
46	Conservatorio della SS. Annunziata minore	06/10/1989
47	Vicolo della Neve	D.M. 05/05/1997
48	Via dei Mercanti	D.M. 17/06/1993
55	Resti strutture murarie	D.M. 14/04/1997
59	Via Trotula de Ruggiero-Via Tasso	D.M. 18/04/2000
61	Edificio adiacente Castel Terracena	D.M. 22/07/1999
67	Vincoli archeologici su rete viaria	01/12/1988
69	Chiesa dell'Addolorata	D.M. 12/04/2000
70	Vincoli archeologici su rete viaria	18/02/1989
82	Terme romane di S. Pietro a Corte	D.R. n.173 del 10/07/2003
96	Palazzo S. Massimo	D.R. n.136 del 15/07/2005
102	ex complesso Conventuale San Michele	D.R. n.98 del 13/06/2005
110	area a ridosso chiesa di S. Benedetto	D.R. n.12 del 25/01/2007
112	immobile sito in Vicolo Barriera, 2	D.R. n.174 del 13/10/2006
116	Via dei Canali - Adelberga - Largo S. Pietro a corte	art. 4 L.1089 del --/04/1987
117	Rione delle Fornelle	art. 4 L.1089 del 16/01/1989
118	Area ai margini dell'insediamento etrusco-sannita di Fratte	D.R. n.34 del 03/03/2005
124	Area via Coda	D.R. n.244 del 28/02/2008
131	Convento S. Nicola della Palma	D.R. n.710 del 22/02/2010
135	Chiesa della SS. Annunziata	D.R. n.878 del 29/11/2010

Fig.11 – Stralcio Tav. V2 beni culturali ed ambientali del PUC di Salerno

1.3 – L'EDIFICIO

L'edificio è di vetusta costruzione e risulta essere completamente inutilizzato e del tutto abbandonato da almeno 50/60 anni. Si è accertato che esso non risulta essere mai stato nel tempo oggetto di richiesta/rilascio di alcun titolo abilitativo edilizio; anche l'esame attento dei Registri della Commissione Edilizia comunale preposta a valutare le denunce di lavori da presentarsi ai sensi del Regolamento Edilizio votato in C.C. in data 06/12/1913 ed approvato dalla On. G.P.A. il 29/01/1914 non ha rivelato alcuna pratica edilizia interessante l'edificio. In realtà si è accertato che in data 24-03-2005 fu rilasciato al precedente proprietario, avv. Leonardo Calabrese, il P.d.C. n.48/2005 per la realizzazione di lavori di *risanamento conservativo e ripristino del fabbricato e realizzazione di box interrati*, sebbene i detti lavori non furono mai di fatto realizzati.

Anche le ricerche effettuate presso l'Archivio di Stato di Salerno non hanno rinvenuto alcun provvedimento o documento collegato all'esecuzione di opere edilizie interessanti l'edificio di cui trattasi nel corso dell'intero secolo scorso, così come non ha dato esito l'esame dei registri relativi ai danni di guerra riferiti all'ultimo conflitto bellico da cui si è accertato che l'edificio non ebbe a patire alcun danno bellico e conseguentemente nessun intervento di riparazione e /o ricostruzione.

La presenza dell'edificio nella sua attuale configurazione è perfettamente testimoniata dalla foto aerea del 1943 disponibile presso l'I.G.M. di Firenze (Fog. 185 relativa al volo del 23.07.1943 serie 25 fotogramma 67 che è relativa al "primo volo esistente sulla zona indicata"). Anche la planimetria di cui al Foglio catastale 64 All. C aggiornata fino all'anno 1937 sostanzialmente conferma la corrispondenza della sagoma planimetrica dell'epoca con quella dell'attuale edificio; le lievi differenze osservabili - interessanti esclusivamente una modesta porzione dell'edificio e precisamente quella direttamente attestata contro la chiesa di S. Benedetto – sono da doversi considerare normali giacché i Fogli di mappa catastali periodicamente venivano aggiornati dagli Uffici del Catasto, ma spesso in modo lacunoso e/o soltanto parziale, e ciò in particolare nel caso delle costruzioni già da tempo esistenti.

Si puntualizza che la totalità delle unità immobiliari ricomprese nell'edificio in esame furono oggetto di denuncia in Catasto in data 31/12/1952, mentre la presenza dell'edificio, la cui origine è certamente di epoca molto più remota, risulta documentata già dal XIX secolo.

Il lotto oggetto di intervento presenta una forma irregolare con superficie complessiva di mq 776,00, provvisto di un accesso carrabile dalla via San Benedetto; esso ha un andamento orografico compreso tra le quote 22,60 e 27,70 s.l.m. da sud a nord. Esso confina a sud con la via San Benedetto, ad est con la Chiesa di San Benedetto, a nord con via Capone e proprietà private e ad ovest con la Chiesa di Sant'Apollonia e un edificio residenziale per civili abitazioni avente ingresso dal civico 26 di via San Benedetto. L'immobile oggetto d'intervento è costituito da un edificio residenziale che, come si può rilevare dalla documentazione fotografica allegata, risulta da anni inutilizzato ed in stato di totale abbandono, tanto da presentarsi del tutto inadeguato sotto il profilo statico, igienico e funzionale.

Il suddetto edificio è composto da quattro piani fuori terra ed annessa area cortilizia, oltreché da un manufatto, ormai crollato, di modeste dimensioni composto di un solo piano terra edificato in aderenza alla confinante Chiesa di San Benedetto ed attestato in parte sulla omonima strada.

La struttura del fabbricato in muratura portante è gravemente compromessa, tanto che ad oggi il fabbricato risulta inagibile, poiché buona parte dei solai interni ed entrambe le scale di collegamento tra i vari piani sono parzialmente crollate. La copertura risulta gravemente disastata, gli infissi lignei, laddove ancora presenti, sono completamente degradati e "pericolanti", le facciate risultano ormai quasi completamente prive di intonaco e interessate dalla presenza di vegetazione infestante. L'edificio non presenta alcun carattere di "pregio" sotto il profilo storico-architettonico, essendo stato costruito in più fasi e senza un disegno omogeneo. Lo stato di degrado e abbandono a cui ormai il fabbricato è interessato costituiscono sicuramente un "elemento di discontinuità" all'interno del "quartiere di S.Benedetto" sotto l'aspetto estetico-ambientale ed urbano.

Si sottolinea pertanto che l'edificio non presenta alcun tratto di rilievo sotto il profilo storico-artistico né al suo interno presenta alcun elemento di pregio (affreschi, pavimentazioni, elementi lapidei, etc.)



Fig.12 – Foto dell'edificio oggetto di intervento durante i lavori di restauro della Chiesa di San Benedetto



Fig.13 – Foto dell'edificio oggetto di intervento dal cortile interno



Fig.14 – Foto dell'edificio oggetto di intervento visto dall'alto

1.4 – LE INDAGINI ARCHEOLOGICHE

Essendo l'intera area di sedime dell'edificio sottoposta a vincolo archeologico, a seguito delle prescrizioni contenute parere favorevole del 04-09-2012 espresso dalla Soprintendenza Archeologica, sono state eseguite indagini archeologiche sotto la direzione dell'Archeologa Dott.ssa Benedetta Spadacenta e la Direzione Scientifica della Dott.ssa Maria Antonietta Iannelli della Soprintendenza Archeologica di Salerno.

Preliminarmente alle indagini, nel Luglio del 2013 fu eseguita la pulizia dell'intera area dal terreno di riporto accumulato nell'area cortilizia a seguito di precedenti indagini archeologiche svolte in concomitanza dei lavori di restauro della limitrofa Chiesa di San Benedetto, mentre nel Maggio 2014 ha fatto seguito la campagna di indagine archeologica, terminata nel Novembre 2014.

Attività espletate e compatibilità del progetto con quanto finora investigato

Le predette indagini archeologiche sono state svolte nel cortile interno, partendo dalla quota di calpestio attuale (24,10 m s.l.m.) e scavando fino a raggiungere la quota di 19,61 m s.l.m., vista l'intenzione di realizzare con il presente progetto anche un'autorimessa interrata nel sottosuolo dell'edificio in progetto, per la quale fu già rilasciato parere di competenza Favorevole Prot.n°1-3742 del 08/07/2015 .

Le indagini archeologiche hanno accertato una frequentazione del sito a partire dal VII secolo d.C., utilizzato prima come sepolcreto e quindi come area di fosse di scarico fino al Basso Medioevo, sebbene sporadiche evidenze materiali rinvenute, come un raschiatoio in selce del Paleolitico superiore (30.000-12.000 anni), due frammenti di ceramica a vernice nera del III-II secolo a.C., ed una moneta romana probabilmente attribuibile al II secolo d.C., rimandano ad un ambito cronologico più remoto. Le numerose sepolture ritrovate nel sito documentano che precedentemente l'area apparteneva alla Chiesa di San Benedetto. Alcune fosse di sepolture collettive sono state ritrovate lungo il confine attuale dell'area di intervento con la chiesa e sono state in parte disturbate dalle lavorazioni di costruzione del cavedio che attualmente separa le due proprietà.

Quindi dalle indagini svolte si desume che l'area in questione era utilizzata come sepolcreto durante il VII secolo d.C.

Dopo la fondazione dell'Abbazia Benedettina a cavallo delle mura longobarde, in un momento che si potrebbe inquadrare verso la fine del XII-XIII secolo d.C., lo spazio sepolcrale è organizzato in un'unica grande fossa. Tra il XII-XIII secolo d.C. viene utilizzato dapprima come luogo di scarico di materiale edilizio proveniente dal disfacimento di alcune strutture all'interno del comprensorio religioso, in seguito anche come luogo di scarico di resti di pasto e ceramiche.

L'ultima fase tra il XIII-XV secolo d.C. vede sempre l'uso del lato sud dell'area come sepolcreto collettivo.

Visto lo stato di degrado del fabbricato, ed il pericolo di crollo delle strutture orizzontali, per il momento non è stata possibile l'esplorazione archeologica dell'area fondale dello stesso, che sarà condotta, sempre sotto la Direzione Scientifica della competente Soprintendenza Archeologica, soltanto dopo la demolizione dell'edificio sino alla quota del piano terreno e senza interessamento appunto delle fondazioni.



Fig.15 – Schema in pianta dell'area cortilizia oggetto di scavi archeologici

Fig.16 – Schema in sezione dell'area cortilizia oggetto di scavi archeologici



Fig.17 – Foto scattata durante gli scavi archeologici

Attività da espletarsi e programma delle indagini e dei lavori

Le attività di indagine archeologica ancora da espletarsi, visto lo stato di degrado del fabbricato ed il pericolo di crollo delle strutture orizzontali, sarà condotta, sempre sotto la Direzione Scientifica della competente Soprintendenza Archeologica, soltanto dopo la demolizione dell'edificio sino alla quota del piano terreno e senza interessamento del piano sottostante la quota della pavimentazione interna del piano terreno dello stesso e quindi senza interessamento alcuno delle strutture interrato.

Lo scavo di indagine sarà eseguito quindi dalla quota di calpestio del piano terreno del fabbricato, sino a raggiungere la quota di 19.61 m s.l.m. pari alla massima profondità raggiunta dagli scavi archeologici già effettuati nell'area cortilizia dell'edificio.

Di seguito si schematizzano sinteticamente le fasi di indagini archeologiche e delle attività a farsi per la realizzazione delle opere di cui al progetto di cui trattasi:

1. redazione di PUA avente valore di Piano di Recupero di cui alla L. 457/78 e presentazione del progetto al Comune di Salerno;
2. approvazione di PUA;
3. comunicazione di Inizio lavori e demolizione dell'edificio esistente sino alla quota dell'attuale pavimentazione del piano terra;
4. sospensione dei lavori di demolizione al fine dell'esecuzione delle necessarie indagini archeologiche dell'area fondale dell'edificio e di quelle non ancora esplorate del prospiciente cortile;
5. indagini archeologiche nell'area fondale dell'edificio e di quelle ancora inesplorate.

A seguito delle predette indagini archeologiche si potranno verificare due scenari:

- il progetto presentato si rivelerà compatibile con gli eventuali ritrovamenti, e quindi non sarà apportata alcuna modifica e variazione allo stesso e pertanto terminati gli scavi si procederà alla ricostruzione dell'edificio in progetto previo nulla-osta della Soprintendenza Archeologica;
- il progetto non risulterà compatibile con i possibili ritrovamenti e le esigenze di tutela e valorizzazione degli stessi pertanto, sulla scorta delle prescrizioni dettate dalla Soprintendenza Archeologica si procederà con la presentazione di un eventuale progetto di variante, da sottoporre all'approvazione da parte della predetta Soprintendenza, che sia compatibile con le esigenze di tutela degli eventuali ritrovamenti di interesse archeologico



Fig.18 – Schema in pianta degli scavi archeologici da eseguirsi al seguito del rilascio del Permesso di Costruire e della demolizione del fabbricato esistente

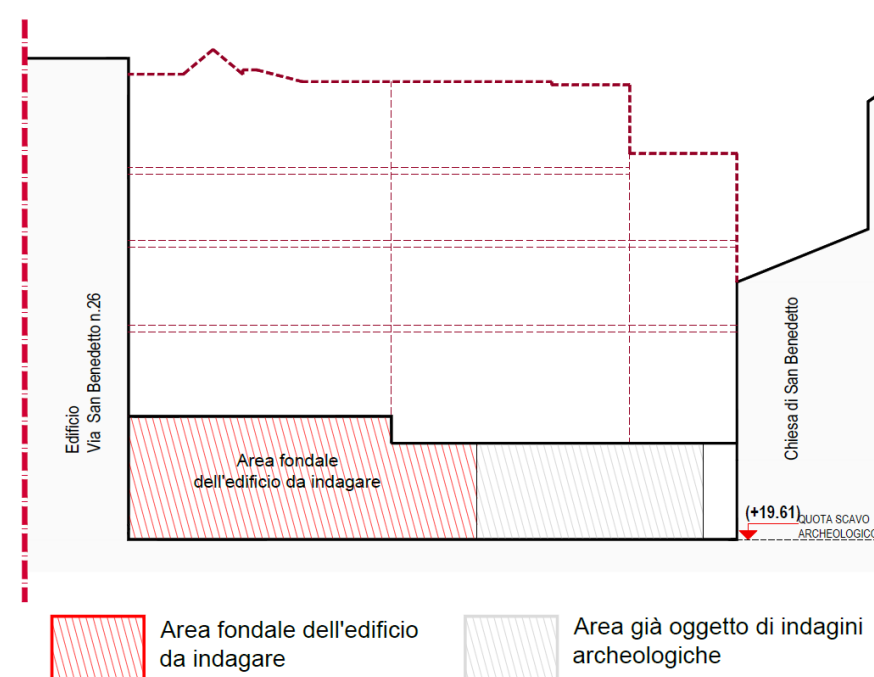


Fig.19 – Schema in sezione degli scavi archeologici da eseguirsi al seguito del rilascio del Permesso di Costruire e della demolizione del fabbricato esistente

2 – IL PROGETTO

2.1 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Al fine di garantire una progettazione integrata con il contesto storico e con le valenze architettoniche preesistenti, è stato effettuato un attento studio preliminare del sito di interesse e un dettagliato rilievo plano-altimetrico sia del fabbricato oggetto d'intervento che degli edifici circostanti.

Particolare attenzione è stata posta nella verifica delle altezze del fabbricato e di quelle relative agli edifici circostanti, al fine di mantenere sostanzialmente inalterate le altezze dell'edificio da realizzarsi rispetto a quelle caratterizzanti il manufatto esistente.

Inoltre, proprio ai fini della verificabilità del rispetto delle norme urbanistico edilizie e dei diritti dei terzi sono state oggetto di un fedele e dettagliato rilevamento tutte le altezze “alla gronda” ed “al colmo” dell'edificio oggetto di intervento esistente e degli edifici limitrofi.

Il presente progetto di ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante PUA avente valore di Piano di Recupero ai sensi della L.457/78 prevede:

- la costruzione di un nuovo fabbricato, a seguito della demolizione del manufatto preesistente, che sarà costituito da un piano interrato adibito ad autorimessa suddivisa in box auto, da realizzarsi ai sensi dell'art.2 della L.122/89 – per il quale fu ottenuto il preventivo e positivo nulla-osta dalla Soprintendenza Archeologica con parere prot. n.1-3742 (cl. 34.19.07) del 08/07/2015 (vedi allegato)- , da un piano seminterrato/terra, da n.4 piani in elevazione e da un piano attico che accoglieranno complessivamente n.25 unità immobiliari a destinazione residenziale (DA) distribuiti verticalmente da due scale ed ascensori comuni. Il progetto ha tenuto conto delle valenze architettoniche delle chiese di San Benedetto e di Sant'Apollonia, al fine di inserire l'edificio in progetto in modo armonico e nel rispetto del contesto storico-architettonico, attraverso un attento studio stereometrico del nuovo edificio, oltreché una ponderata scelta dei materiali e degli elementi architettonici che lo andranno a caratterizzare;
- il miglioramento dello spazio urbano attraverso la trasformazione della maggior porzione della corte privata annessa all'edificio in una piazza/slargo ad uso pubblico, in modo da incrementare la dotazione di spazi pubblici e permettere una migliore fruizione dell'ambito urbano interessato nel suo complesso. Le opere di sistemazione di superficie e di arredo urbano della predetta area privata da destinarsi all'uso pubblico rispetteranno le peculiarità e le caratteristiche storico-architettoniche dei luoghi;
- Il miglioramento della viabilità mediante l'adeguamento della sede stradale e pedonale, cioè il marciapiede pubblico latitante via S. Benedetto e via S. Alferio, che sarà dotato di nuova ed più consona pavimentazione e verranno realizzate nuove sedute e aiuole che valorizzeranno il verde pubblico esistente.

La sagoma planimetrica dell'edificio in progetto, così come si evince dagli elaborati grafici allegati, ed in particolare alla tavola “P.01”, risulta pressoché coincidente con quella dell'edificio preesistente, fatta eccezione per il fronte est dello stesso, e cioè di quello prospettante verso la Chiesa di San Benedetto, che sarà realizzato con un leggero avanzamento per essere posizionato parallelamente all'asse di giacitura della Chiesa, e comunque ad una distanza da essa maggiore di m. 10,00 così come prescritto dall'art. 56.01 del vigente RUEC.

Detta leggera variazione della sagoma è stata dettata sia dalla necessità di adeguare alla normativa sismica l'edificio da realizzare, che dall'esigenza di razionalizzazione degli spazi interni, al fine di garantire una adeguata distribuzione delle unità abitative in progetto.

Inoltre, “all'interno” del corpo di fabbrica è prevista la realizzazione di un “pozzo di luce/vanella interna” atta a contribuire al miglioramento dell'aero-illuminazione naturale della porzione di edificio “più interna”.

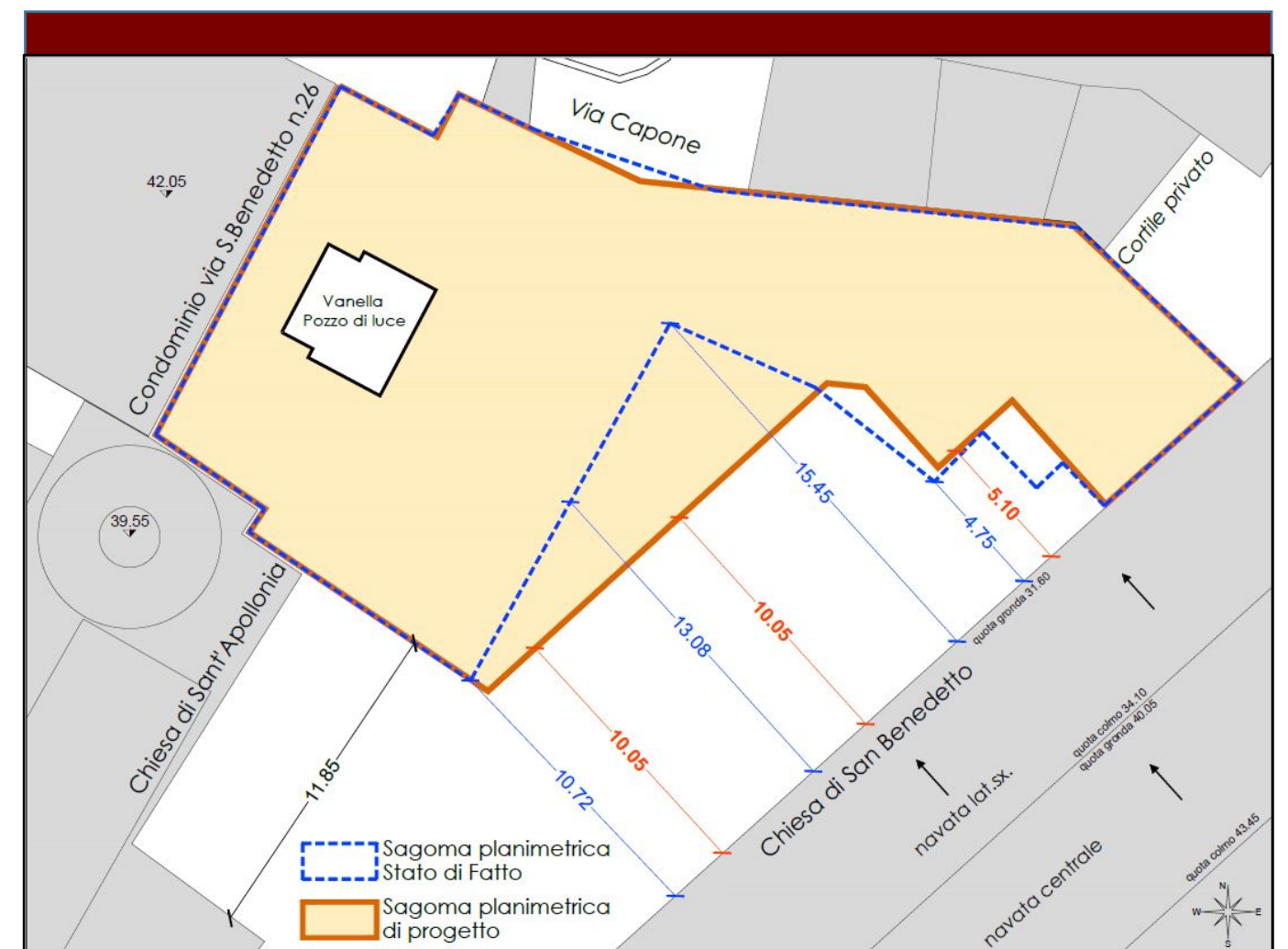


Fig.20 – Sovrapposizione della sagoma dello stato di fatto con quella di progetto

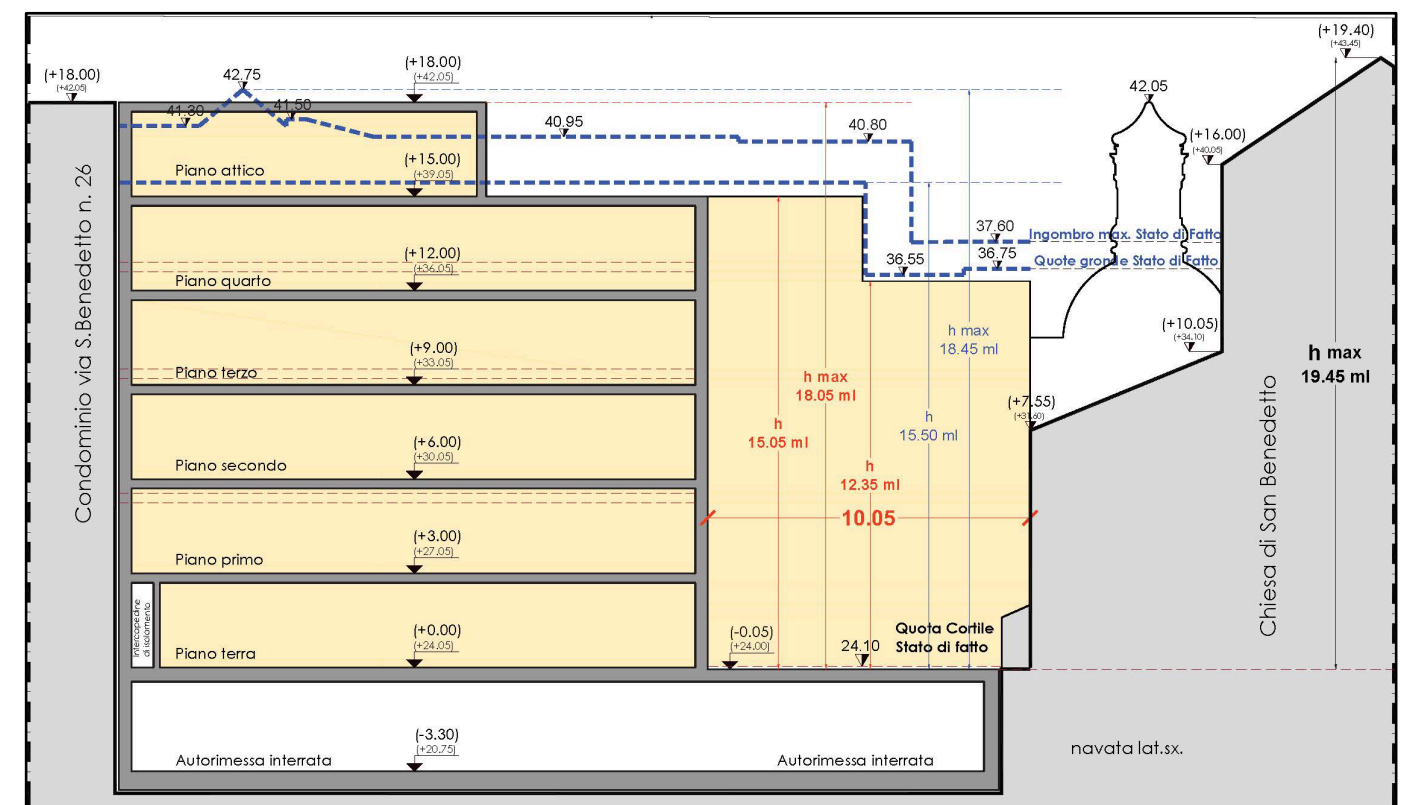


Fig.21 – Schema riepilogativo delle altezze dell'edificio in progetto

2.2 – DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO IN PROGETTO

Per garantire una maggiore razionalizzazione e distribuzione interna, sfruttando al meglio i possibili affacci disponibili, le unità abitative sono distribuite da due distinti vani scala/ascensore, di cui uno a servizio del “corpo” principale, composto da tre appartamenti per piano, e l'altro a servizio dell'ala est del fabbricato, composto da due appartamenti per piano, direttamente confinante con la Chiesa di S. Benedetto. Ciascun vano scala avrà un proprio accesso dall'antistante area cortilizia.

Come già precedentemente detto il lotto presenta una differenza di quota tra il piano del cortile (+24,00) e Via Capone sulla quale prospetta il lato nord-est dell'edificio (quote comprese tra +26,05 e +27,70).

Sempre al fine di contribuire al miglioramento dell'aero-illuminazione naturale della porzione di edificio “più interna” si è prevista la realizzazione di una vanella/pozzo di luce interna, interessante l'edificio per il suo quasi intero sviluppo verticale. La vanella/pozzo di luce sarà tamponata con un sistema di facciata autoportante a struttura metallica (curtain wall) dotata di pannelli opachi in materiale composito debitamente isolati termo-acusticamente e di finestre integrate dotate di sola apertura a vasistas munite di vetrocamera e con vetro riflettente sul lato esterno in modo da evitare ogni possibilità di affaccio e quindi di interservisibilità e/o introspezione tra gli ambienti retrostanti afferenti a diverse unità immobiliari. Il piano attico dell'edificio, “ricalcando” la sagoma di quello preesistente, presenta un terrazzo a livello posto a confine della Chiesa di S. Benedetto, in modo da realizzare una soluzione di continuità tra la Chiesa e l'edificio in esame.

I prospetti saranno arricchiti da fasce decorative di colore chiaro, poste in rilievo rispetto al filo della facciata, che andranno a incorniciare i vani delle finestre e dei balconi, richiamando così in chiave moderna le modanature caratteristiche degli edifici settecenteschi ed ottocenteschi.

La copertura del fabbricato sarà piana; avrà funzione di lastrico solare e sarà utilizzato per alloggiare i pannelli dell'impianto fotovoltaico che verranno installati in piano.

In sostanza l'intera progettazione architettonica è stata basata sull'assonanza degli aspetti tipici caratterizzanti l'architettura del locale Centro Storico.

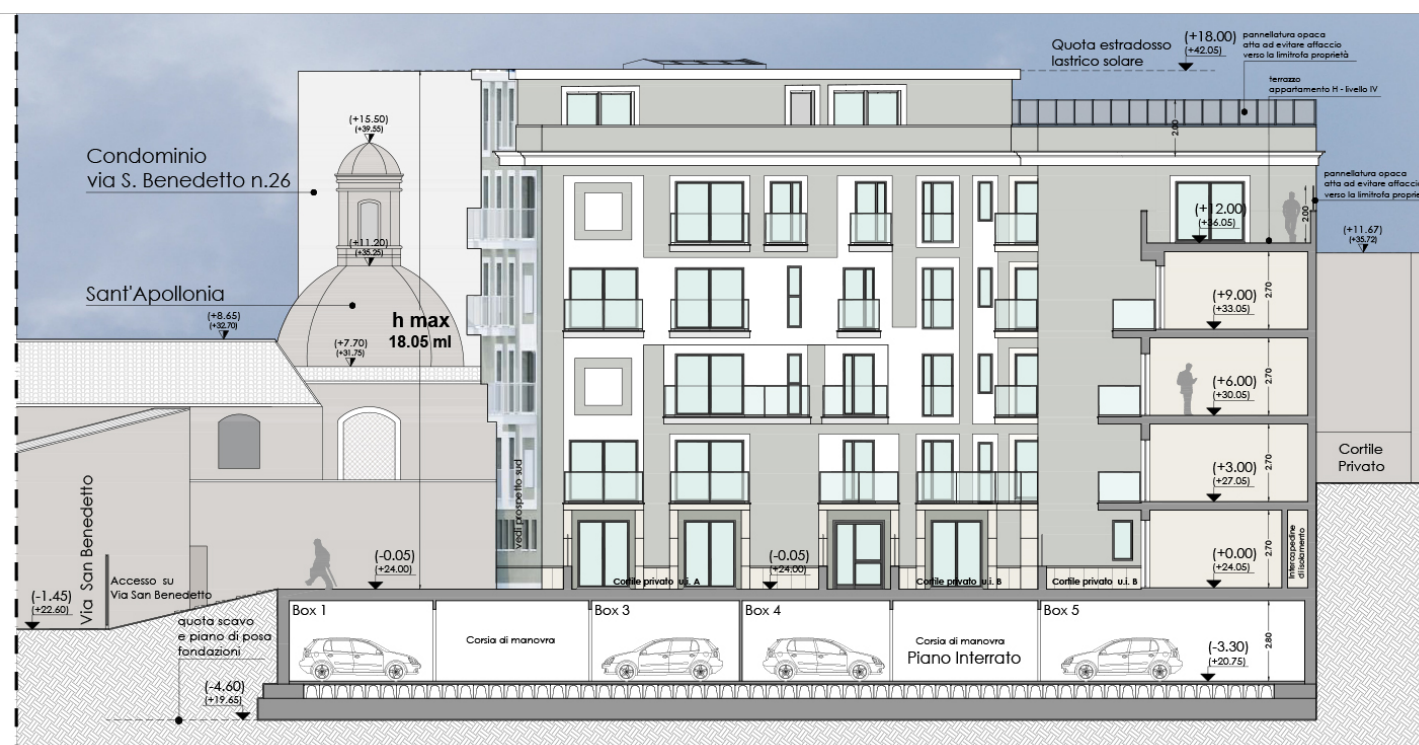


Fig.22 –Prospetto sul cortile interno



Fig.23 – Fotoinserimento del prospetto sul cortile interno



Fig.24 – Fotoinserimento del prospetto su Via Capone

Sup. Totale Lorda 730,70 mq
PIANO INTERRATO
Sup. Lorda
AUTORIMESSA 576,20 mq

Cantine	
C 1	3,75 mq
C 2	3,75 mq
C 3	3,75 mq
C 4	3,75 mq
C 5	4,40 mq
C 6	4,65 mq
C 7	4,00 mq
C 8	2,50 mq

Box Pertinenziali	
Box 1	16,85 mq
Box 2	15,15 mq
Box 3	15,80 mq
Box 4	15,80 mq
Box 5	39,50 mq
Box 6	34,50 mq
Box 7	21,40 mq
Box 8	23,90 mq
Box 9	17,65 mq
Box 10	16,10 mq
Box 11	31,30 mq
Box 12	39,90 mq

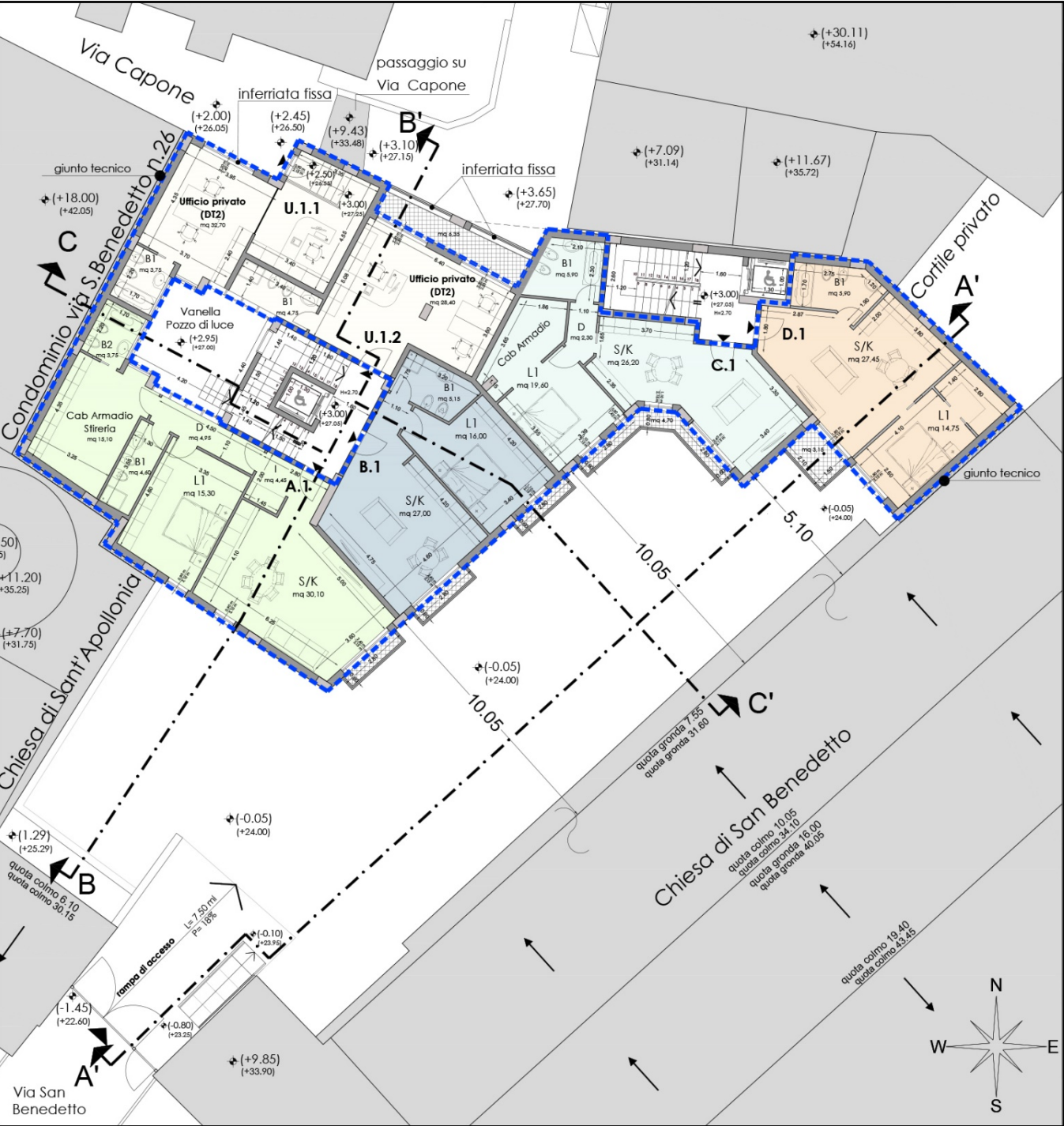
CANTINOLE

Cantina	Area (mq)
C 9	5,75 mq
C 10	5,45 mq
C 11	5,35 mq
C 12	5,35 mq
C 13	5,45 mq
C 14	5,35 mq
C 15	6,60 mq
C 16	6,60 mq
C 17	5,20 mq
C 18	5,60 mq
C 19	3,53 mq

UNITA'	A	B	C	U.O.1
TOTALE S.U.	38,55 mq	52,80 mq	42,05 mq	31,75 mq
TOTALE S.n.r.	16,10 mq	8,40 mq	14,30 mq	————
SUP. LORDA	47,74 mq	62,16 mq	48,00 mq	36,00 mq

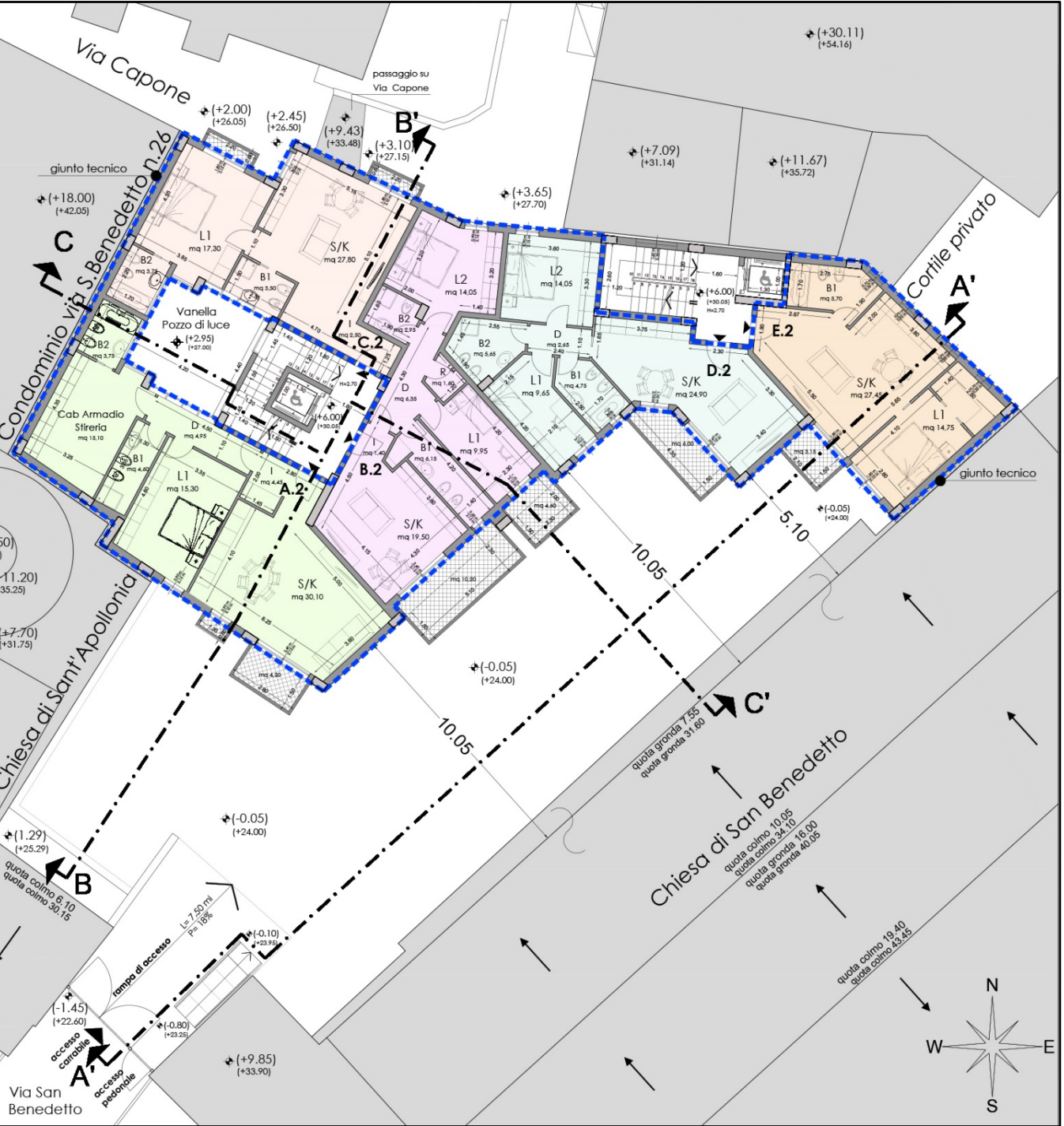
TOTALE S.U.	165,15 mq
TOTALE S.n.r.	38,80 mq
TOTALE S.L.S. (abitabile)	193,90 mq

PIANO PRIMO



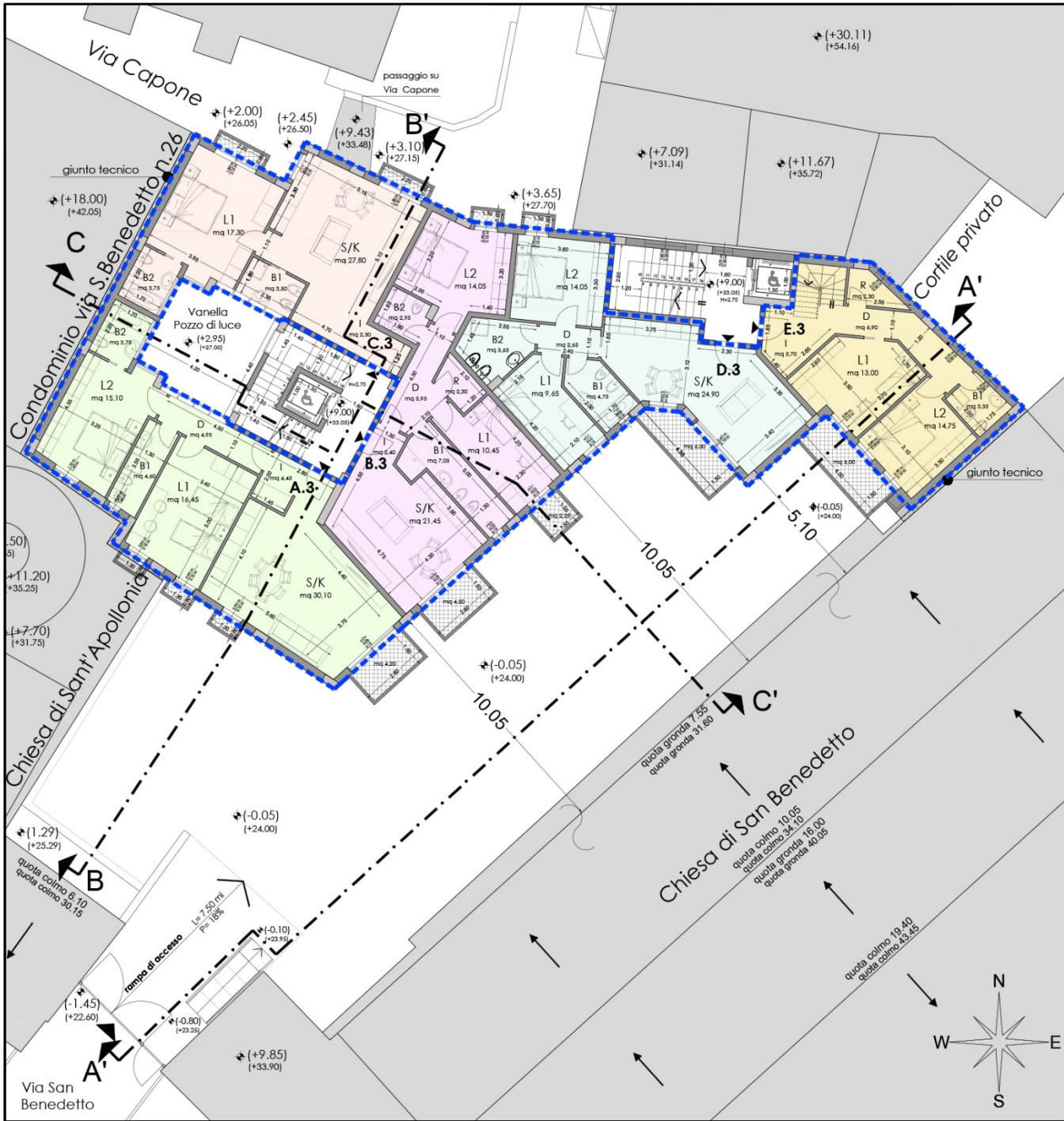
PIANO I						
Appartamenti	A1	B1	C1	D1	U.1.1	U.1.2
TOTALE S.U.	78,25 mq	48,15 mq	54,00 mq	48,10 mq	36,45 mq	33,15 mq
TOTALE S.n.r.	1,68 mq	3,36 mq	4,70 mq	3,15 mq	—	6,35 mq
SUP. LORDA	93,29 mq	53,92 mq	63,13 mq	56,54 mq	43,97 mq	37,95 mq
TOTALE S.U.					298,10 mq	
TOTALE S.n.r.					19,24 mq	
TOTALE S.L.S.					348,80 mq	

PIANO SECONDO



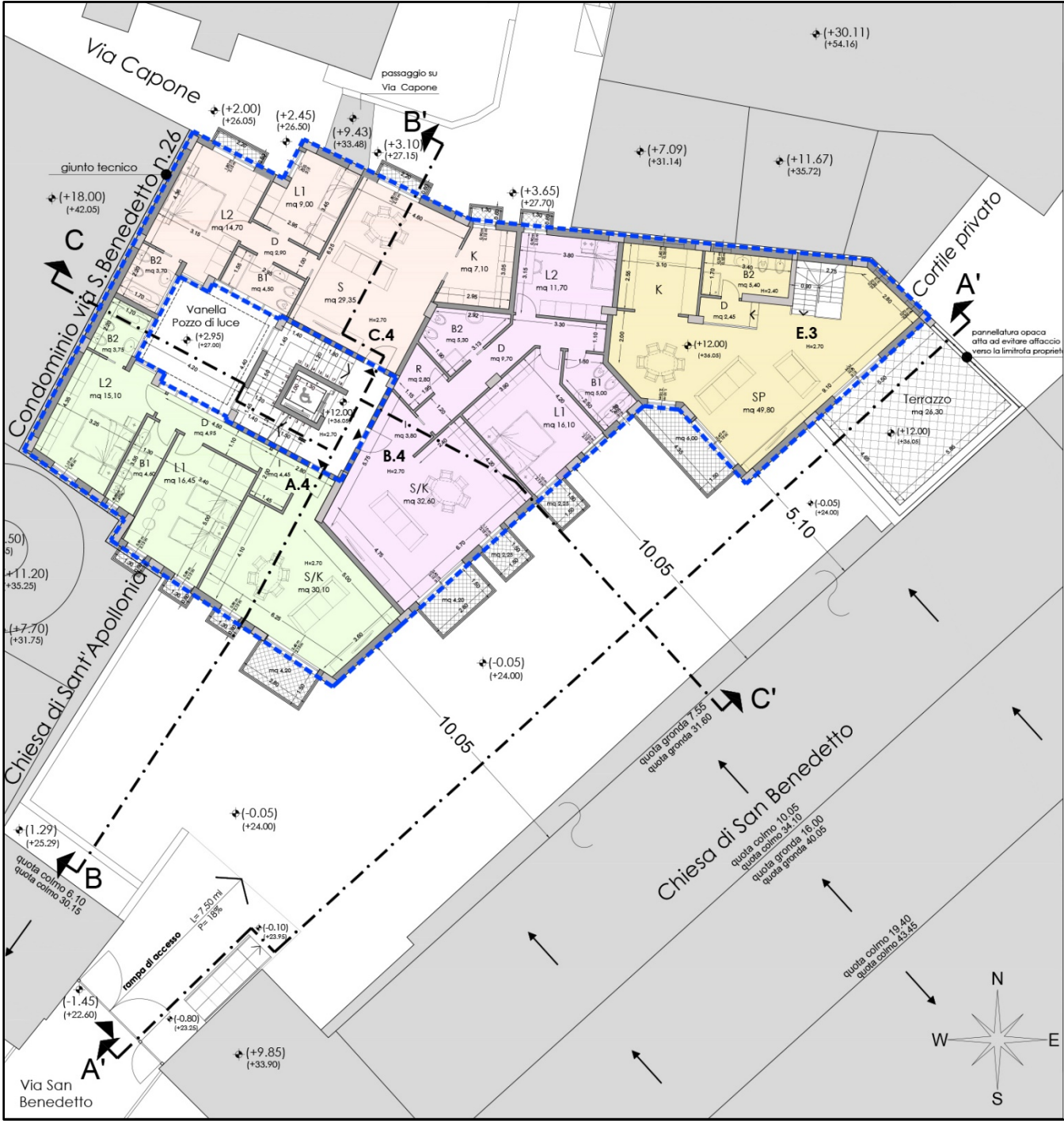
PIANO II					
Appartamenti	A2	B2	C2	D2	E2
TOTALE S.U.	78,25 mq	61,40 mq	54,85 mq	61,65 mq	47,90 mq
TOTALE S.n.r.	5,83 mq	12,80 mq	1,32 mq	6,00 mq	4,25 mq
SUP. LORDA	93,35 mq	70,09 mq	64,60 mq	69,26 mq	56,52 mq
TOTALE S.U.				304,05 mq	
TOTALE S.n.r.				30,20 mq	
TOTALE S.L.S.				353,82 mq	

PIANO TERZO



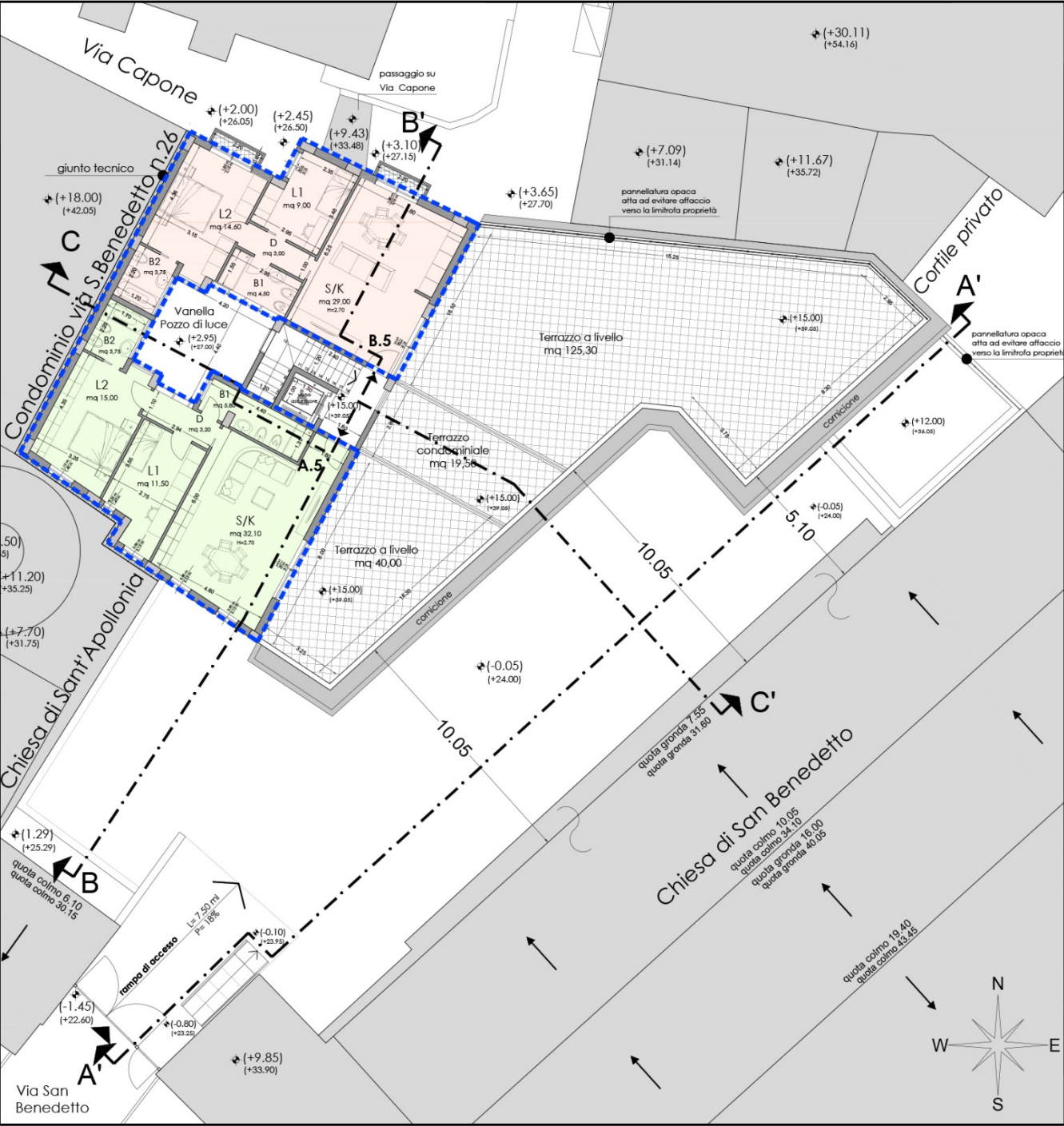
PIANO III					
Appartamenti	A3	B3	C3	D3	F3(p1°)
TOTALE S.U.	77,15 mq	66,60 mq	54,85 mq	61,65 mq	46,00 mq
TOTALE S.n.r.	7,39 mq	7,63 mq	2,64 mq	6,78 mq	6,05 mq
SUP. LORDA	93,35 mq	74,89 mq	64,60 mq	69,13 mq	53,88 mq
TOTALE S.U.					306,25 mq
TOTALE S.n.r.					30,50 mq
TOTALE S.L.S.					355,85 mq

PIANO QUARTO

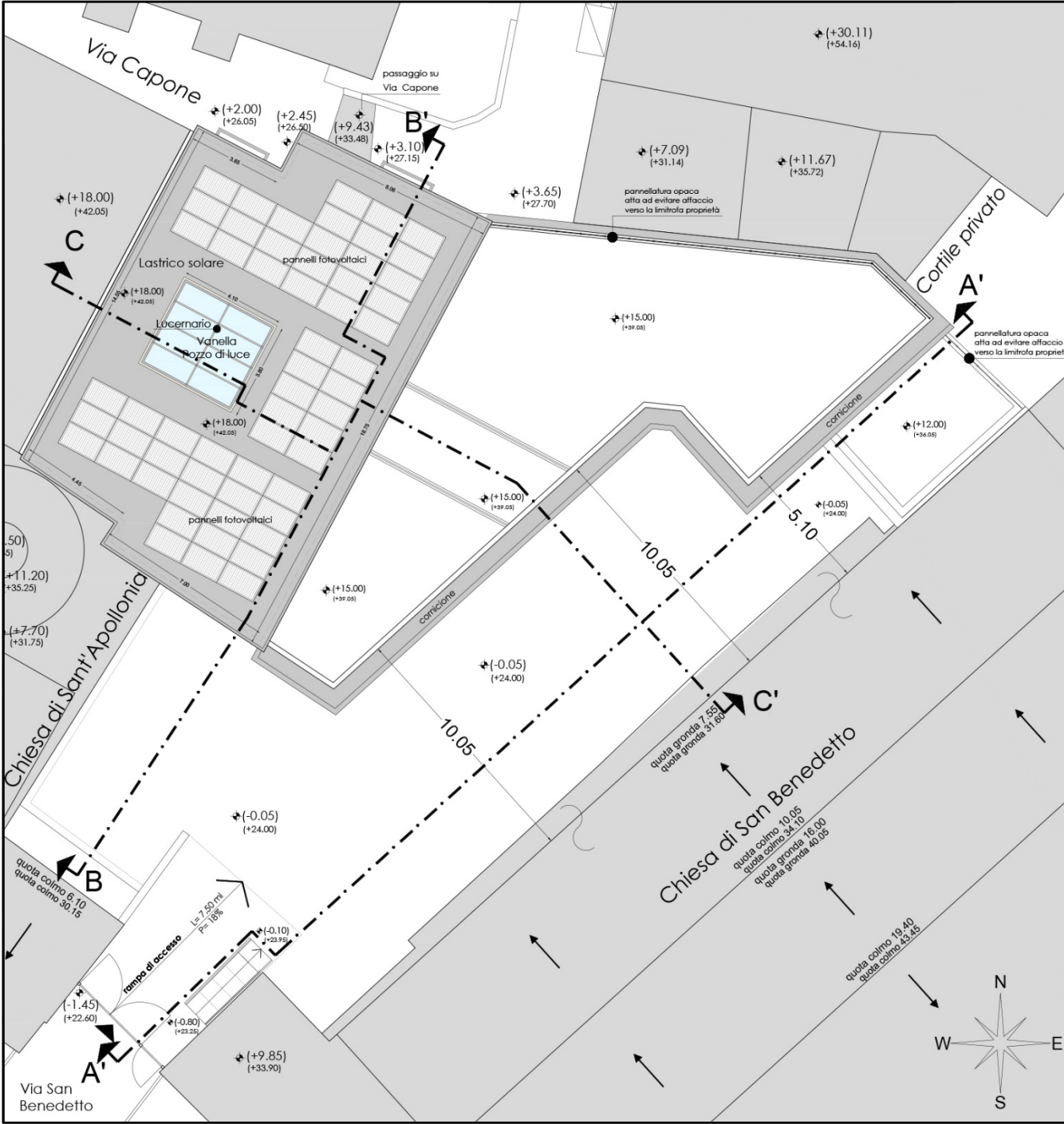


PIANO IV				
Appartamenti	A4	B4	C4	F3(p2°)
TOTALE S.U.	79,40 mq	87,00 mq	71,30 mq	57,65 mq
TOTALE S.n.r.	7,39 mq	9,43 mq	3,45 mq	32,30 mq
SUP. LORDA	93,35 mq	98,35 mq	83,15 mq	74,82 mq
TOTALE S.U.				295,35 mq
TOTALE S.n.r.				52,55 mq
TOTALE S.L.S.				349,67 mq

PIANO ATTICO



PIANO COPERTURA



PIANO ATTICO		
Appartamenti	G5	H5
TOTALE S.U.	71,35 mq	63,85 mq
TOTALE S.n.r.	33,00 mq	137,00 mq
SUP. LORDA	84,24 mq	76,18 mq

TOTALE S.U.	135,20 mq
TOTALE S.n.r.	170,00 mq
TOTALE S.L.S.	160,42 mq

2.3 – SCELTE PROGETTUALI, TIPOLOGICHE E VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' DELL'EDIFICIO IN PROGETTO

Come è stato già precedentemente sottolineato, la progettazione del “nuovo edificio” è stata preceduta da un attento studio del contesto e delle caratteristiche dell'edificio che andrà a sostituire.

La particolare conformazione del lotto, racchiuso tra le chiese di San Benedetto e di Sant'Apollonia, il moderno edificio di via San Benedetto n.26 e la via Capone, ha richiesto una particolare attenzione dell'inserimento nel contesto urbano ed ambientale dell'edificio in progetto, che ricalca in modo sostanzialmente fedele la sagoma planovolumetrica di quello preesistente al fine di non creare dissonanze percettive dell'edificio che da qualunque possibile posizione non sarà percepito come elemento “nuovo ed estraneo” avente carattere di invadenza o preminenza ma percepito come elemento “già presente e discreto”; l'inserimento dell'edificio nell'ambiente urbano sarà peraltro agevolata dalla sua collocazione defilata rispetto alla via S. Benedetto.

In particolare sono da sottolineare alcuni aspetti che rivestono fondamentale importanza ai fini dell'inserimento e della compatibilità dell'edificio con il contesto:

a) Accessibilità al lotto

Il miglioramento dell'accessibilità al lotto avverrà tramite una rampa di raccordo con pendenza inferiore al 20% tra il cortile interno posto a quota assoluta di m. + 24,00 s.l.m. e l'ingresso su via S. Benedetto a quota assoluta di m. + 22,60 s.l.m, ed un'adiacente breve scala dotata di servoscala, in modo tale da migliorare l'accessibilità anche da parte degli utenti diversamente abili;

b) Altezza dell'edificio in progetto

Il progetto prevede la conservazione dell'attuale quota del cortile attestata a quota assoluta di m. + 24,00 s.l.m., mentre l'altezza del fabbricato, misurata dalla quota del cortile ai sensi dell'art. 50 del RUEC, risulta essere pari a m. 18,05 m (in quota assoluta m. + 42,05 s.l.m).

Ai fini del rispetto dei limiti di altezza dell'edificio in progetto si è previsto che:

- per le nuove costruzioni, l'altezza massima non sia superiore a quella degli edifici circostanti di carattere storico artistico – nel caso in esame la chiesa di S.Benedetto (vedi tav. P.06) - in ossequio a quanto prescritto dall'art. 8 del D.M. n. 1444/1968 in riferimento alle altezze massime degli edifici in zona A.

c) Demolizione setto murario

Il progetto prevede la demolizione del setto murario che, poggiante sul muro delimitante la navata laterale della Chiesa di S. Benedetto sul lato ovest sostiene parte dell'edificio oggetto dei lavori e precisamente un ampliamento realizzato quasi certamente nel corso del primo decennio del XX secolo. La demolizione di detto setto murario andrà ad eliminare un elemento perturbante delle strutture del suddetto edificio oltretutto a "liberare" la cupola dell'edificio religioso che attualmente risulta quasi del tutto occultata alla vista dalla predetta struttura muraria.

d) Corpo di fabbrica su Via San Benedetto

Il manufatto, ormai crollato, indipendente e preesistente destinato a deposito presente presso l'ingresso del lotto di intervento, che costituisce un elemento di disturbo sarà completamente demolito e non sarà ricostruito per ristabilire l'originario equilibrio tra aree coperte e scoperte, oltretutto per migliorare l'accessibilità al lotto e migliorare la percezione visiva dell'insieme architettonico.



Fig.25 – Fotoinserimento del prospetto su Via San Benedetto – vista dall'alto



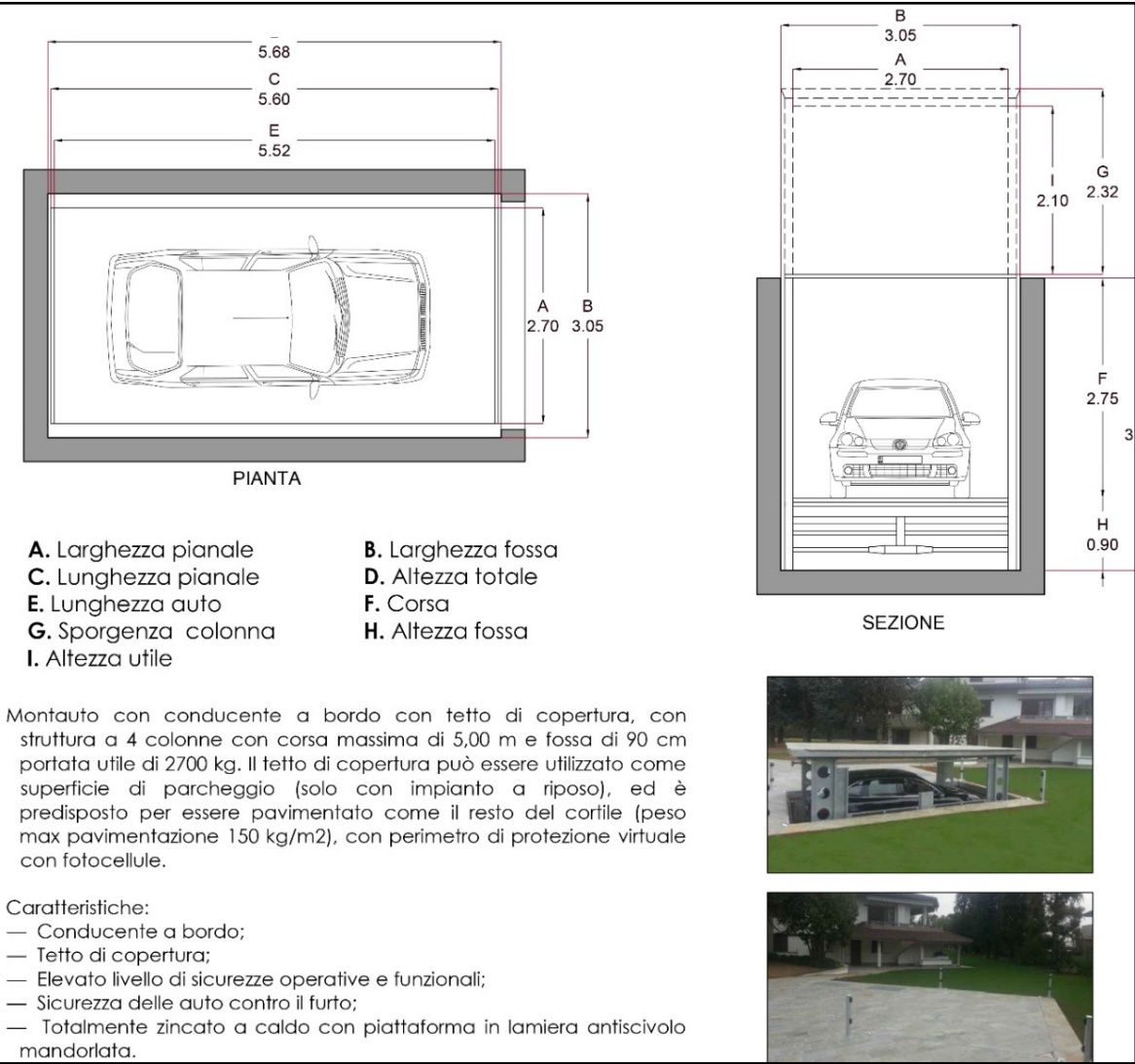
Fig.26 – Corpo di fabbrica aderente la chiesa di San Benedetto – Stato di fatto e progetto

L'intervento si pone come obiettivo la realizzazione di un'opera architettonica di qualità e capace di integrarsi armoniosamente con il contesto ambientale in cui va ad inserirsi, particolare attenzione è stata posta per la scelta dei materiali di finitura, quali pavimentazioni, finiture murane, elementi costruttivi, manto di copertura ecc.

Il piano interrato adibito ad autorimessa sarà servito da un ascensore per autovetture a totale scomparsa, soluzione prescelta al fine di evitare la realizzazione di opere invasive quali rampe di collegamento, che avrebbero certamente compromesso la percezione dell'insieme architettonico e di altre soluzioni incompatibili con il contesto storico-architettonico.

Per quanto riguarda i prospetti, sono stati scelti elementi tipologici che in qualche modo richiamano la stereometria del preesistente edificio e degli elementi architettonici (quali ringrossi di intonaco, cornici, lesene, marcapiani) che caratterizzano svariati edifici storici. La scelta progettuale di base si è concretizzata nella previsione di un edificio caratterizzato da una "moderna sobrietà", che possa inserirsi in modo "silenzioso" ma caratterizzato oltrech  coerente con il linguaggio della contemporaneit  all'interno di un contesto fortemente storicizzato e caratterizzato da emergenze architettoniche al prego.

Lo slargo privato ad uso pubblico antistante al fabbricato, avente una superficie pari a circa mq. 235,00, sar  pavimentata con lastre posate a correre di basalto naturale lavorate a bocciarda e puntillo, con interposte listature in pietra calcarea di colore chiaro. Inoltre, lo slargo sar  dotato di arredi urbani quali panchine e fioriere per una pi  adeguata e godibile fruizione dello spazio da parte dei cittadini e sar  opportunamente illuminato attraverso punti luce quali pali aventi particolare pregio architettonico.



1. Isolamento a cappotto rifinito con rivestimento murale a spessore su idonea rasatura retinata, colorazione grigio;

2. Fascia in rilievo, colorazione bianca;

3. Parapetti con piantoni in acciaio inox satinato e vetro stratificato;

4. Infissi in legno-alluminio a taglio termico con vetrocamera basso-emissivo.

5. Portone di ingresso in acciaio inox ed inserti in legno naturale;

6. Pavimentazione in lastre di basalto bocciardate posate a correre spessore 6/8 cm, con listatura in pietra di apricena;

7. Inferriata di sicurezza in ferro battuto verniciato





VISTA DA VIA SAN BENEDETTO - STATO DI FATTO



VISTA DA VIA SAN BENEDETTO - PROGETTO



VISTA DALL'ALTO- STATO DI FATTO



VISTA DALL'ALTO - PROGETTO



VISTA DA VIA CAPONE - STATO DI FATTO



VISTA DA VIA CAPONE - PROGETTO



VISTA DAL CORTILE INTERNO - STATO DI FATTO



VISTA DAL CORTILE INTERNO - PROGETTO



VISTA DA VIA CAPONE - STATO DI FATTO



VISTA DA VIA CAPONE - PROGETTO



VISTA CORTILE INTERNO - STATO DI FATTO



VISTA CORTILE INTERNO - PROGETTO



VISTA ASSONOMETRICA DALL' ALTO



VISTA DAL CORTILE INTERNO



VISTA DALLO SLARGO PUBBLICO INTERNO

2.4 – OPERE DI MIGLIORAMENTO DELLA VIABILITA' A CARICO DELL'INTERVENTO

L'intervento di Ristrutturazione Urbanistica in oggetto, oltre a prevedere la demolizione del fabbricato preesistente abbandonato e degradato e la successiva realizzazione di una nuova costruzione a destinazione residenziale, prevede anche la realizzazione di opere di miglioramento della viabilità a carico dell'intervento atte a favorire un miglioramento dello spazio urbano e della viabilità pubblica nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'esecuzione ed in particolare le norme previste dalla Legge 13/89 per l'abbattimento delle barriere architettoniche. In particolare, le scelte progettuali ed operative del progetto hanno tenuto conto dell'intervento come spazio aperto al pubblico, in conformità alle disposizioni di legge rispettando la normativa vigente in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità degli ambienti estesa a tutte le categorie di disabilità.

In particolare il progetto prevede l'adeguamento della sede stradale e pedonale, in particolare del marciapiede pubblico latitante via S. Benedetto e via S. Alferio, per un'area pari a circa mq. 285,00. Il miglioramento prevede la ripavimentazione dell'intero marciapiede con sestini di cotto delle dimensioni di cm. 6,50 x 25,00, oltreché un intervento di arredo urbano attraverso l'installazione di nuove sedute in pietra naturale e il ridisegno delle aiuole per la valorizzazione e la protezione del verde pubblico esistente. L'intervento è concepito nell'ottica di ridare nuovamente dignità urbana e sociale all'area che ha un'importante valenza storica e simbolica nella comunità.

3 – PREVISIONE DEGLI EFFETTI INDOTTI DAL PUNTO DI VISTA PAESAGGISTICO

Come già evidenziato nel precedente paragrafo 1.1, l'intervento in esame risulta necessario non solo per l'edificio in sé, ma anche per "completare" e riqualificare il contesto nella sua interezza.

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 circostante.

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 non genera variazioni di altezza dell'edificio e della sua originaria stereometria;
- 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 soprattutto non è di alcun impatto per gli edifici di interesse storico architettonico circostanti.

L'altezza massima del fabbricato, misurata dalla quota del cortile ai sensi dell'art. 50 del RUEC, risulta essere pari a m. 18.00 m (in quota assoluta 42,05 m s.l.m.). Ai fini della verifica dei limiti di altezza degli edifici imposti dall'art. 52 del RUEC, per zone omogenee e per diverse tipologie di intervento, si è previsto che l'altezza massima non supera quella degli edifici circostanti, oltreché quelli di carattere storico artistico (vedi tav. P.06) nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 8 del DM 1444/1968 in riferimento alle altezze massime degli edifici in zona A.

Per quanto attiene invece possibili effetti positivi indotti dal punto di vista paesaggistico, si può ritenere che la qualità architettonica del manufatto edilizio contribuirà certamente a migliorare la qualità dell'ambito urbano interessato visto che l'edificio oggi a causa del suo stato di degrado e del suo abbandono rappresenta un elemento di discontinuità del tessuto edilizio e un vero e proprio "vuoto urbano".

Inoltre l'intervento edilizio in esame - prevedendo la demolizione del setto murario gravante sul muro delimitante la navata laterale ovest della chiesa di S. Benedetto, che occlude la vista della cupola del predetto edificio di culto - permetterà di restituire nuovamente una vista d'insieme del complesso di San Benedetto.

La sistemazione generale dell'area di intervento e l'edificio in progetto, avranno un impatto certamente positivo sul paesaggio urbano e sulla vivibilità della zona che sarà riqualificata e rivitalizzata dai nuovi residenti ed utilizzatori a vario titolo dell'edificio.

4 - OPERE DI MITIGAZIONE VISIVE ED AMBIENTALI E MISURE DI COMPENSAZIONE

L'intervento si pone come obiettivo la realizzazione di un'opera architettonica di qualità e capace di integrarsi armoniosamente con il contesto storico in cui va ad inserirsi: particolare attenzione è stata posta per la scelta dei materiali di finitura, quali pavimentazioni, finiture, elementi di decoro, manto di copertura ecc.

Come già precedentemente specificato, i prospetti saranno arricchiti da fasce decorative di colore chiaro, poste in rilievo rispetto al filo della facciata, che andranno a incorniciare i vani delle finestre e dei balconi, richiamando così in chiave moderna le modanature caratteristiche degli edifici settecenteschi e ottocenteschi presenti nel centro storico di Salerno. La copertura sarà piana avente funzione di lastrico solare su cui verranno installati in piano i pannelli fotovoltaici per meglio mascherare l'impianto, mentre la pavimentazione del cortile sarà in lastre di basalto naturale lavorato a bocciarda e puntillo posato a correre.

L'intervento proposto non prevede l'adozione di misure compensative. Per quanto non espressamente descritto nella presente relazione, si rimanda ai grafici ed agli allegati elaborati tecnici di progetto.

5- PROGRAMMAZIONE CRONOLOGICA DELL'INTERVENTO

A seguito dell'approvazione del PUA si procederà con le opere di demolizione del fabbricato esistente adottando tutte le misure di sicurezza al fine di evitare interferenze e dissesti nelle strutture e manufatti adiacenti.

Particolare attenzione verrà prestata per preservare l'integrità della struttura muraria sorretta dall'arcata soprastante via Capone, che verrà messo in sicurezza tramite adeguate opere di puntellamento e protezione.

L'edificio sarà isolato dalle adiacenti strutture esistenti mediante la creazione di opportuni giunti sismici, in modo tale da garantire l'indipendenza strutturale del nuovo fabbricato ed ogni possibile danno alle strutture limitrofe in caso di sisma.

Successivamente alla demolizione dell'edificio esistente, i lavori verranno interrotti al fine di consentire la ripresa delle indagini archeologiche prescritte dalla competente Soprintendenza, interessanti l'interesse dell'area fondale del preesistente edificio e le porzioni di area scoperta non ancora indagate.

A seguito delle predette indagini archeologiche si potranno verificare due scenari:

a) il progetto presentato si rivelerà compatibile con gli eventuali ritrovamenti, e quindi non sarà apportata alcuna modifica e variazione allo stesso e pertanto terminati gli scavi si procederà alla ricostruzione dell'edificio in progetto previo nulla-osta della competente

Soprintendenza;

b) il progetto non risulterà compatibile con i possibili ritrovamenti e le esigenze di tutela e valorizzazione degli stessi pertanto, sulla scorta delle prescrizioni dettate dalla Soprintendenza Archeologica, si procederà alla presentazione di un eventuale progetto di variante, da sottoporre all'approvazione da parte della predetta Soprintendenza, che sia compatibile con le esigenze di tutela degli eventuali ritrovamenti di interesse archeologico.

In Fede
L. _____
ARCHITETTO
ROBERTO SICA
ALBO N. 668
(Arch. Roberto Sica)

ALLEGATI

ELABORATI	SCALA
R.G. Relazione generale urbanistica ed edilizia	-
D.I. DOCUMENTAZIONE GRAFICA DI INQUADRAMENTO <i>Stralcio aerofotogrammetrico</i> <i>Stralcio catastale Fol. 28</i> <i>Stralcio tavola PUC P2.9 - Zonizzazione</i> <i>Stralcio Tavole PUC V1.9: Fasce di rispetto</i> <i>Stralcio Tavole PUC V2.9: Beni culturali ed Ambientali D.Lgs. 42/04</i> <i>Stralcio Tavole PUC V3.9: Vincoli di natura idrogeologica</i> <i>Stralcio PAI - Rischio da frana</i> <i>Ortofoto</i>	1:2000
D.F. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STATO DI FATTO	
DOCUMENTAZIONE GRAFICA STATO DI FATTO	
SF.01 - Rilievo celerimetrico con documentazione fotografica di riferimento	1:100
SF.02 - Rilievo celerimetrico dettaglio copertura con documentazione fotografica di riferimento	1:100
SF.03 - Pianta piano seminterrato/terra	1:100
SF.04 - Pianta piano primo, secondo, terzo e copertura	1:100
SF.05 - Sezioni A-A', B-B', C-C'	1:100
SF.06 - Prospetti sud e nord e su via S. Benedetto	1:100
SF.07- Determinazione grafico-analitica della superficie lorda di solaio dell'edificio esistente	1:100
DOCUMENTAZIONE GRAFICA DI PROGETTO	
P.01 - Raffronto planoaltimetrico stato di fatto e progetto	1:100
P.02 - Pianta piano interrato e piano seminterrato/terra con verifica rapporti aero- illuminanti	1:100
P.03 - Pianta piano primo e secondo con verifica rapporti aero-illuminanti	1:100
P.04 - Pianta piano terzo e quarto con verifica rapporti aero-illuminanti	1:100
P.05 - Pianta piano attico e copertura con verifica rapporti aero-illuminanti	1:100
P.06 - Sezioni A-A', B-B', C-C'	1:100
P.07 - Prospetti Sud e Nord e su via S. Benedetto	1:100
P.08 -Determinazione grafico-analitica della superficie lorda di solaio di progetto e della premialità del 35% (art. 3 comma 1 - Regolamento Attuativo art.56 NTA)	1:100
P.09-Verifica grafico-analitica delle Condizioni per la applicabilità della premialità dell'incremento del 35%	1:100
P.10 - Fascicolo render e fotoinserimenti	-
P.11 - Particolari costruttivi	VARIA
DOCUMENTAZIONE OO.PP. DI MIGLIORAMENTO DELLA VIABILITÀ A CARICO DELL'INTERVENTO	
MV.RI – Studio fattibilità OO.PP. di Miglioramento della Viabilità a carico dell'intervento – Relazione Illustrativa	
MV.01 – Studio fattibilità OO.PP. di Miglioramento della Viabilità a carico dell'intervento	1:100