

# COMUNE DI SALERNO

protocollo

# PUA

**Ambito di Riqualificazione Urbana**  
(Quaranta Michele & C. s.r.l.)  
*in via Irno 205*  
(delibera di G.M. n° 191 del 27.06.2014)

Proprietà partecipante: Eredi "Soc. Quaranta Michele & C. s.r.l."

Soggetto Proponente: LUMA s.r.l. (delegato dai Sigg. Quaranta)

Progettisti: Arch. Rocco Fasolino e Arch. Angelo Viscido

data: GIUGNO 2022

1R  
Tav. rev.09



PROGETTO

Relazione tecnica-illustrativa  
Contributo di Costruzione e scomputo

metamorfose

macchina ... per abitare



**ELAZIONE TECNICA - ILLUSTRATIVA****PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA,  
RELATIVO ALL'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

"Quaranta Michele & C." in via Irno.

I sottoscritti Architetti: **arch. Rocco Fasolino**, nato a Nocera Inferiore (SA) il 4/2/1954 (C.F. FSL RCC 54B04 F912N) con studio a Salerno in via Enrico Bottiglieri n° 17/4, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti al n° 259 e **arch. Angelo Viscido**, nato ad Acerno (SA) il 27/03/1962 (C.F. VSC NGL 62C27 A023T) con studio a Salerno alla Via Belvedere n° 8, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n°724, hanno ricevuto incarico dalla **Società LUMA s.r.l.** con sede in Salerno alla via S. Leonardo n° 52, di redigere la presente relazione a corredo dell'istanza di PUA relativa all'intervento da realizzarsi in via Irno, n° 205 in Salerno, detto - **m e t a m o r p h o s i**.

**INDICE**

<b>1. PREMESSA</b>	<b>2</b>
1.1 Titolarità all'attuazione del Comparto	2
1.2 Consistenza catastale con percentuali IMU e superficie SLS	2
1.3 Titoli edilizi rilasciati per la realizzazione dei manufatti edilizi esistenti	4
<b>2. INQUADRAMENTO URBANISTICO E CARTOGRAFIA</b>	<b>5</b>
2.1 Cartografia	5
2.2 Vincoli Operanti	6
<b>3. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI</b>	<b>10</b>
<b>4. DATI DIMENSIONALI CONTENUTI NEL PIANO DI RECUPERO</b>	<b>14</b>
<b>5. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO</b>	<b>15</b>
5.1 Fabbricato	17
5.2 Componenti e materiali	18
5.3 Parcheggi pertinenziali (Legge 122/1989)	18
5.4 Urbanizzazioni Primarie	19
5.5 Urbanizzazioni Secondarie (piazza)	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>6. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO</b>	<b>19</b>
<b>7. IMPIANTI</b>	<b>20</b>
7.1 Recapito acque nere e meteoriche	20
7.2 Allacciamento Rete idrica e Gas	21
7.3 Allacciamento Rete Elettrica, Illuminazione Pubblica e Rete telefonica	21
<b>8. DESCRIZIONE ASPETTI IGIENICO-SANITARI DEGLI ALLOGGI</b>	<b>21</b>
8.1 Servizi Igienici	21
8.2 Impiantistica	21
8.3 Calcolo del rapporto aero-illuminante (ambienti più svantaggiati)	21
<b>9. RISPARMIO ENERGETICO (ARTT. 50 E 239 RUEC)</b>	<b>22</b>
9.1 Confort Ambientale	22
<b>10. REQUISITI DI QUALITA'</b>	<b>23</b>
<b>11. BARRIERE ARCHITETTONICHE</b>	<b>25</b>
11.1 Accessibilità	25
11.2 Visitabilità	25
11.3 Adattabilità	25
<b>12. ONERI</b>	<b>26</b>
<b>13. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E FOTO-INSERIMENTI</b>	<b>27</b>
<b>14. ELENCO ELABORATI</b>	<b>32</b>
<b>15. ALLEGATI</b>	<b>32</b>

## 1. PREMESSA

L'Amministrazione Comunale con **delibera di G.C. n° 300** del 10.10.2014 ha approvata la variazione di categoria d'intervento dell'immobile sito in via Irno n° 205 da ristrutturazione edilizia a ristrutturazione urbanistica.

Successivamente con **delibera di G.C. n° 18** del 31.01.2017 l'Amministrazione Comunale ha approvato la proposta preliminare di Piano Urbanistico Attuativo inerente il predetto ambito di ristrutturazione urbanistica oltre alla possibilità della monetizzazione parziale degli standard come previsto dalla delibera di C.C. n° 39 del 30.07.2007.

### 1.1 Titolarità all'attuazione del Comparto

La società LUMA srl (P.IVA 05026530658) con sede in Salerno alla via S. Leonardo, 52, Legale Rappresentante Sig. Luigi Chianese nato a Napoli il 12.03.1967, C.F. CHNLGU67C12F839D, è stato delegato dagli eredi "Quaranta Michele & C. per far predisporre tutti gli atti necessari, tecnici e amministrativi, al fine di ottenere le autorizzazioni edilizie per poter realizzare l'intervento illustrato dalla seguente relazione e dagli elaborati grafici allegati. Si allega copia del contratto tra le parti.

### 1.2 Consistenza catastale con percentuali IMU e superficie SLS

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

(Descrizione della consistenza, riferita all'intero Comparto, sulla scorta dei dati Catastali in C. T. ed in N.C.E.U., per gli immobili, -previo confronto con: certificati, visure ed estratto di mappa in originale).

Il comparto risultante dalla variazione di categoria di intervento comprende le seguenti proprietà:

- "Eredi Quaranta Michele & C. S.r.L." civico 205 riportato in catasto al foglio 66 p.lla 106 sub. 13, 15, 27, 30 in virtù dell'atto di fusione rep. N° 16073/6168 in data 11.12.1989 rogito a cura del notaio Pasquale Colliani di Salerno e registrato a Salerno il 13.12.1989 al n° 9831.
- Saint Gobain foglio 66 particella 106 sub 29
- Bassi foglio 66 particella 106 sub 24
- Bassi foglio 66 particella 106 sub 25
- Mannara foglio 66 particella 106 sub 23
- Russolillo foglio 66 particella 106 sub 21
- Rossi (D'Avino) foglio 66 particella 106 sub 22

Il tutto come meglio rappresentato negli elaborati dello stato di fatto e nelle planimetrie catastali allegate alla presente.

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

(Descrizione della consistenza plano-volumetrica degli edifici esistenti, ubicati nell'area del comparto edificatorio, con riferimento alle destinazioni d'uso funzionali dei locali, raffrontate ai titoli edilizi rilasciati nel tempo – cfr. elaborato)



## RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA

### Percentuali dell'Ambito di Riqualficazione della superficie di SLS

Tabella riassuntiva della superficie lorda di solaio (SLS) delle proprietà rientranti nell'Ambito di Riqualficazione							SUB "B"
n°	Posizione	Proprietà	S.L.S. stato di fatto		%		
1	Pianto terra	Ditta Giordano	mq.	65,00	1,02		
2	Pianto terra	Ditta D'Avino	mq.	65,00	1,02		
3	Pianto terra	Mannara	mq.	65,00	1,02		
4	Pianto terra	Ditta Bassi	mq.	65,00	1,02		
5	Pianto terra	Ditta Bassi	mq.	65,00	1,02		
6	Pianto terra	Ditta Saint Gobain	mq.	270,00	4,23		
7	Piano Secondo Seminterrato	eredi Quaranta	mq.	1.084,04	17,00		
8	Piano Primo Seminterrato	eredi Quaranta	mq.	2.026,23	31,77		
9	Piano Rialzato	eredi Quaranta	mq.	1.937,74	30,38		
10	Piano Primo	eredi Quaranta	mq.	735,17	11,53		
				<b>6.378,18</b>	<b>100,00</b>		
				<b>Quaranta %</b>	<b>90,67</b>		

Rispetto all'intero Ambito di Riqualficazione Urbana la somma delle percentuali della superficie lorda di solaio SLS dei sub partecipanti all'intervento, e tutti di proprietà degli eredi "Quaranta", è del **90,67%** nel rispetto di quanto previsto all'art. 34 della Legge Regionale 16/2004

### Percentuali dell'Ambito di Riqualficazione dell'imponibile IMU

Riqualficazione Urbana alla via Irno 205 evidenziando i valori degli imponibili IMU riferito alle proprietà del soggetto attuatore.													SUB "A"
n°	Tip. Immobile	106/sub	Proprietà	Comune	Tibuto	Rendita €.	Rivalutata €.	Valore €.	Possesso	Mesi	Al.Acc	Imposta IMU	%
1	Cat. C/1	sub. 21	Ditta Giordano	H703	3918	1.685,72	1.770,01	97.350,33	100,0%	12	9,0%	876,15	2,49
2	Cat. C/1	sub. 22	D'Avino	H703	3918	1.685,72	1.770,01	97.350,33	100,0%	12	9,0%	876,15	2,49
3	Cat. C/1	sub. 23	Mannara	H703	3918	1.685,72	1.770,01	97.350,33	100,0%	12	9,0%	876,15	2,49
4	Cat. C/1	sub. 24	Bassi	H703	3918	1.685,72	1.770,01	97.350,33	100,0%	12	9,0%	876,15	2,49
5	Cat. C/1	sub. 25	Bassi	H703	3918	1.685,72	1.770,01	97.350,33	100,0%	12	9,0%	876,15	2,49
6	Cat. C/1	sub. 29	Saint Gobain	H703	3918	4.000,00	4.200,00	231.000,00	100,0%	12	9,0%	2.079,00	5,92
7	Cat. D/8	sub. 13	Quaranta	H703	3925/3930	15.090,00	15.844,50	1.029.892,50	100,0%	12	9,0%	9.269,03	26,39
8	Cat. D/8	sub. 27	Quaranta	H703	3925/3930	17.808,00	18.690,40	1.215.396,00	100,0%	12	9,0%	10.938,56	31,14
9	Cat. D/8	sub. 30	Quaranta	H703	3925/3930	9.891,21	10.385,77	675.075,08	100,0%	12	9,0%	6.075,68	17,30
10	Cat. A/2	sub. 15	Quaranta	H703	3918	1.580,36	1.659,38	265.500,48	100,0%	12	9,0%	2.389,50	6,80
												<b>35.132,52</b>	<b>100,00</b>
												<b>Quaranta %</b>	<b>81,63</b>

Rispetto all'intero Ambito di Riqualficazione Urbana la somma delle percentuali dell'imponibile IMU dei sub partecipanti all'intervento, e tutti di proprietà degli eredi "Quaranta", è del **81,63%** nel rispetto di quanto previsto all'art. 27 della Legge Regionale 16/2004

### Riepilogo delle superfici interessate all'intervento (riferite alla prop. Eredi Quaranta Michele)

Piano 2° seminterrato	industriale	mq	1.084,04
Piano 1° seminterrato	industriale	mq	2.026,23
Piano rialzato	commerciale	mq	1.937,74
Piano primo	commerciale/direzionale	mq	758,57
<b>TOTALE SLS</b>		<b>mq</b>	<b>5.806,59</b>

### 1.3 Titoli edilizi rilasciati per la realizzazione dei manufatti edilizi esistenti

I titoli edilizi che riguardano la particella 106 del foglio 66 sono i seguenti:

- Concessione edilizia in sanatoria n° 322 del 1997 ai sensi dell'ex art.31 L. 47/85 a seguito dell'istanza in data 15.4.1986 dall'allora proprietà "Ernestine Ceramiche d'Arte Cannon D'Agostino" poi volturata alla società "Quaranta Michele & C. S.r.l." per gli abusi edilizi effettuati;
- Concessione edilizia in sanatoria n° 267 del 1997 ai sensi dell'art. 13 L. 47/85 per il cambio della destinazione d'uso da industriale a commerciale dei locali a piano terra per la vendita al dettaglio;
- Autorizzazione Urbanistica n° 580/99 prot. 6617/99 per lavori di manutenzione straordinaria;
- Concessione edilizia n° 147/2002 per lavori di ristrutturazione edilizia **che configurano l'attuale aspetto dell'immobile con realizzazione dei negozi lungo via Irno;**

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

Descrizione dell'area di sedime dei manufatti edilizi esistenti, da demolire ai fini dell'attuazione del Comparto edificatorio:

L'edificio di proprietà "eredi Quaranta Miche s.r.l." verrà completamente demolito per fare spazio al nuovo intervento. Le superfici di seguito riportate si riferiscono esclusivamente alla proprietà degli "eredi Quaranta Michele s.r.l." in quanto sono gli unici a realizzare l'intervento di ristrutturazione urbanistica.

Si tratta quindi di un "comparto maggioritario", gli altri proprietari, sebbene invitati, hanno dichiarato di non essere interessati a partecipare all'intervento.

- Superficie Territoriale dell'Ambito di Riqualificazione **"catastale"** mq 4.340,00
- Superficie Territoriale dell'Ambito di Riqualificazione **"reale"** mq 4.070,23
- Superficie territoriale maggioritaria (prop. Quaranta) mq 3.387,36
- Superficie territoriale libera da fabbricati: mq 1.246,59

#### **Superficie Lorda di Solaio (SLS) fuori terra, dei manufatti edilizi da demolire**

<b>Proprietà</b>	<b>Edificio "A"</b>	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Totale mq S.L.S.</b>
"eredi Quaranta"	A-piano secondo sotto-strada	industriale	Mq 1.084,04
"eredi Quaranta"	A- piano primo sotto-strada	industriale	Mq 2.026,23
"eredi Quaranta"	A- Piano rialzato	commerciale	Mq 1.937,74
"eredi Quaranta"	A- Piano primo	Comm. / direz.	Mq 758,57
<b>Totale SLS</b>			<b>Mq 5.806,59</b>

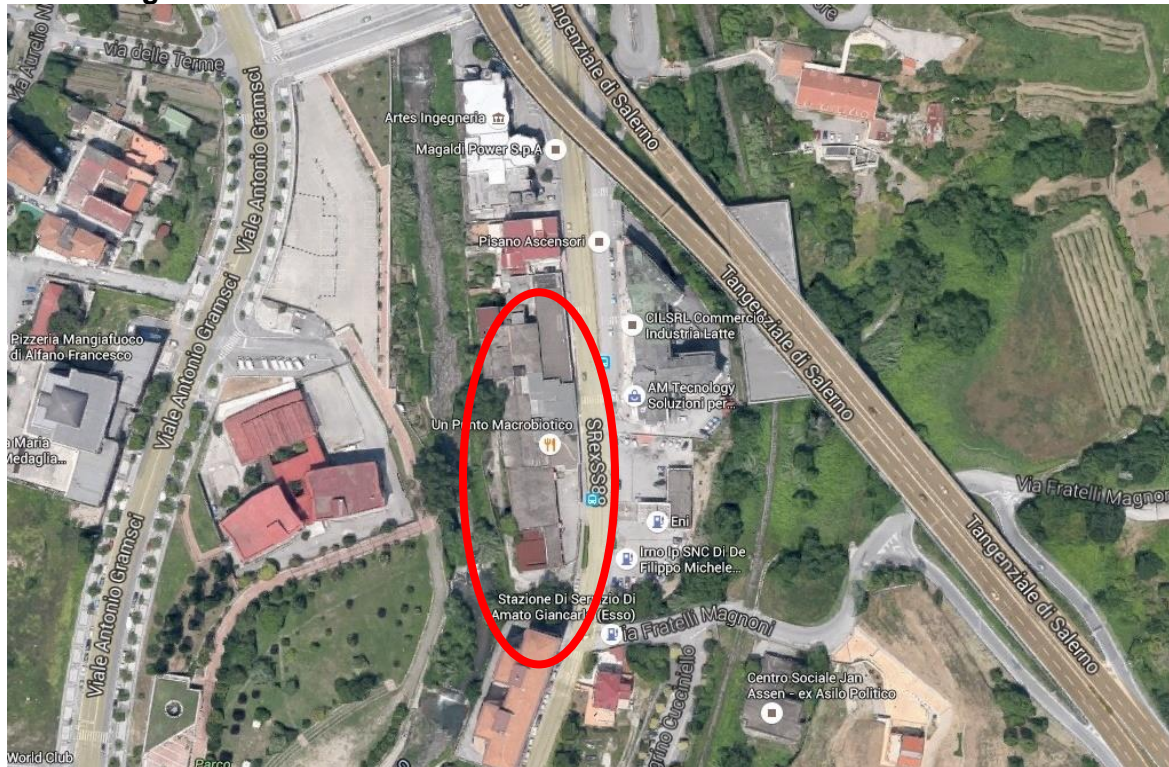


## 2. INQUADRAMENTO URBANISTICO E CARTOGRAFIA

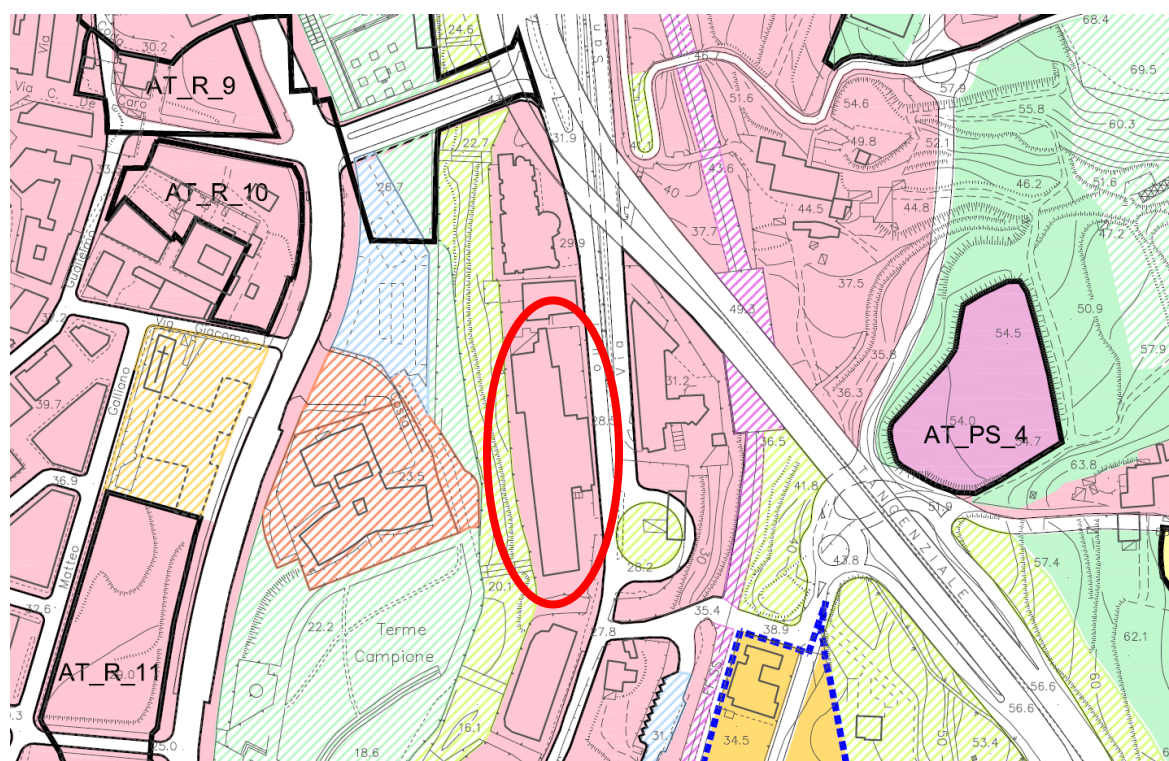
L'area oggetto dell'intervento, ricade in Zona Omogenea "B".

Ha una superficie territoriale complessiva elaborata da rilievi celerimetrici e verificata su base catastale, pari a mq 3.387,36 (proprietà Eredi "Quaranta").

### 2.1 Cartografia



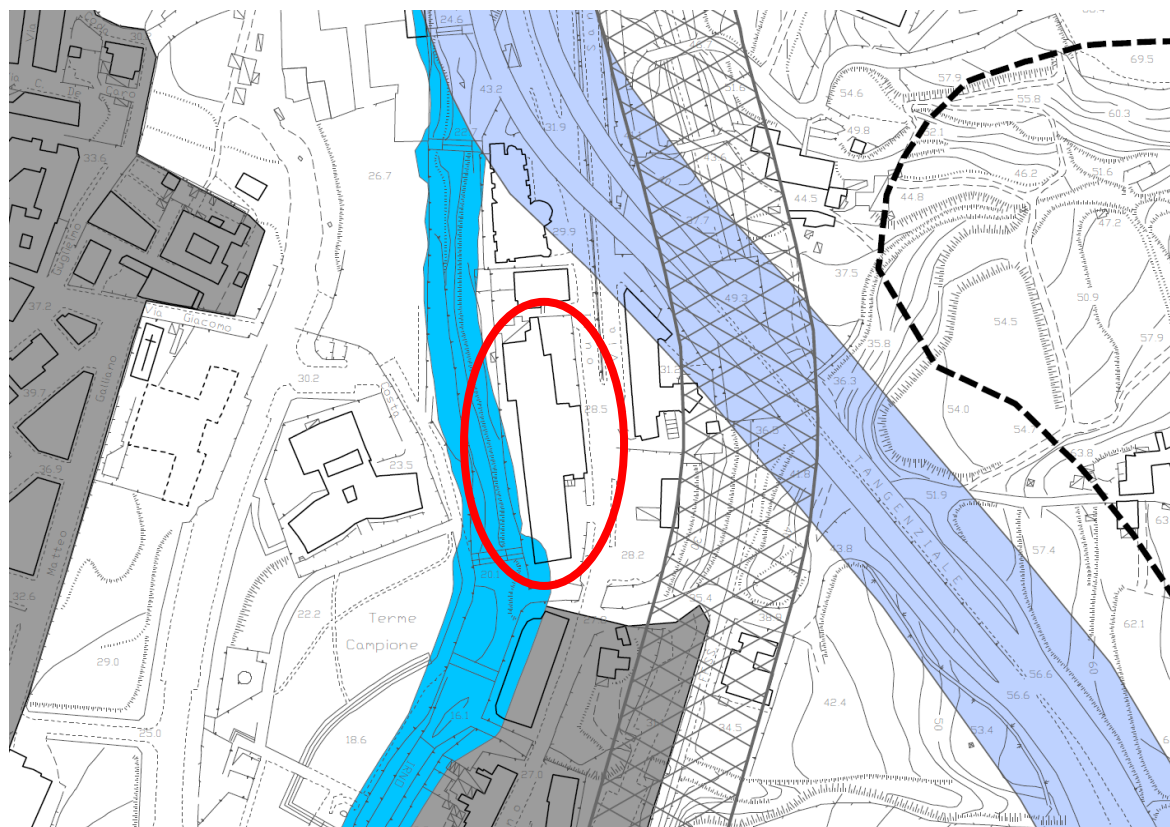
Estratto foto aerea



Estratto della tavola di P.U.C.



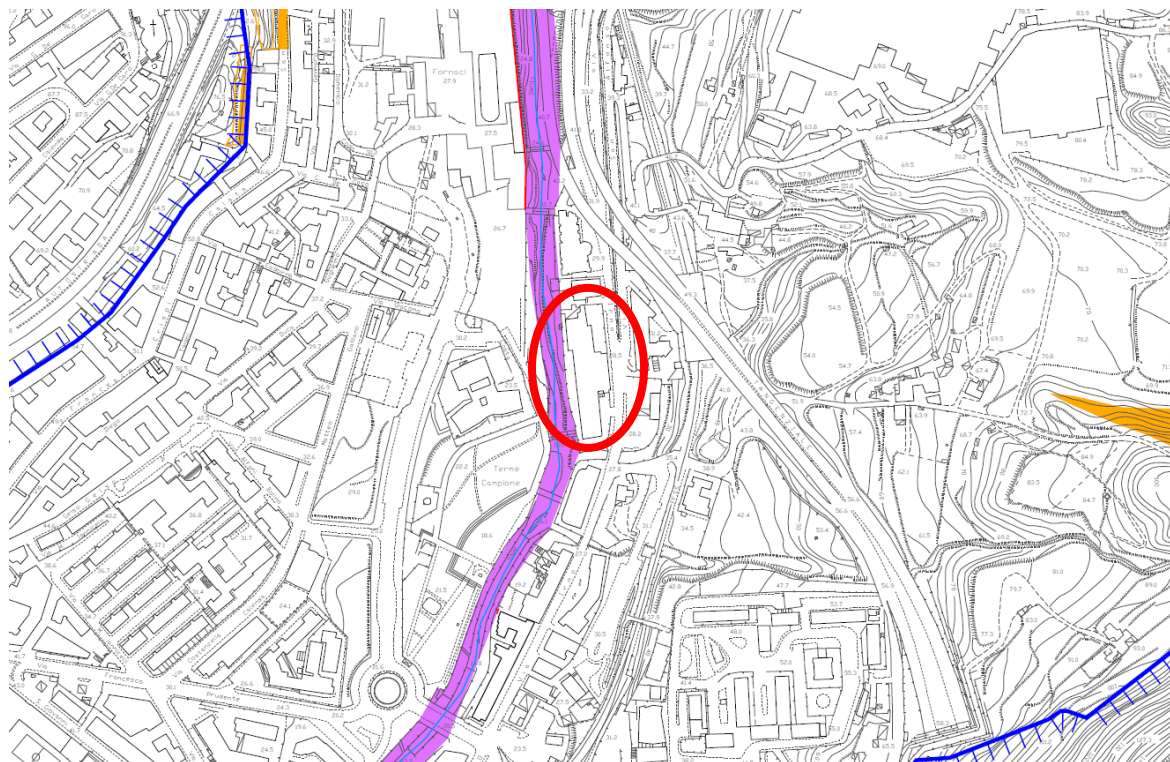
### 2.2 Vincoli Operanti.



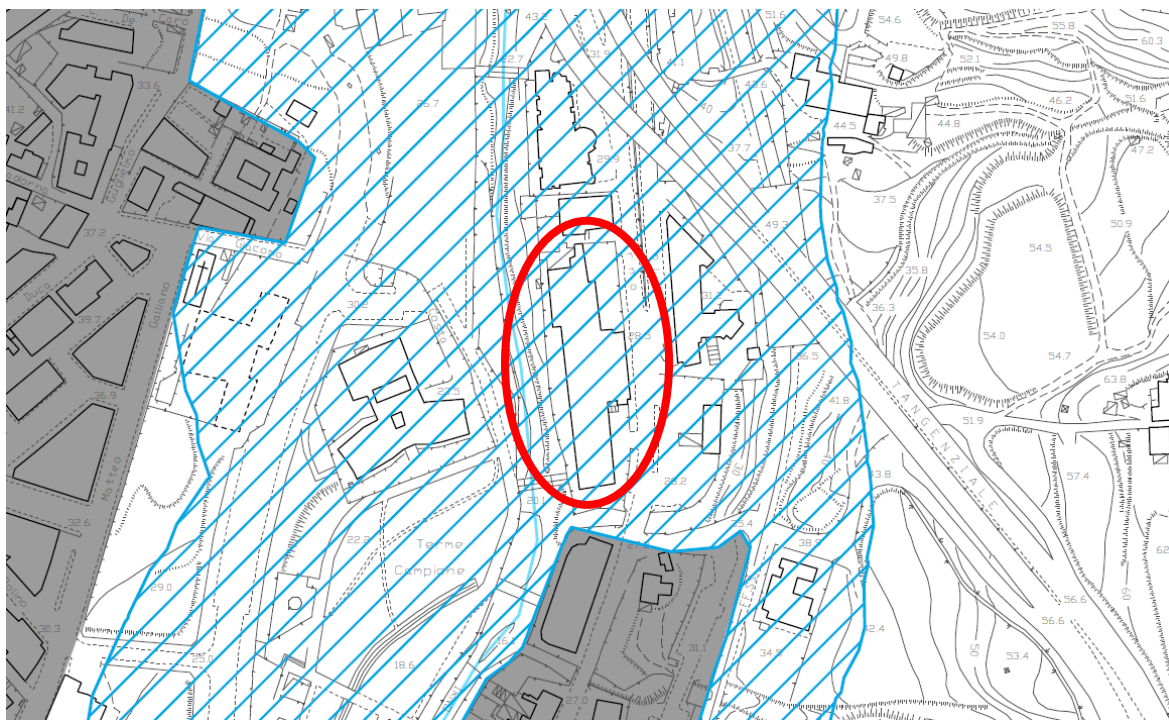
Fiumi e torrenti (L.R. 14/82)


Strade a scorrimento veloce (L.R. 14/82)

**Estratto tavola V 1.4 Fasce di Rispetto**

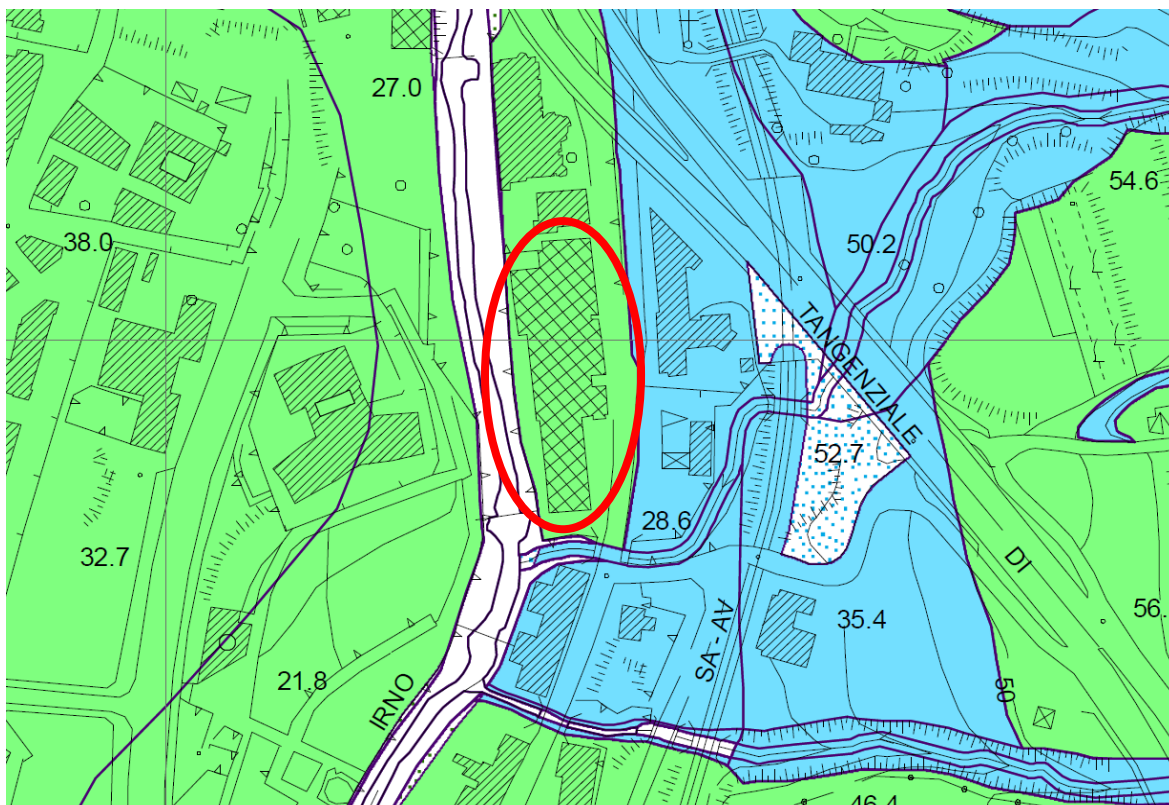


**Estratto della tavola di PUC "V3 – Vincoli di natura idrogeologica" (la perimetrazione in blu delimita le aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/23)**



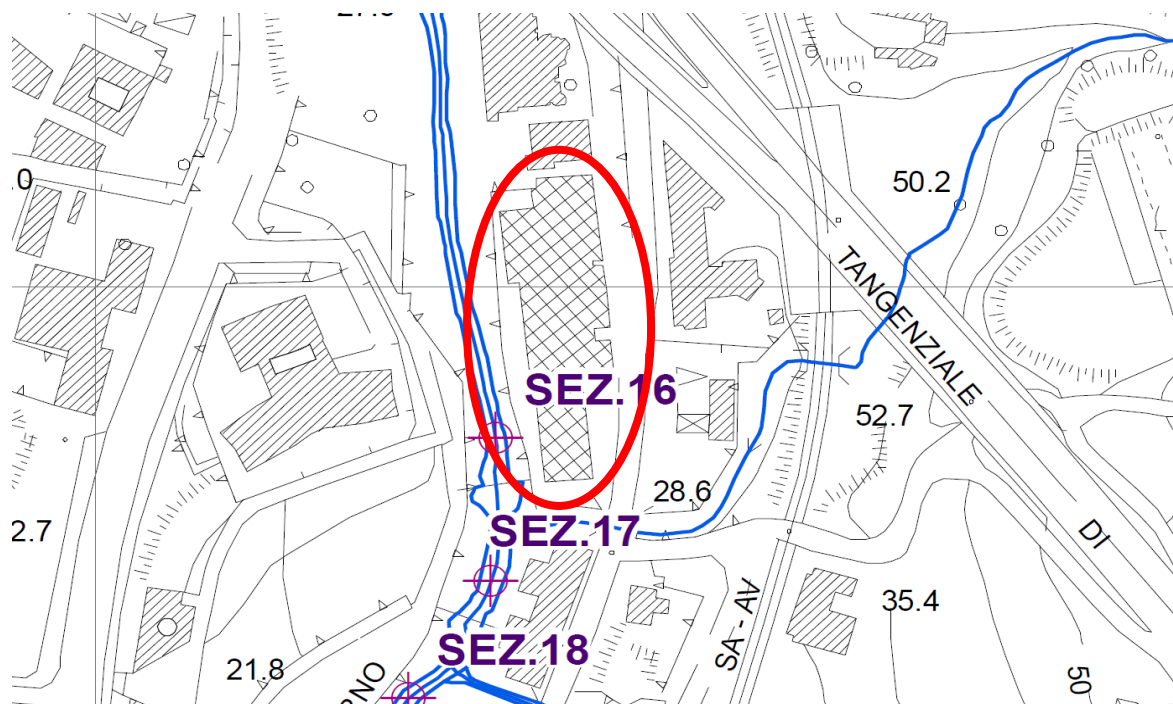
 Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna

## ***Estratto Tavola V 2.4 Beni Culturali e Ambientali***



***Estratto Carta da Rischio da Frana del Piano per l'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Destra Sele (la campitura in verde indica la zona a rischio moderato R1)***



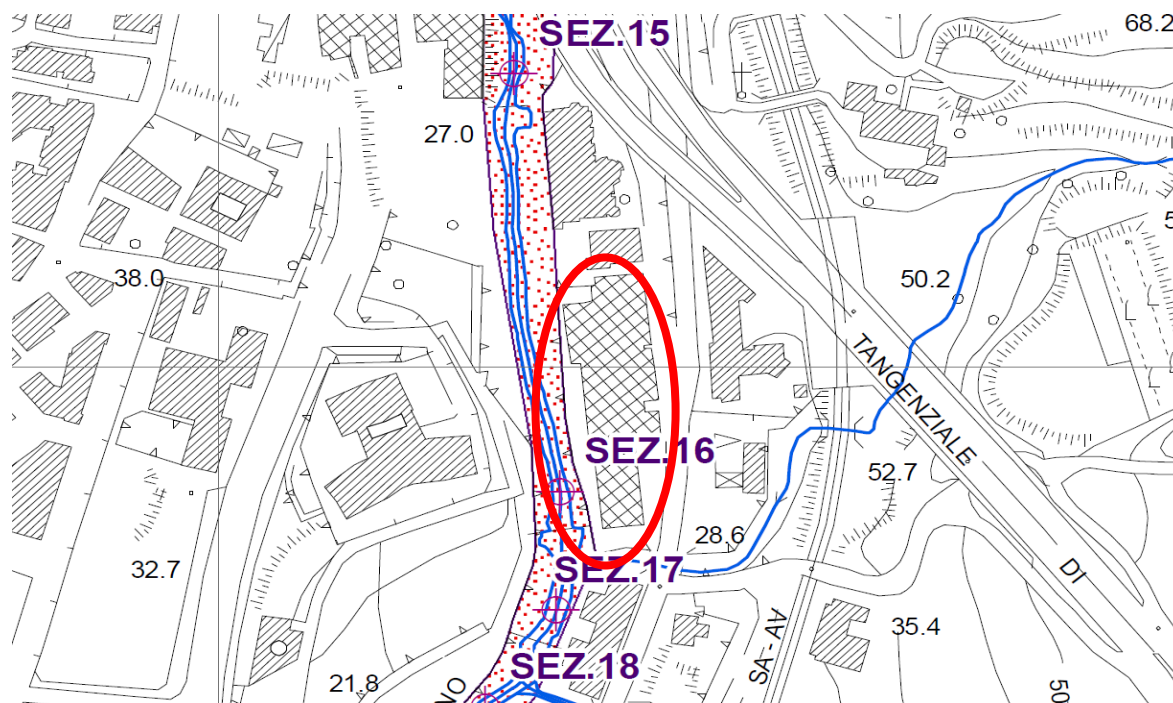


R2 - (RISCHIO MEDIO)

R3 - (RISCHIO ELEVATO)

R4 - (RISCHIO MOLTO ELEVATO)

Estratto P.S.A.I. Destra Sele: **Tavola Rischio Colata (NON RIENTRA)**



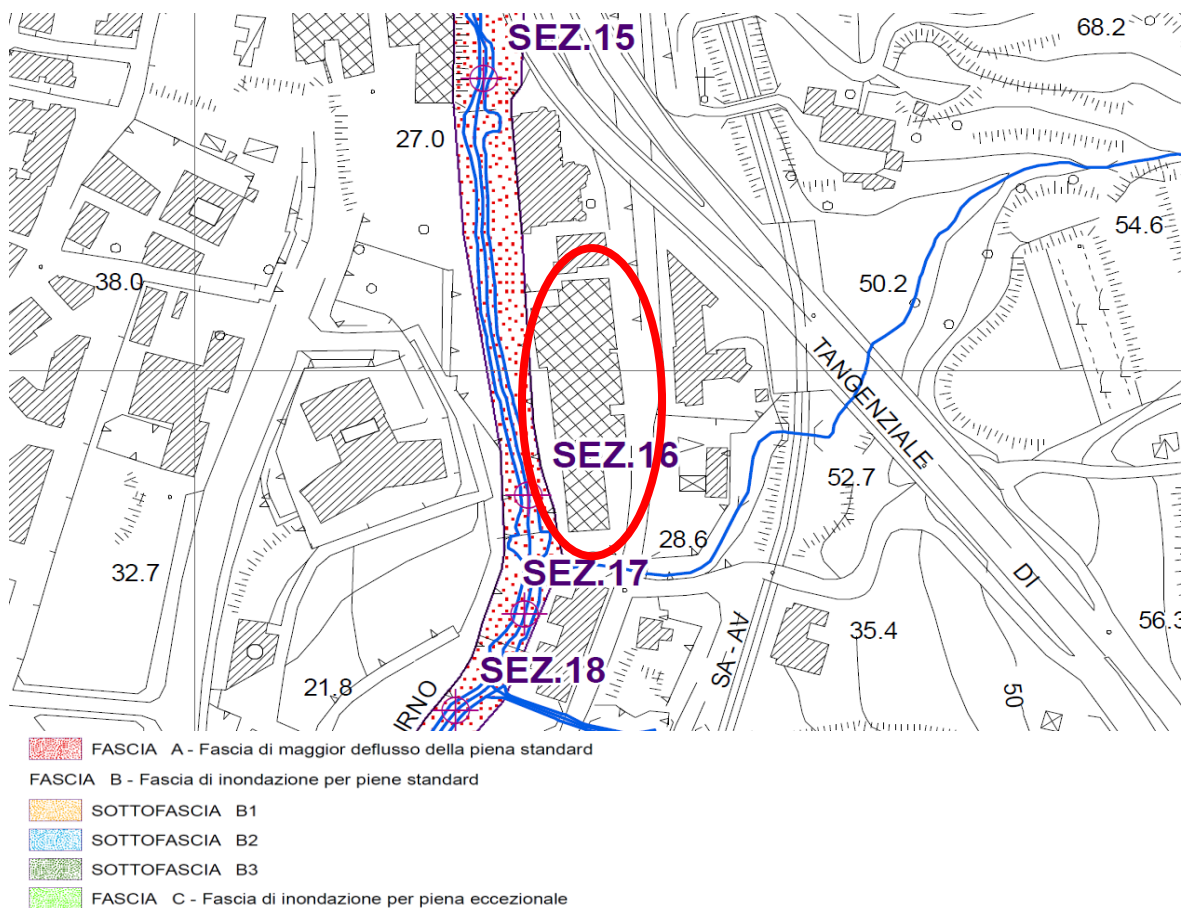
R1- (RISCHIO MODERATO)

R2 - (RISCHIO MEDIO)

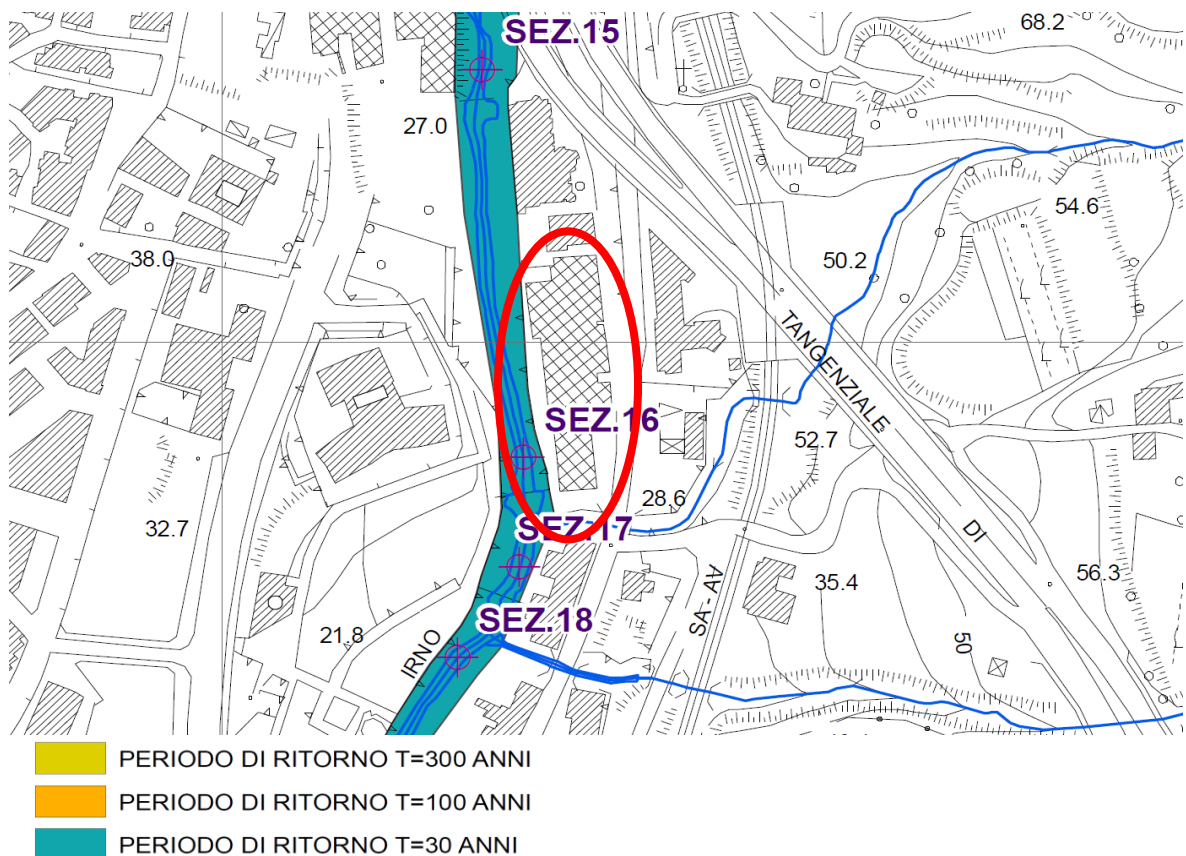
R3 - (RISCHIO ELEVATO)

R4 - (RISCHIO MOLTO ELEVATO)

Estratto P.S.A.I. Destra Sele: **Tavola Rischio Idraulico (NON RIENTRA)**



**Estratto P.S.A.I. Destra Sele: Tavola Fasce Fluviali (NON RIENTRA)**



**Estratto P.S.A.I. Destra Sele: Tavola Aree Inondabili (NON RIENTRA)**

La particella 106 rientra nella Perimetrazione del Nuovo Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del territorio dell'Autorità di Bacino regionale in Destra Sele adottato con delibera del Comitato Istituzionale n° 10 del 28.03.2011 e pubblicato sul B.U.R.C. n° 26 del 26.04.2011 e in particolare:

R1 – Rischio moderato aree a	<b>RISCHIO FRANE</b>
<b>NON</b> ricade nelle aree a	<b>RISCHIO COLATA</b>
<b>NON</b> ricade nelle aree a	<b>RISCHIO IDRAULICO</b>

### **3. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI**

#### **L'edificio "Ieri"**

L'edificio in oggetto è stato fabbrica di ceramiche, attiva nel salernitano a partire dal **1948**, fondata dall'architetto Matteo D'Agostino, già titolare della "D'Agostino Ceramiche" e dalla sua compagna l'americana Ernestine Virden Cannon, che ricopre il ruolo di direttrice artistica. Tra i primi ceramisti attivi presso la manifattura ricordiamo Carmine Carrera. La fabbrica, dopo alcuni anni dalla fondazione, si sposta dai laboratori di Brignano di Fratte nello stabilimento di via Irno a Salerno, dotato delle più moderne attrezzature. Nel **1950** alcune ceramiche della ditta sono esposte alla Mostra dell'Artigianato Italiano, al Brooklyn Museum di New York. Nella seconda metà degli anni Cinquanta la manifattura, che produce lavori in maiolica di stile moderno e pezzi in biscotto destinati alla decorazione eseguita da numerosi decoratori vietresi tra cui Renato Rossi, apre dei laboratori a Salerno, in via Roma 33. Negli anni collaborano con la manifattura numerosi artisti e artigiani tra cui Nino Caruso, Rudolph Christman e Giacomo Onestini. Disegno e forma sono le cifre stilistiche dei due protagonisti, Ernestine Cannon e Matteo D' Agostino, che, incontratisi a casa di lei a Ravello, rafforzano le reciproche competenze. La prima con la tecnica all' acquerello dà vita ad una serie di motivi decorativi fortemente moderni, il secondo, erede di una famiglia di produttori di ceramiche a Salerno, è un creatore di forme inedite e progetti d' interno inusuali. Insieme ***rinnovano la tradizione ceramica vietrese*** e conquistano i mercati stranieri, soprattutto quello americano, diventando già negli anni Cinquanta una delle ***fabbriche di punta del design industriale*** in Italia. Anni di splendore e glamour visto che tra la clientela risultano famiglie reali e personaggi come Jacqueline Kennedy.

Alla coppia "italoamericana" del disegno e della forma, si aggiunge da subito un giovane ingegnere ceramico tedesco, Horst Simonis (1923-2002), che rappresenta il "terzo" punto - il colore - di forza della Ernestine. Grazie al contributo di Simonis la fabbrica diventa un vero e proprio centro di ricerca e sperimentazione sui colori e sugli smalti, scoprendo anche il sistema per eliminare l'amianto dalla lavorazione della ceramica.



Nascono i famosi "Rosso Selenio" e "Blu cobalto" che colorano i tanti servizi di piatti e prodotti per la casa, disegnati dalla Cannon e plasmati da D'Agostino e che ancora oggi sono oggetto di culto da parte di un **collezionismo internazionale**. La produzione, che riscuote un grande successo specialmente negli Stati Uniti, cessa nel 1968, con la morte di Matteo D'Agostino.

### **L'edificio "oggi"**

L'immobile nel 1989 passa di proprietà alla "Quaranta Michele & C. s.r.l." di proprietà oggi degli eredi "Quaranta Michele & c. S.R.L." a seguito dell'atto di fusione del in data 11.12.1989, rep. n° 16073/6168, rogito a cura del notaio Pasquale Colliani di Salerno e registrato a Salerno il 13.12.1989 al n° 9831. Si sviluppa su quattro livelli di cui due parzialmente seminterrati rispetto alla via Irno, ma completamente fuori terra rispetto al fiume Irno, uno rialzato e un primo piano che in minima parte si sovrappone ad alcuni negozi su via Irno. Lungo via Irno a piano terra troviamo sei immobili destinati ad attività commerciali (altra proprietà) di cui il primo prospiciente via Irno e gli altri cinque collegati da un porticato eseguiti con la Concessione Edilizia 147/2002. Sul primo edificio, prop. Saint Gobain e sul primo negozio del porticato in parte si sviluppa il primo piano della proprietà Eredi Quaranta Michele. La planimetria come riportata nel PUC, vedi stralcio allegato alla richiesta di variazione e allegata alla presente, non riporta lo stato dei luoghi conseguenti ai lavori di cui alla Concessione edilizia n° 147/2002 che configurano appunto l'attuale aspetto dell'immobile con realizzazione dei negozi lungo via Irno;

*L'edificio oggi è chiuso, abbandonato, versa in condizioni statiche gravi e considerato il posto rappresenta un esempio di "degrado urbano" da eliminare. L'intervento vuole proporre nella ricostruzione un esempio di architettura contemporanea, essere di nuovo all'altezza della idea iniziale alla base della ceramica Ernestine "INNOVARE" nella tradizione*

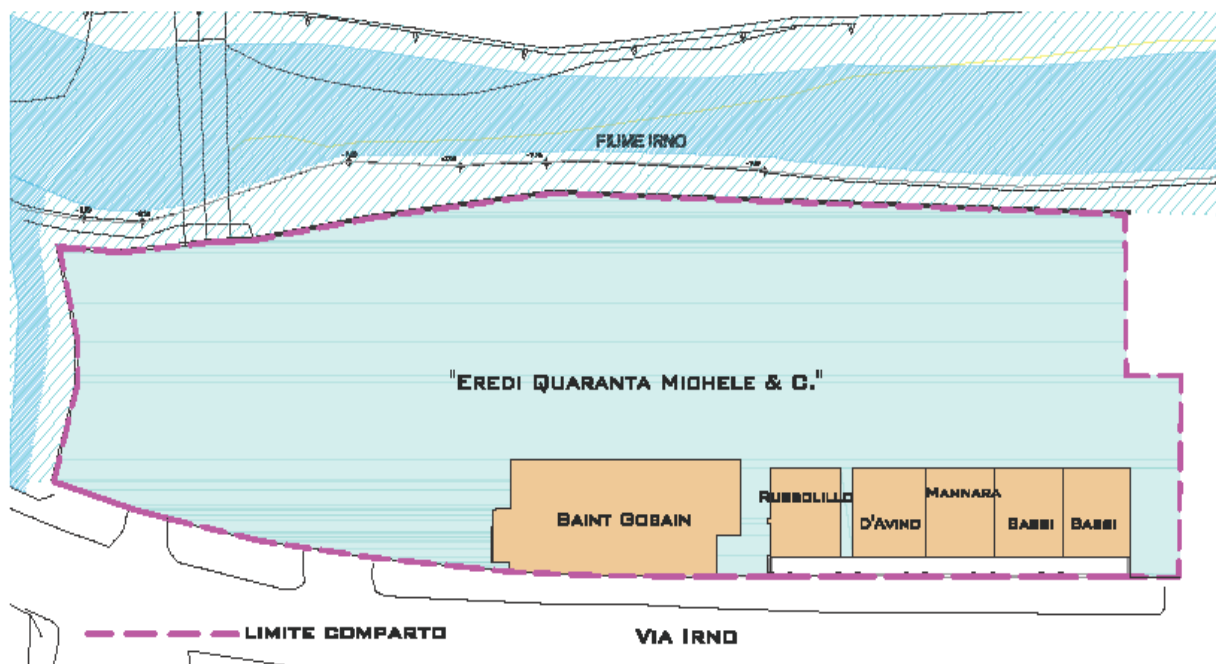
**L'ambito di riqualificazione urbana risultante dalla variazione di categoria di intervento comprende le seguenti proprietà:**

- "Quaranta Michele & C. S.r.l." n° 205 riportato in catasto al foglio 66 p.lla 106 sub. 13, 15, 27, 30 in virtù dell'atto di fusione rep. N° 16073/6168 in data 11.12.1989 rogito a cura del notaio Pasquale Colliani di Salerno e registrato a Salerno il 13.12.1989 al n° 9831.

## RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA

<input type="checkbox"/>	Saint Gobain	foglio 66	particella 106	sub 29
<input type="checkbox"/>	Bassi	foglio 66	particella 106	sub 24
<input type="checkbox"/>	Bassi	foglio 66	particella 106	sub 25
<input type="checkbox"/>	Mannara	foglio 66	particella 106	sub 23
<input type="checkbox"/>	Russolillo	foglio 66	particella 106	sub 21
<input type="checkbox"/>	Rossi (D'Avino)	foglio 66	particella 106	sub 22

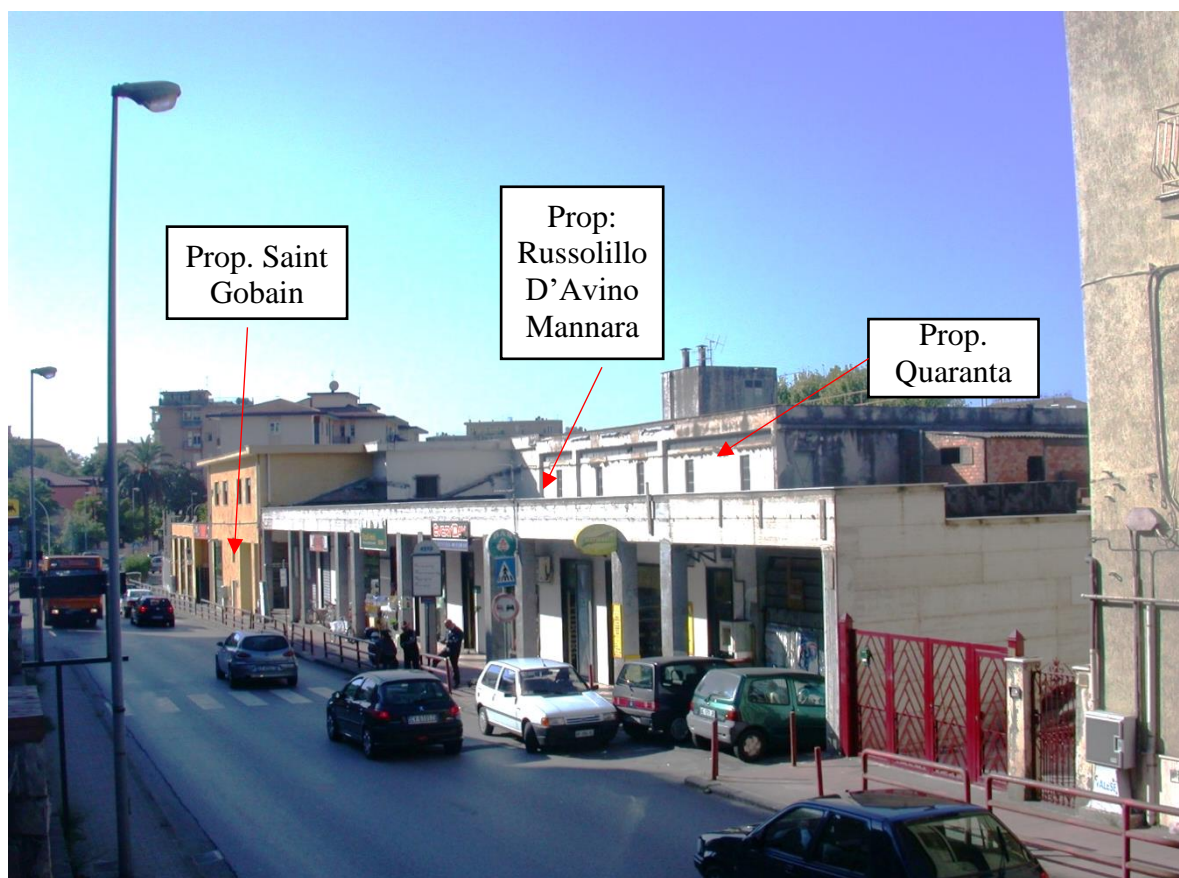
Il tutto come meglio rappresentato negli elaborati dello stato di fatto e nelle planimetrie catastali allegate alla presente. Gli "Eredi Quaranta Michele & C." sono gli unici proprietari che realizzeranno l'intervento di ristrutturazione urbanistica, si tratta di un comparto maggioritario, in quanto tutti gli altri proprietari sebbene invitati ad effettuare un intervento unitario hanno dichiarato di non essere interessati. In merito agli interventi futuri che tali proprietà potranno effettuare, in considerazione anche del diritto della colonna d'aria a favore degli "Eredi Quaranta Michele & C." riportato in tutti gli atti di compravendita dei Sigg. Russolillo, Mannara, D'Avino, Bassi e Saint Gobain, questi potranno essere tutti quelli rientranti nella categoria di ristrutturazione edilizia o come meglio disciplinato dall'articolo 167 bis delle NTA allegate al PUC vigente, riferito alla conservazione degli immobili nelle aree di trasformazione che non partecipano alla stessa.



### Individuazione dell'Ambito di Riqualificazione Urbana



L'immobile da via Irno verso sud



L'immobile da via Irno (il porticato con le attività commerciali non rientranti nell'intervento)

#### **4. DATI DIMENSIONALI CONTENUTI NEL PIANO DI RECUPERO**

***La Superficie Lorda di Solaio "SLS" totale edificabile, espressa in metri quadrati, differenziata per destinazione d'uso nell'ambito di riqualificazione urbana, è la seguente:***

TOTALE SLS di progetto mq 5.806,59

##### **Standard da cedere all'interno dell'Ambito di Trasformazione Urbana**

Per il calcolo dello STANDARD dovuto vi è da fare una considerazione in premessa, cioè, visto che il progetto prevede la riqualificazione urbana di un ambito posizionato in ZONA OMOGENEA "B" del PUC, bisogna calcolare lo standard pregresso di dotazione per le destinazioni d'uso di stato di fatto, quindi lo standard da reperire come dotazione per le destinazioni d'uso di progetto andranno calcolate, secondo quanto previsto dagli artt. 3, 4 e 5 del DM 1444/68, scorporando lo standard relativo di dotazione.

Per cui, lo standard di dotazione pregresso, ai sensi del D.M. 1444/68, raffrontato con lo stato di progetto, tenendo conto della Delibera d'indirizzo n° 18/2017 scaturisce quanto segue:

##### **Standard Stato di Fatto**

Sup. industriale = mq 3.110,28 x 10% = mq. 311,03 di cui:

- Verde mq. 155,515
- Parcheggi mq. 155,515

Sup. commerciali/direzionali = mq. 2.696,31 x 80% = mq. 2.157,05 di cui:

- Verde mq. 1.078,525
- Parcheggi mq. 1.078,525

##### **Standard di progetto**

**Totale sls di progetto = mq. 5.806,59 di cui:**

Sup. Commerciale/Direzionale = mq. 1.275,35  
Sup. Residenziale = mq. 4.509,59

##### **Standard Commerciali/Direzionali:**

mq. 1.275,35 x 80% = mq. 1.020,28 di cui

- Verde mq. 510,14
- Parcheggi mq. 510,14

##### **Standard Residenziali:**

Considerato il valore di mq/ab. 32,60 su mq 4.531,24 risultano 139 abitanti, per cui ab.139 x mq. 20/ab = 2.780,00 di cui:

- Verde mq. 10,00/ab = mq. 1.390,00
- Parcheggi mq. 2,50/ab = mq. 347,50
- Secondarie mq. 7,50/ab = mq. 1.042,50

**QUINDI:** Per quanto riguarda gli standard ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444/68 per attività commerciali e direzionali non sono dovuti in quanto quelli pregressi superano quelli di

progetto. Per quanto riguarda gli standard ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68 per destinazione d'uso Residenziale, in parte già compensati, avremo:

- **Spazi Pubblici Attrezzati**, quali la piazza (cavea), cerniera di collegamento tra la Via Irno ed il Parco Pinocchio, per mq 1.033,50.

### – Aree Standard da Monetizzare

- Verde = mq. 356,50
  - Parcheggi = mq. 347,50
  - Secondarie = mq. 1.042,50
- Per un totale di mq. 1.746,50

Che moltiplicato per l'importo unitario di zona (consolidato B), riferito alla monetizzazione, ovvero 180 €/mq, produce un importo di **€ 314.370,00**

## 5. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO

Un ipotetico progetto di ristrutturazione edilizia (regolamento attuativo art. 56 NTA) prevede la possibilità di traslare i solai in modo da realizzare altezze nette per piano di ml. 2,70. Tale presupposto, per l'economia dei mezzi, permette di considerare i mq di tutti i piani nella definizione di Superficie Lorda di Solaio ai fini dell'intervento. Per cui come Superficie di Solaio Lorda (SLS), per gli interventi di ristrutturazione urbanistica in essere, le superfici di partenza da considerare sono quelle esistenti, indipendenti dalla destinazione d'uso:

2° livello sottostrada	mq 1.084,04	uso industriale
1° livello sottostrada	mq 2.026,23	uso industriale
Piano rialzato	mq 1.937,74	commerciale
<u>Piano Primo</u>	<u>mq 758,57</u>	commerciale / direzionale
<b>Totale</b>	<b>mq 5.806,59</b>	

Il progetto propone non solo la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, ma si fa anche interprete delle esigenze riscontrate dall'analisi ambientale e sociale dell'area, proponendo un intervento di riqualificazione urbana.

L'intervento prevede anche una componente sperimentale con particolare attenzione alla sostenibilità urbana e particolare riferimento al risparmio delle risorse energetiche, al miglioramento della qualità ambientale, al riciclaggio dei rifiuti, all'uso di materiali e tecnologie bioclimatiche, come la realizzazione di tetti verdi, che regala nuovi respiri alla città, con giardini che rappresentano una buona risposta alla domanda di mitigazione ambientale e che non solo soddisfano l'aspetto estetico ma anche di climatizzazione dell'edificio, che potrebbero rappresentare un nuovo modo di vivere la città.

In definitiva, vogliamo produrre una **“macchina per abitare”**, organica alla ragione ed alla passione, al senso della civiltà.

Il risultato progettuale è un complesso di vere e proprie “villette” aggregate su più livelli in un sistema edilizio organico ed articolato, nel centro della città, formalmente disegnato per ricomporre il rapporto empatico tra il fruitore ed il contesto urbano consolidatosi. Un luogo funzionalmente organizzato per soddisfare le esigenze di chi lo vive, filosoficamente concepito per dimostrare che esiste un'alternativa ai modelli consolidati dell'abitare urbano trasformatosi con l'urbanistica e l'edilizia del dopoguerra e del boom economico, della città specializzata che emargina gli individui anche quando sono immersi nella folla. Modelli urbani che oggi autodenunciano il proprio fallimento.

**Il progetto prevede una forte integrazione funzionale tra le parti pubbliche e le parti private, per definire una continuità organica.**

All'integrazione funzionale tra spazi pubblici e spazi privati, si aggiunge un'integrazione qualitativa che è attenta ai ritmi della vita della città e delle sue relazioni, al benessere ed

ai bisogni, in una visione olistica della complessità urbana, dei rapporti sociali, delle esigenze anche intime di gustare il piacere del bello.

***«L'inferno dei viventi non è qualcosa che sarà; se ce n'è uno, è quello che è già qui, l'inferno che abitiamo tutti i giorni, che formiamo stando insieme. Due modi ci sono per non soffrirne. Il primo riesce facile a molti: accettare l'inferno e diventarne parte fino al punto di non vederlo più. Il secondo è rischioso ed esige attenzione e apprendimento continuo: cercare e saper riconoscere chi e cosa, in mezzo all'inferno, non è inferno, è farlo durare, e dargli spazio.»***

***(Italo Calvino, Le città invisibili, 1972)***

Abbiamo per troppo tempo interpretato al meglio l'oblio del nostro inferno quotidiano trasformando le città in luoghi insicuri, brutti, empi, lerci. Sentiamo forte l'esigenza di rischiare di non essere compresi, di viaggiare con la mente sognando che si possa cambiare, dando spazio a ciò che la città non ci offre più da secoli, per il benessere delle generazioni future. Benessere anche e soprattutto intimo, psicologico, dell'anima, per una società più giusta, più equa, più solidale. Da troppo tempo abbiamo abbandonato la cultura dei cortili, del controllo di prossimità che mano a mano si estendeva in una logica frattale all'intero territorio. Tutti si conoscevano e si rendevano utili esaltando il senso della "polis", dell'appartenenza.

**Rifondare il senso della massima integrazione tra spazi privati e pubblici è in buona sostanza un'operazione di recupero della migliore stagione del "fare città" del nostro Bel Paese.**

Dobbiamo recuperare la **felicità di vivere**, di produrre, di socializzare, di creare, innovare, liberando gli spazi comuni all'isolato alla città, espandendo sino ai limiti di ogni singolo uscio la fruibilità della città, riappropriandoci dei luoghi della prima socializzazione, della corte, poi del quartiere, poi della città, con un'operazione moltiplicatrice di virtuosismi urbani esaltanti alla scoperta di una nuova stagione rinascimentale affinché si esca dall'inferno che abbiamo noi stesso alimentato ed a cui ci siamo assuefatti.

La scommessa capita a proposito in un momento storico, dove si vive un quotidiano, deprimente, una prospettiva di sacrifici, di abbandono. Non siamo più così sicuri che l'avvenire dei nostri figli sia nelle nostre città. I luoghi della città stessa, dove siamo nati e cresciuti, non li sentiamo più nostri, anzi sembrano talvolta ostili, tanto da farci rinchiudere in condomini ove ogni spazio comune è sempre più asfittico.

Ci auspichiamo di trovare, per strada, "complici" per questa RIVOLUZIONE, che mira solamente a "RECUPERARE la NORMALITÀ" e a far sì che tale iniziativa sia da sprono quale modello emulativo per il resto della città.

L'intervento in oggetto prevede la realizzazione di un edificio multipiano ubicato in un "frammento" di tessuto urbano per cui, come già detto risulta oggi evidente la necessità di realizzare un'azione di "riqualificazione".

Le destinazioni d'uso individuate, commerciale, direzionale e residenziale, ricadono nella prospettiva di concretizzare un ambiente urbano completo e complesso, in grado di catalizzare l'interazione sociale, nell'ottica di migliorare la "qualità fruitiva" del territorio, decentrando i servizi e collocandoli in un discorso di integrazione tra funzioni differenti ma complementari, oltretutto pienamente compatibile con l'ambito di appartenenza urbanistica (zona omogenea B).

L'intervento si qualifica tra quelli ad **"espansione zero"**, che prevede il recupero e lo sviluppo delle aree incompiute della città, restituendo ad esse una pianificazione a scala municipale oltre il singolo programma attuativo, che diventi un progetto di crescita e stimolo delle identità locali.

L'intervento progettuale ha poi il merito di riqualificare uno spazio che attualmente ospita una costruzione che non ha in sé quel decoro e quel valore architettonico che ci si auspica invece di raggiungere.

Inoltre, uno studio di compatibilità idraulica mostra l'esigenza di un intervento di risistemazione e di riqualificazione di un tratto del Fiume Irno ridefinendo il rischio di inondazione nelle aree limitrofe al corso d'acqua nella zona interessata dal progetto.

Come già preannunciato all'intervento partecipa esclusivamente la proprietà della società "Quaranta Michele & C. s.r.l.", per cui, non saranno compresi nella progettazione, tutti gli immobili, destinati ad attività commerciale, posti al piano terra lungo la via Irno, che resteranno intatti, così come si presentano oggi.

La soluzione scelta rispetta quanto indirizzato dalla delibera di G.M. n° 18 del 31.01.2017 e prevede una diversa distribuzione dovuta all'ampliamento del lotto fondiario, questo, per poter ridurre il numero dei piani e così ottenere un minor impatto ambientale/paesaggistico.

Il lotto fondiario, in questo caso sarà di **mq 2.313,86.**

Ciò comporterà una riduzione degli standard con la conseguente richiesta di monetizzazione per le opere di urbanizzazione primaria (verde e parcheggi). Tutto questo è ammissibile vista l'ampia dotazione degli standard in oggetto previsti nella zona, così come riportato nel PUC vigente.

### 5.1 Fabbricato

L'intervento prevede un edificio destinato ad attività commerciali e direzionali per **mq 1.275,35** ed alloggi residenziali per **mq 4.509,59**, per complessivi **mq 5.806,59** su un totale di 12 piani per un'altezza reale di circa ml 44,40 calcolata rispetto alla quota di ingresso sulla Via Irno, ai fini urbanistici tale altezza risulta essere ml 42,35, così come riportato all'art. 50 comma 3 del RUEC.

In particolare è previsto un piano seminterrato con accesso mediante rampa dalla Via Irno, per una superficie complessiva di **mq 1.952,35** destinata a parcheggi pertinenziali ai sensi della Legge n° 122/1989.

Al piano terra è previsto l'ingresso alle due scale che, unitamente a due ascensori per scala, assicurano il collegamento fino ai terrazzi di copertura.

Sempre al piano terra sono previste tre unità commerciali di s.l.s. pari a mq 83,87.

I primi due piani sono destinati ad unità commerciali, direzionali e residenziali.

Gli altri 10 piani sono destinati esclusivamente ad unità residenziali con varie metrature:

TIPOLOGIA	N.	S.L.S. mq	S.U. mq	S.L.S. TOT. mq	S.U. TOT. mq
1R	16	74,51	64,18	1.192,16	1.026,88
2R	16	51,23	44,47	819,68	711,52
3R	10	83,87	71,08	838,70	710,80
4R	4	59,50	50,87	238,00	203,48
5R	6	80,21	67,66	481,26	405,96
6R	5	110,88	94,42	554,40	472,10
7R	1	155,42	136,02	155,42	136,02
8R	1	137,08	120,17	137,08	120,17
TOTALE	59	-	-	4.416,70	3.786,93

Caratteristica innovativa è sia la dotazione di terrazzi che la distribuzione delle varie unità all'interno della volumetria totale, un falso caos perfettamente ordinato!



La struttura portante, molto probabilmente, sarà in c.a. per le parti interrato (autorimessa e fondazioni su pali), mentre sarà con telai spaziali in acciaio e rompagnature "a secco" per i piani fuori terra. Anche in questa ipotesi, tutti gli alloggi avranno le caratteristiche di "villette con giardino" inserite però in un condominio. Infatti, particolare cura sarà data ai terrazzi ed alla loro esposizione e privacy, con la possibilità per l'utente di aggiungere svariati "optional" quali orto urbano, piscina, barbecue, serre solari et. etc. L'obiettivo è quello di avere un contenitore con utenti di varie estrazioni sociali.

### 5.2 Componenti e materiali

Le fondazioni saranno realizzate favorendo la ventilazione meccanica del piede della costruzione, in modo che l'acqua non risalga attraverso le strutture verticali. Il fabbricato avrà una struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento, conformemente alla normativa tecnica per le costruzioni in zona sismica con il relativo grado di sismicità, di cui al DM del 14.01.2008 e successive integrazioni. Al fine di evitare quanto più possibile induzioni elettromagnetiche o effetti antenna, i ferri di armatura saranno in acciaio austenitico (non ferromagnetico). La nuova struttura assicurerà la traspirabilità, la fuoriuscita di vapori, evitando il ristagno di umidità e di gas naturale; saranno privilegiati i materiali da costruzione, tipici della tradizione costruttiva locale, non tossici e di provenienza naturale, senza additivi o correttivi derivanti dalla tecnologia industriale spinta. Le tamponature esterne saranno realizzate con sistema a secco tipo Gyproc, così come le tramezzature interne di spessore cm 12. I pavimenti saranno costituiti da materiali naturali quali laterizi, ceramiche, marmo, legno, linoleum naturale, trattati con cere e vernici biocompatibili. Tutte le finiture saranno naturali, prive di componenti tossiche, traspiranti ed offriranno un buon grado di protezione degli elementi costruttivi portanti, esenti da esalazioni nocive, riciclabili e soprattutto necessiteranno di poca manutenzione. Gli intonaci, dove previsti, saranno traspiranti, naturali, a base di calce aerea, idraulica, pozzolanica, a seconda delle necessità, con assenza di materiali che possano limitarne la traspirabilità; saranno posati in maniera tradizionale (spruzzatura, corpo e finitura), con corpo dato a due mani al fine di assicurare un buon aggrappaggio ed una stagionatura adeguata. Non saranno ammessi intonaci premiscelati con presenza di materiali di sintesi. Anche i colori e le vernici saranno di provenienza e lavorazione naturale, a base di olii e resine, grassello di calce, minerali, traspiranti, esenti da solventi. Il tutto con principi di bioarchitettura e di bioedilizia.

### 5.3 Parcheggi pertinenziali (Legge 122/1989)

L'autorimessa interrata, unico livello, avrà superficie complessiva lorda pari a **1.952,35 mq**, per cui dal confronto dei dati della tabella che segue si evince la rispondenza del progetto all'art. 2 della legge n° 122/89 che prescrive per le nuove costruzioni spazi per parcheggi in misura minima di un metro quadro per ogni dieci metri cubi di costruzione.

VERIFICA PARCHEGGI L. 122/89	
<b>VOLUMETRIA totale</b>	<b>18.863,18 mc</b>
Previsione aree parcheggio (art. 2 L.122/89)	$0,10 \times 18.863,18 = 1.886,32 \text{ mq}$
Superficie Autorimessa (box) – unico livello interrato	1.952,35 mq
<b>TOTALE SUPERFICI DESTINATE A PARCHEGGIO</b>	<b>1.952,35 mq</b>
<b>1.952,35 mq &gt; 1.886,32 mq</b>	



### 5.4 Urbanizzazioni Primarie

Le modalità progettuali ed esecutive delle opere di Urbanizzazione Primaria da cedere al Comune sono le seguenti:

Non potendo realizzare le opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e parcheggi, pubblica illuminazione, verde attrezzato per la ridotta superficie del lotto il proponente accede alla monetizzazione degli standard come previsto dalla delibera di G.C. n° 18/2017 e in ottemperanza a quanto previsto dalla delibera di C.C. n° 39 del 30.07.2007. È prevista, a totale carico del proponente, la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessaria alla completa funzionalità del Comparto, nel rispetto delle norme vigenti al momento dell'esecuzione ed in particolare le norme previste dalla Legge 13/89 per l'abbattimento delle barriere architettoniche, mentre le primarie saranno monetizzate.

#### **a) - Strade residenziali**

Non sono previste nel progetto la realizzazione di strade residenziali.

#### **b) - Spazi di sosta o di parcheggio**

Non sono previste nel progetto aree di sosta e parcheggio.

#### **c) - Verde Attrezzato**

Verde privato: Sono previste aiuole per la messa a dimora di alberi come ombreggiatura nella zona parcheggi.

**d) - Verde pubblico:** Il progetto prevede uno spazio attrezzato, la cavea, che funge da cerniera e da collegamento tra la Via Irno ed il Parco Pinocchio.

**e) - Ponte pedonale:** Il progetto prevede in un area esterna al comparto ai fini di un futuro collegamento del verde pubblico con il Parco Pinocchio e il Parco dell'Irno di un ponte pedonale in legno ed acciaio.

**f) – La Piazza:** La piazza si configura come una cavea che degrada verso il fiume, caratterizzata da una gradinata curvilinea. Questo luogo fungerà da connessione visiva tra il Parco Pinocchio a parte quanto ipotizzato al punto “e”.

Un percorso pedonale accessibile ai portatori di handicap consente una percorribilità completa.

Grande cura sarà conferita alla progettazione dell'illuminazione: le luci, tutte di tipo “led”, disegneranno i percorsi e caratterizzeranno le varie zone.

## **6. INDICI E PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO**

### **PARAMETRI DELL'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA**

• Superficie Territoriale dell'Ambito di Riqualificazione (ST)	mq	4.070,23
• Superficie Territoriale maggioritaria (prop. Quaranta)	mq	3.387,36
• Superficie Fondiaria	mq	2.313,86
• Superficie cabina ENEL	mq	40,00
• Superficie STANDARD	mq	1.033,50
• Superficie Lorda di Solaio (SLS)	mq	5.806,59
di cui: SLS residenziale	mq	4.531,24
SLS commerciale	mq	535,46

## RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA

SLS direzionale mq 739,89

- **Volume vuoto per pieno Totale** **mc 18.863,18**
- di cui: Volume residenziale mc 14.353,59
- Volume commerciale mc 2.061,52
- Volume direzionale mc 2.448,07

### Previsione      Progetto

- **Parcheggi pertinenziali (L. 122/89)** mq 1.886,32      mq 1.952,35
- **Altezza massima rispetto a Via Irno** mt 48,00      mt 42,35
- **Distanza minima tra fabbricati** mt 10,00      mt 10,00
- **Nuovi abitanti** (SLS res.le/32,6 mq) n°/ab. 139,00
- **Standard a verde attrezzato** (da cedere al Comune) mq 1.033,50 + 356,50 monetizzati
- **Standard a parcheggio** mq 347,50      monetizzati
- **Standard urb.ne secondaria** mq 1.042,50      monetizzati

CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI					
Piano	SLS Comm./Dir.	SLS Residenziale	h	Volume Direzionale	Volume Residenziale
PT (Scale)	32,24	114,54	3,85	124,12	440,98
PT	251,61	-	3,85	968,70	-
1° (Comm.)	251,61	-	3,85	968,70	-
1° (Direz.)	167,74	-	3,85	645,80	-
2°	572,15	-	3,15	1.802,27	-
2°	-	149,02	3,15	-	469,41
3°	-	560,92	3,15	-	1.766,90
4°	-	530,90	3,15	-	1.672,34
5°	-	530,90	3,15	-	1.672,34
6°	-	568,24	3,15	-	1.789,96
7°	-	530,10	3,15	-	1.669,82
8°	-	491,96	3,15	-	1.549,67
9°	-	381,08	3,15	-	1.200,40
10°	-	270,20	3,15	-	851,13
11°	-	266,30	3,15	-	838,85
12°	-	137,08	3,15	-	431,80
<b>TOTALE Comm./Dir.</b>	<b>1.275,35</b>			<b>4.509,59</b>	
<b>TOTALE Residenziale</b>		<b>4.531,24</b>			<b>14.353,59</b>
<b>TOTALE</b>	<b>5.806,59</b>			<b>18.863,18</b>	

## 7. IMPIANTI

### 7.1 Recapito acque nere e meteoriche

La fognatura delle acque bianche e nere verrà realizzata come indicato nella Relazione e negli elaborati grafici del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria. Le acque nere e meteoriche verranno immesse nel sistema fognario comunale esistente divise per caratteristiche.

### 7.2 Allacciamento Rete idrica e Gas

Per quanto riguarda l'area d'intervento, la stessa è servita da Via Irno mediante un tratto di allacciamento del gas. La rete di adduzione idrica attualmente raggiunge le aree prossime all'area in questione. La rete idrica e la rete gas metano verranno realizzate come indicato nel progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria.

### 7.3 Allacciamento Rete Elettrica, Illuminazione Pubblica e Rete telefonica

L'area d'intervento è servita dalla rete elettrica cittadina, così come pure la pubblica illuminazione e la rete telefonica. Gli allacciamenti verranno realizzati come indicato nella Relazione e negli elaborati grafici del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria.

**Per tutti gli impianti si rimanda agli elaborati definitivi-esecutivi di riferimento.**

## 8. DESCRIZIONE ASPETTI IGIENICO-SANITARI DEGLI ALLOGGI

(D.M. Sanità 05/07/1975, pubblicato sulla G.U. n°190 del 18/07/1975 così come modificato dal D.M. Sanità 09/06/1999 pubblicato sulla G.U. n°148 del 26/06/1999). Tutti gli ambienti usufruiranno di luce naturale, proveniente da finestre perimetrali. Gli ambienti avranno dimensioni, altezze, illuminazione e ventilazione in accordo con le specifiche destinazioni d'uso, secondo le prescrizioni normative in materia d'igiene sanitaria (superficie aerazione ed illuminazione naturale non inferiore ad 1/8 della superficie in pianta). L'illuminazione naturale e artificiale degli spazi sarà tale da garantire il massimo confort visivo.

### 8.1 Servizi Igienici

I **servizi igienici** degli alloggi, sono stati adeguatamente dimensionati secondo le vigenti prescrizioni sanitarie ed avranno rivestimenti d'idonea igienicità, durevolezza e facilità di pulizia. Saranno, pertanto, previsti rivestimenti ceramici sulle pareti per un'altezza di circa ml 2,20, con raccordi ai pavimenti ed ai lati a "sguscio", onde scongiurare l'annidamento di polvere e umidità e sanitari sospesi per facilitare le operazioni di pulizia. Gli **impianti igienico-sanitari** saranno progettati in modo da risparmiare la risorsa acqua e recuperarla per usi diversi. Saranno installati **rubinetti** a risparmio energetico (per risparmio fino al 50% di acqua fredda e calda).

Anche le **vaschette di scarico** saranno del tipo "ecologico", ovvero con doppio scarico.

### 8.2 Impiantistica

Per quanto riguarda **gli impianti** degli alloggi, saranno privilegiati gli **impianti di riscaldamento** ad irraggiamento, con sistemi tendenzialmente a bassa temperatura (a pavimento radianti o radiatori tradizionali sovradimensionati in numero); tali sistemi, a differenza di quelli a "convezione", non creano moti d'aria, non muovono polveri, assicurano una temperatura costante ed omogenea nel tempo. Gli **impianti elettrici** saranno, inoltre, realizzati a regola d'arte in conformità alla normativa vigente e sarà rilasciata relativa Dichiarazione di Conformità da parte della ditta installatrice.

### 8.3 Calcolo del rapporto aero-illuminante (ambienti più svantaggiati)

Tutti gli ambienti usufruiranno di luce naturale, proveniente da finestre perimetrali.

Gli ambienti avranno dimensioni, altezze, illuminazione e ventilazione in accordo con le specifiche destinazioni d'uso, secondo le prescrizioni normative in materia d'igiene sanitaria, ai sensi del D.M. 05/07/1975 e dell'art. 228.01 del RUEC, secondo cui la superficie di aerazione ed illuminazione naturale non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie in pianta.

## RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA

L'illuminazione naturale e artificiale degli spazi sarà tale da garantire il massimo confort visivo, come si evince dalla tabella esplicativa sul calcolo del rapporto aero-illuminante di seguito riportata, che prende ad esempio gli ambienti più svantaggiati, ovvero con le superfici più ampie, in modo che se risulteranno verificati, a maggior ragione saranno verificati gli ambienti con superfici più contenute, visto che le dimensioni degli infissi saranno le stesse per tipologia di locale. Le camere matrimoniali saranno minimo 14 mq; ogni camera chiusa sarà almeno 9 mq, il tutto in ottemperanza della circolare sulla sanità del Luglio 1975 e del RUEC.

<b>CALCOLO RAPPORTO AEROILLUMINANTE - Ambienti tipo -</b>						
<b>AMBIENTI</b>	<b>SUPERFICIE PAVIMENTO</b>		<b>SUP. MINIMA AEROILLUMINANTE (1/8 sup. pavimento)</b>	<b>SUPERFICIE VETRATA</b>	<b>SUP. AEROILLUMINANTE DI PROGETTO</b>	<b>VERIFICA</b>
<b>SOGGIORNO</b>	mq	30,00	mq 3,75	l = 3,00m ; h = 2,40m	mq 7,20	3,75 < 7,200
<b>CUCINA</b>	mq	12,00	mq 1,50	l = 1,60m ; h = 2,40m	mq 3,84	1,50 < 3,84
<b>CUCINA/LIVING</b>	mq	24,00	mq 3,00	l = 2,50m ; h = 2,40m	mq 6,00	3,00 < 6,00
<b>BAGNO 1</b>	mq	8,00	mq 1,00	l = 0,70m ; h = 2,40m	mq 1,68	1,00 < 1,68
<b>BAGNO 2</b>	mq	5,10	mq 0,64	l = 0,70m ; h = 1,40m	mq 0,98	0,64 < 0,98
<b>LETTO 1</b>	mq	16,00	mq 2,00	l = 1,60m ; h = 2,40m	mq 3,84	2,00 < 3,84
<b>LETTO 2</b>	mq	10,00	mq 1,25	l = 1,60m ; h = 2,40m	mq 3,84	1,25 < 3,84
<b>LETTO 3</b>	mq	12,00	mq 1,50	l = 1,60m ; h = 2,40m	mq 3,84	1,50 < 3,84
<b>PLURIUSO</b>	mq	9,00	mq 1,13	l = 1,60m ; h = 2,40m	mq 3,84	1,13 < 3,84

### 9. RISPARMIO ENERGETICO (ARTT. 50 E 239 RUEC)

Ai fini del calcolo della Superficie Lorda e dell'altezza di piano non si è considerata la quota di spessore eccedente i 30 cm, sia delle murature esterne, per quanto concerne il calcolo della Superficie Lorda, sia dei solai intermedi e di copertura per il calcolo delle altezze di piano e dell'altezza massima dell'edificio, così come previsto degli art. 50.03 e 239.01 del RUEC.

In particolare si sono definiti i seguenti spessori delle componenti opache dell'involucro edilizio:

<b>Tamponature e Solaio (artt. 50.01 e 239.01 RUEC-Incentivi di tipo urbanistico-edilizio)</b>		
	<b>Spessori effettivi (cm)</b>	<b>Spessori ai fini urbanistici (cm)</b>
<b>Tamponatura esterna</b>	* 45 - 55 cm	30 cm
<b>Solaio intermedio</b>	50 cm	35 cm
<b>Solaio di copertura</b>	60 cm	35 cm

(\*) lo spessore della tamponatura esterna è in funzione del calcolo energetico

#### 9.1 Confort Ambientale

La posizione del fabbricato è stata prevista per qualificare il comfort ambientale dell'edificio privilegiando la miglior forma ed esposizione per gli esterni e relativa adeguata distribuzione degli spazi interni, attraverso la maggiore esposizione di pareti lungo l'asse est-ovest, i terrazzi, le vetrate termoisolanti, i tumpagni ed i solai isolanti, gli impianti di climatizzazione, i rapporti illuminazione ed areazione naturale ed artificiale.

### • Ventilazione naturale:

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

### • Ventilazione attivata:

Oltre la ventilazione naturale è prevista l'areazione meccanica e la climatizzazione degli ambienti interni.

### • Illuminazione naturale:

La dimensione delle vetrate poste sui lati lunghi opposti e l'orientamento lungo l'asse est-ovest garantiscono una illuminazione qualitativamente e quantitativamente idonea ai regolamenti vigenti.

### • Controllo del soleggiamento:

Il controllo del soleggiamento viene ottenuto grazie alla presenza dei terrazzi a sbalzo, della termo-vetrate, degli isolamenti dei muri perimetrali e dei brisoleil. Inoltre la forma dei balconi e l'ampiezza degli stessi, prevede e consente, sia esteticamente che tecnicamente, un alloggiamento di tendaggi a seconda delle eventuali successive esigenze da personalizzare.

## 10. REQUISITI DI QUALITA'

Riteniamo che il riscatto dal torpore in cui l'UOMO è stato relegato dalla società moderna possa arrivare dalla costruzione di un habitat più confortevole e che renda meno alienante la vita quotidiana. E' indiscutibile che alloggi più confortevoli e più belli diano luogo a quartieri e città più belle e soprattutto più sicure. Proponiamo di generare un sistema di relazioni fisiche rivolto alla costruzione di luoghi per l'abitare, per la socialità, il tempo libero. Il nostro obiettivo è rendere misurabile e soprattutto far comprendere cosa significhi QUALITA'. Pertanto, individuati dei temi basilari sull'argomento, quali **architettura, sicurezza, gestione sostenibile delle acque meteoriche e dei rifiuti, efficienza energetica, abbattimento delle barriere architettoniche, confort illuminotecnico e acustico, verde urbano, confort abitativo**, abbiamo fissato dei criteri a cui attenersi. I manufatti che possiedono tali requisiti, saranno segnalati con dei bollini di riferimento, ognuno relativo ad uno specifico **Requisito di Qualità Architettonica**. Così come Le Corbusier inseriva il disegno del Modulor sulla facciata delle sue architetture, noi apporremo sulla facciata delle opere che possiedono tali Requisiti di Qualità i relativi bollini, dichiarando alla collettività i principi fondamentali della nostra progettazione. Tali bollini servono a garantire **Eco-Ego sostenibilità**, ovvero mirano sia alla salvaguardia dell'Ambiente che al conseguimento del benessere fisico e psicologico dell'Uomo. Infatti alcuni temi riguardano argomenti che apparentemente transitano nel campo "dell'inutile", del "superfluo", ma difatti sono fondamentali per sancire il principio che ***l'UOMO ha il diritto di vivere e godersi la vita e non solo sopravvivere***. Le città verranno riquelificate e rigenerate realizzando interventi puntuali che stabiliscono una rete di interazioni di processi fisici, ecologici, psicologici. Immaginiamo e progettiamo nuovi paesaggi urbani caratterizzati dai **Requisiti di Qualità Architettonica**.





### Comfort visivo e illuminotecnico

È lo stato in cui l'individuo può svolgere nel modo migliore i diversi compiti che è chiamato ad assolvere. I parametri ed indici di illuminotecnici, funzione della destinazione d'uso dell'ambiente capaci di definire entro quali limiti un ambiente possa essere un confortevole ambiente luminoso sono: illuminamento di esercizio, tonalità di colore, gruppo di resa del colore, classe di qualità, controllo dell'abbagliamento e luminanza.



### Gestione delle acque meteoriche

La raccolta delle acque meteoriche attraverso tetti verdi, cunette assorbenti, rain gardens, pavimentazioni permeabili e specchi d'acqua, oltre a trattenere e filtrare l'acqua piovana, evitando il pericolo di allagamento, contribuiscono ad abbattere gli inquinanti atmosferici, a mitigare l'effetto dell'isola di calore urbana e a trattenere ossido di carbonio, offrendo alla comunità benefici estetici e spazi verdi. Le acque raccolte vengono riutilizzate per l'irrigazione e per usi civili.



### Gestione dei rifiuti

Nel processo progettuale vengono integrati sistemi per una gestione eco-efficiente dei rifiuti come la raccolta differenziata pneumatica (i rifiuti vengono spinti dalle abitazioni ai centri di raccolta attraverso una rete di condotte sotterranee, riducendo la presenza dei camion della nettezza e migliorando il comfort dell'utente); il trattamento dei rifiuti organici dei residenti (attraverso impianti di digestione anaerobica) per la produzione di biogas a fini energetici o ancora la produzione di compost.



### Orto urbano

L'orto urbano è uno spazio verde coltivato che può svilupparsi al livello stradale, sulle coperture degli edifici, sui balconi, lungo le pareti verticali delle architetture. Oltre al risvolto sociale e pedagogico, l'orto urbano migliora il microclima locale grazie alla riduzione dell'effetto isola di calore, contribuisce ad una migliore gestione delle acque meteoriche. Parte dei rifiuti possono essere riciclati in compost. Attraverso l'orto urbano vengono creati spazi aperti di valore ambientale.



### Giardino pensile

Un giardino pensile viene realizzato al di sopra di una struttura architettonica, e porta con sé molti benefici alla struttura: migliora il microclima del volume in quanto il manto erboso garantisce un miglior isolamento termico e una dispersione del calore ridotta. Il terreno è un fonoassorbente naturale, limita la penetrazione dei rumori provenienti dall'esterno ed influisce positivamente sulla pulizia dell'aria. Tutto questo contribuisce a creare un ecosistema urbano più sano e godibile da tutti.



### Comfort acustico

Un efficiente isolamento acustico degli ambienti interni consente di ricreare a proprio piacimento le condizioni migliori di comfort nello svolgere le proprie attività senza il disturbo di elementi esterni e senza disturbare i confinanti. Quindi isolamento da calpestio per locali sovrapposti piuttosto che tra pareti verticali con utilizzo di componenti fonoassorbenti nei solai e nelle pareti, utilizzo di fecali fonoassorbenti per inquinamento acustico da impianti.



### Efficienza energetica

Il rispetto per la natura ed il mondo in cui viviamo in contrapposizione ai concetti di comfort ambientale trovano un equilibrio nell'utilizzo di tecnologie a basso impatto energetico. Utilizzo di pompe di calore a basso consumo ma alto rendimento, utilizzo di caldaie a condensazione con basse temperature di esercizio, utilizzo di elementi terminali termostatabili con tecnologia ad inverter, utilizzo di led per illuminazione degli ambienti con funzione dimmerabile.



### Sicurezza strutturale

L'edificio è sottoposto ad intervento di adeguamento, atto a conseguire i livelli di sicurezza previsti dalle Norme Tecniche per le Costruzioni. La valutazione sismica dell'edificio viene eseguita sulla base di indagini diagnostiche e prove in laboratorio ante e post intervento. Vengono effettuate analisi strutturali su geometria dell'edificio, sulle caratteristiche dei materiali, le condizioni di conservazione, la destinazione d'uso, sul ciclo vita della struttura, sul piano di manutenzione.



### Accessibilità

Accessibilità, adattabilità e visitabilità sono i requisiti previsti dalle normative vigenti e garantiti da ogni intervento progettuale. L'obiettivo prefissato è favorire l'inclusione sociale di ciascun individuo eliminando le barriere architettoniche, ostacoli fisici che creano disagio per la mobilità di chiunque abbia una capacità motoria o sensoriale ridotta o che impediscono la sicura fruizione di spazi o attrezzature.



### Ego-comfort

Partendo da un alloggio base di alta qualità, ad ogni progetto possono essere aggiunti elementi opzionali che ne aumentano il comfort. Una piscina sulla terrazza panoramica, un camino nel soggiorno, dispositivi per la domotica e il controllo a distanza dei sistemi di termoregolazione. L'apparente inutile e l'apparente superfluo, che tanto servono a far sì che l'uomo viva e non sopravviva.

### 11. BARRIERE ARCHITETTONICHE

#### 11.1 Accessibilità

**Porte** - Le porte di accesso saranno facilmente manovrabili e di luce netta tale da consentire il passaggio a persona su sedia a ruote; il vano delle porte e gli spazi antistanti e retrostanti saranno sempre complanari e saranno opportunamente dimensionati in riferimento alle manovre da effettuare con sedia a ruote, anche in rapporto al tipo di apertura.

**Pavimenti** - I pavimenti saranno perfettamente orizzontali e tra loro complanari; nelle parti comuni saranno non sdruciolevoli e ingelivi e saranno individuati chiaramente i percorsi tramite adeguata differenziazione nel materiale e nel colore delle pavimentazioni.

**Infissi esterni** - Le porte e le finestre saranno facilmente azionabili anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie e sensoriali; detti infissi saranno realizzati a "taglio termico", ovvero rispettosi delle normative sul risparmio energetico.

**Terminali degli impianti** - Gli apparecchi elettrici, i quadri generali, le valvole ed i rubinetti di arresto, nonché campanelli e pulsanti di comando saranno, per tipo e posizione planimetrica ed altimetrica tali da permettere un uso agevole anche da parte di persona su sedia a ruote; i suddetti terminali saranno visibili, ove occorre, anche in condizioni di scarsa visibilità e saranno protetti dal danneggiamento per urto.

**Servizi igienici** - I servizi igienici saranno revisionati in modo tale da essere adattabili, all'occorrenza, alle manovre di una sedia a ruote necessaria per l'utilizzazione degli apparecchi sanitari. Infatti essi saranno modificabili per creare lo spazio necessario per l'accostamento laterale di una sedia a ruote alla tazza, e frontalmente al lavabo che sarà del tipo a mensola. I bagni saranno, comunque, dotati di campanello di emergenza e ove occorra di opportuni corrimano. Si darà la preferenza a rubinetterie con manovra a leva e miscelatori termostatici ed a porte scorrevoli o con apertura, ove occorra, verso l'esterno.

**Terrazze** - Le soglie interposte tra ambienti interni ed esterni non avranno dislivelli tali da costituire ostacolo al passaggio di persone su sedia a ruote. Ove possibile saranno realizzate ringhiere o parapetti tali da consentire la visuale a persone sedute su sedie a ruote.

**Percorsi orizzontali** - Corridoi e passaggi non presenteranno variazioni di livello ed in caso contrario saranno superate con rampe di idonea pendenza, saranno di andamento continuo e con variazioni di direzione ben evidenziate.

**Scale** - Le scale presenteranno andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo. Le rampe avranno una larghezza minima di ml. 1,20 e per ogni rampa i gradini avranno la stessa alzata e pedata che sarà di cm. 30. I gradini della scala avranno pedata antisdruciolevole e spigoli arrotondati. Le scale saranno dotate di parapetti atti a costituire difesa verso il vuoto con corrimano facilmente prendibile e realizzato con materiale resistente e non tagliente.

**Ascensore** - Ogni scala dell'edificio sarà dotata di un ascensore che consentirà alle persone su sedia a ruote di raggiungere tutti i livelli dell'edificio e avrà dimensioni tali da garantire la facilità di movimento all'interno della cabina. L'impianto ascensore sarà realizzato nel rispetto della normativa vigente in materia.

**Rampe** - La pendenza delle rampe di accesso sarà tale da consentire a persona su sedia a ruote di superarla e di percorrerla senza affaticamento lungo tutto il suo percorso; la pendenza rispetterà in ogni caso le norme vigenti che la pongono in rapporto alla loro lunghezza.

**Spazi esterni** - Negli spazi esterni saranno previsti percorsi con caratteristiche tali da consentire la piena mobilità a persone su sedia a ruote. In adiacenza di zone non pavimentate saranno previsti opportuni cigli percepibili visivamente ed acusticamente se percossi con bastone. Le variazioni di livello dei percorsi saranno raccordate con rampe a lieve pendenza, i raccordi tra le strade carrabili ed i percorsi pedonali saranno raccordati con rampe di pendenza contenuta che consentano il passaggio di sedie a ruote. Le pavimentazioni dei percorsi pedonali saranno antisdruciolevoli, i grigliati utilizzati nei calpestii avranno maglie con vuoti tali da non costituire ostacolo o pericolo rispetto a ruote, bastoni di sostegno e simili.

#### 11.2 Visitabilità

In ogni ambiente ed ai relativi percorsi di collegamento sarà possibile l'accesso da parte di persona su sedia a ruote.

#### 11.3 Adattabilità

L'adattabilità della struttura è garantita dal fatto che sarà possibile renderla idonea alle necessità di persone con ridotta o impedita capacità motoria garantendo il soddisfacimento dei requisiti previsti per l'accessibilità.

**12. ONERI****CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, ARTT. 16 E 19 DEL D.P.R. n° 380/2001.**

Il contributo per il rilascio del Permesso di costruire, dovuto per gli interventi da realizzare, calcolato in via presuntiva e da determinare in via definitiva all'atto del rilascio dei titoli edilizi abilitanti, con l'applicazione dei costi in quel momento vigenti, risulta essere il seguente:

**Contributo oneri di urbanizzazione** (art.16 - co. 2, del D.P.R. 380/2001): **€. 968.328,90**

**Contributo costo di costruzione** (art.16 - co. 3, del D.P.R. 380/2001): **€. 264.190,84**

**COMPUTO, SU AUTORIZZAZIONE DEL COMUNE, DELLA QUOTA DI CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE, RELATIVA AGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE** (art. 16 – comma 3 del D.P.R. n. 380/2001)

<b><u>TABELLA RIEPILOGATIVA ONERI DI URBANIZZAZIONE</u></b> - (artt. 13, 14, 15 della Convenzione):				
<b>Contributo dovuto</b>	<b>da progetto €</b>	<b>dovuti €</b>	<b>a scomputo €</b>	<b>da versare €</b>
<b>Urbanizz. Primaria ed allacc. (art.13)</b>	418.954,85	322.776,30	322.776,30	<b>0,00</b>
<b>Urbanizzazione Secondaria (art.14)</b>	0,00	322.776,30	0,00	<b>322.776,30</b>
<b>Aggiuntivo (art.15)</b>		322.776,30	0,00	<b>322.776,30</b>

**RIEPILOGO:**

• **Oneri di Urbanizzazione dovuti**, (artt. 13, 14, 15 della Convenzione): **€. 968.328,90**

**di cui:**

Contributo oneri di urbanizzazione (art.16 -c. 2, del DPR 380/2001): **€. 645.552,60**

Onere aggiuntivo (art. 15 della Convenzione): **€. 322.776,30**

• **A Scomputo** (art. 18 della Convenzione): **€. 322.776,30**

**Somma da versare** (art.16 - c. 2, del DPR 380/2001): **€. 645.552,60**

• **Contributo costo di costruzione**

(art.16 - c. 3; art.19 - c. 2, del D.P.R. 380/2001): **€. 264.190,84**

• **Contributo dovuto alla Monetizzazione**

(Delibera Giunta n° 18/2017): **€. 314.370,00**

**IMPORTO TOTALE DA VERSARE:** **€. 1.224.113,44**



### **13. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E FOTO-INSERIMENTI**



Foto n°1 – Vista del lotto (da SUD)





Foto n°2 – Vista del lotto dal fiume Irno



Foto n°3 – Vista del lotto da Via Irno, da NORD



Foto n°4 – Vista del lotto da Via Irno, da SUD





Foto n°5 – Vista della parte retrostante dell'edificio esistente



Foto n°6 – Vista dalla sponda del fiume Irno









## 14. ELENCO ELABORATI

1R	Relazione tecnica-illustrativa	
2R	Relazione paesaggistica	
3R	Relazione clima acustico	
4CM	Computo Metrico opere di Urbanizzazione Primaria (Ponte pedonale)	
5CM	Computo Metrico opere di Urbanizzazione Secondaria (Sala polivalente)	
6C	Cronoprogramma	
7C	Contributo di Costruzione e scomputo	
8SC	Schema di Convenzione	
9NTA	Norme Tecniche di Attuazione	
10R	Relazione compatibilità geologica	
1SF	Corografia e planimetria catastale	1:2000 - 1:500
2SF	Planimetria generale reti e sottoservizi	1: 200
3SF	Piante 1° e 2° piano seminterrato	1: 200
4SF	Piante rialzato e piano primo	1: 200
5SF	Sezioni e Prospetti Stato di Fatto	1: 200
6SF	Calcolo della superficie SLS e volume Stato di Fatto	1: 200
7SF	Calcolo SLS e Volume	1: 200
8P	Planimetria generale dell'intervento e mobilità	1: 500
9P	Zonizzazione PUA	1: 200
10P	Piante piani seminterrato, terra, I, II, III, IV, V e VI	1: 200
11P	Piante piani VII, VIII, IX, X, XI, XII e coperture	1: 200
12P	Prospetti e sezioni	1: 200
13P	Calcolo SLS e Volumi	1: 200
14P	Calcolo SLS e Volumi	1: 200
15P	Schede tipologie edilizie	1: 200
16P	Schede calcolo SNR e SU	1: 200
17P	Render e fotoinserimenti	1: 200
18UP	Piante, prospetti e render - Ponte pedonale	1: 200
19US	Piante, prospetti, sezione e render - Piazza	1: 200
20P	Planimetria rete fognaria, idrica e gas metano	1: 200
21P	Planimetria generale	1: 200

## 15. ALLEGATI

- Copia del versamento di €. 1.000,00 per diritti di segreteria e istruttoria;
- Copia delibera di G.M. n° 191 del 03.07.2014;
- Copia delibera di G.M. n° 300 del 21.10.2014;
- Copia delibera di G.M. n° 18 del 31.01.2017;
- Visure e planimetrie catastali;
- Titolo di proprietà;
- Asseverazioni: barriere architettoniche, art. 20 e art 6 del DM 380/2001;
- Pareri preliminari allacci utenze;
- C.I. arch. Rocco FASOLINO;
- C.I. arch. Angelo VISCIDO;
- C.I. sig. Luigi Chianese.

Salerno, lì 10.06.2022

I TECNICI:

Arch. Rocco Fasolino

Arch. Angelo Viscido

