



**COMUNE DI AVELLINO**  
Settore Assetto e Sviluppo del Territorio  
Servizio Piani e Programmi

**Piano Urbanistico Attuativo - Valle**  
**Zona di Sostituzione e Ricomposizione "RU01"**  
Legge Regionale n. 16 - 22.12.2004 e ss.mm.ii. – art. 26



**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**Progetto**  
arch. Angelo RAPA



---

**COMUNE DI AVELLINO**  
**Assessorato all'Urbanistica**  
Settore Assetto e Sviluppo del Territorio  
Servizio Piani e Programmi

---

**Responsabile:**

arch. Luigi DE CESARE

**Gruppo di progettazione interna:**

arch. Angelo Rapa

arch. Rosalia I. Baldanza

geom. Ciro Giordano

---

**Indice :**

---

<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>1. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA D'INTERVENTO .....</b>	<b>4</b>
1.1 Ambito di trasformazione e stato di fatto.....	7
1.2 Zona di Sostituzione e Ricomposizione Urbana Ru01.....	10
<b>2. PUA ZONA DI SOSTITUZIONE E RICOMPOSIZIONE URBANA RU01 - VALLE.....</b>	<b>11</b>
2.1 Dimensionamento del Piano Urbanistico Attuativo Ru01.....	15
<b>3. OBIETTIVI, CRITERI E MODALITA' ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI DEL PIANO .....</b>	<b>16</b>
3.1 Obiettivi .....	16
3.2 Criteri e modalità esecutive degli interventi.....	16
3.3 Tipologia di interventi.....	17
3.4 Protocollo Itaca .....	18
3.5 Modalità di attuazione.....	22
3.6 Diritti Edificatori e Quote Edificatorie .....	23
<b>4. FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI E LORO SODDISFACIMENTO.....</b>	<b>23</b>
<b>5. COMPATIBILITA' DEL PUA RU01 CON IL PUC E CON I PIANI DI SETTORE .....</b>	<b>26</b>
<b>6. DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....</b>	<b>26</b>

## **PREMESSA**

L'area oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo è definita dal PUC vigente di Sostituzione e Ricomposizione Urbana "Ru 01" alla località VALLE.

I relativi parametri urbanistici ed edilizi di riferimento per le zone in questione sono riportati nelle schede normative dell'allegato 1b.

Le Zone di Sostituzione e Ricomposizione Urbana Ru vengono definite dallo strumento urbanistico vigente quelle aree, entro il tessuto urbano esistente, nelle quali si prevedono interventi di demolizione e ricostruzione ed interventi di ristrutturazione urbanistica.

In tali zone la trasformazione si attua attraverso Piani Urbanistici Attuativi che, in relazione al contenuto, avranno valore e portata di Piani di Recupero di cui alla Legge 05.08.1978 n. 457.

La redazione del presente PUA è stata riservata all'iniziativa pubblica, in quanto interessante aree di proprietà comunale ed ambiti con un alta valenza strategica.

Il Piano è redatto secondo i contenuti degli artt. 4-5-16 delle NTA, la cui approvazione segue le procedure previste dalla L.R. n° 16/2004 e ss.mm.ii e del Regolamento di Attuazione n. 5/2011.

## 1. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA D'INTERVENTO

L'area oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo è situata lungo il margine ovest della città, a ridosso della zona storica della frazione "Valle", ospita l'insediamento di prefabbricati pesanti realizzati nella fase post emergenza del sisma del 1980.

La zona, così perimetrata, interessa una superficie territoriale complessiva di 18.560 mq situata ad una quota altimetrica media di circa 382 m/l.m.;



*Vista satellitare del quartiere VALLE*

L'area oggetto d'intervento coincide, a meno di piccole discordanze, derivanti dalla diversa scala di rappresentazione grafica e comunque non comportanti varianti al allo strumento urbanistico generale, con la scheda di trasformazione urbanistica indicata dal PUC vigente, di cui all'allegato 1b:

- Zona di sostituzione e ricomposizione urbana Ru01 - VALLE ;

Le finalità e gli obiettivi sono contenuti nella citata scheda normativa che, nell'ambito dell'area, prevedono di insediare funzioni pubbliche che possano contribuire a creare un elemento identificativo della città.

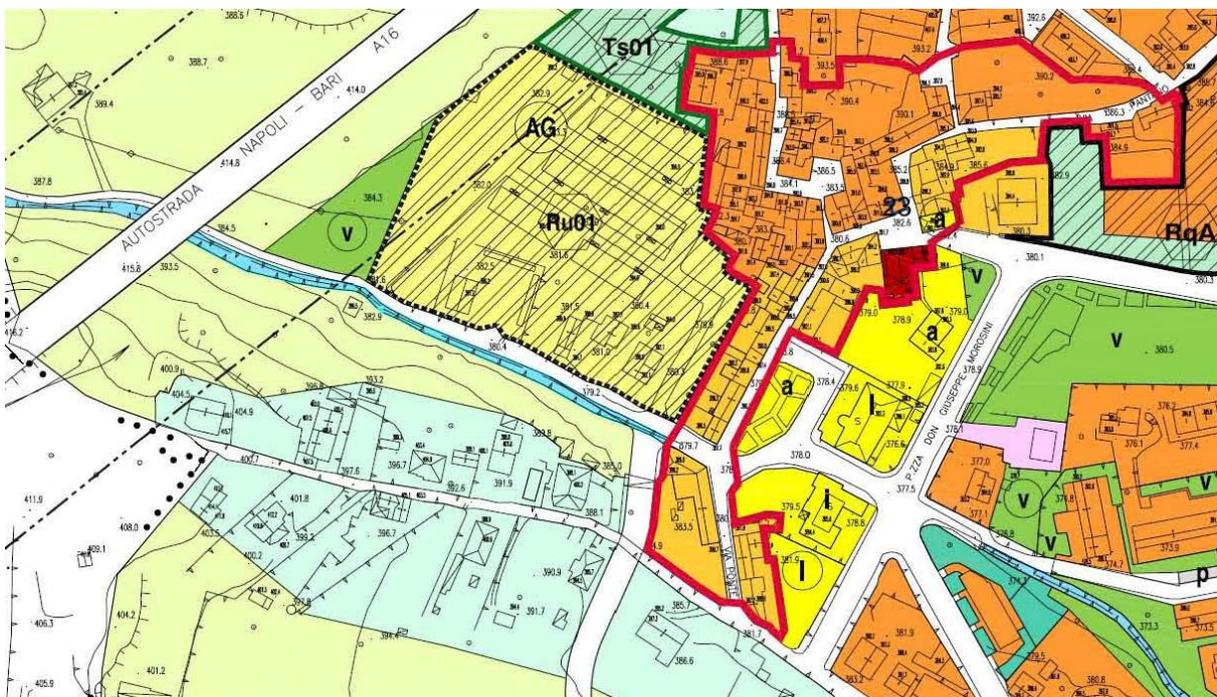
Il Piano urbanistico prevede il recupero dell'area, attraverso la demolizione dei prefabbricati pesanti, e l'insediamento di nuove superfici da destinarsi all'esercizio della funzione giurisdizionale, in previsione della dismissione dell'attuale sede del tribunale.

Tale obiettivo ad oggi è risultato di fatto poco perseguibile, in quanto logisticamente l'area risulta decentrata e scarsamente accessibile rispetto alle funzioni prescelte, con altrettante difficoltà nei collegamenti con il centro cittadino.

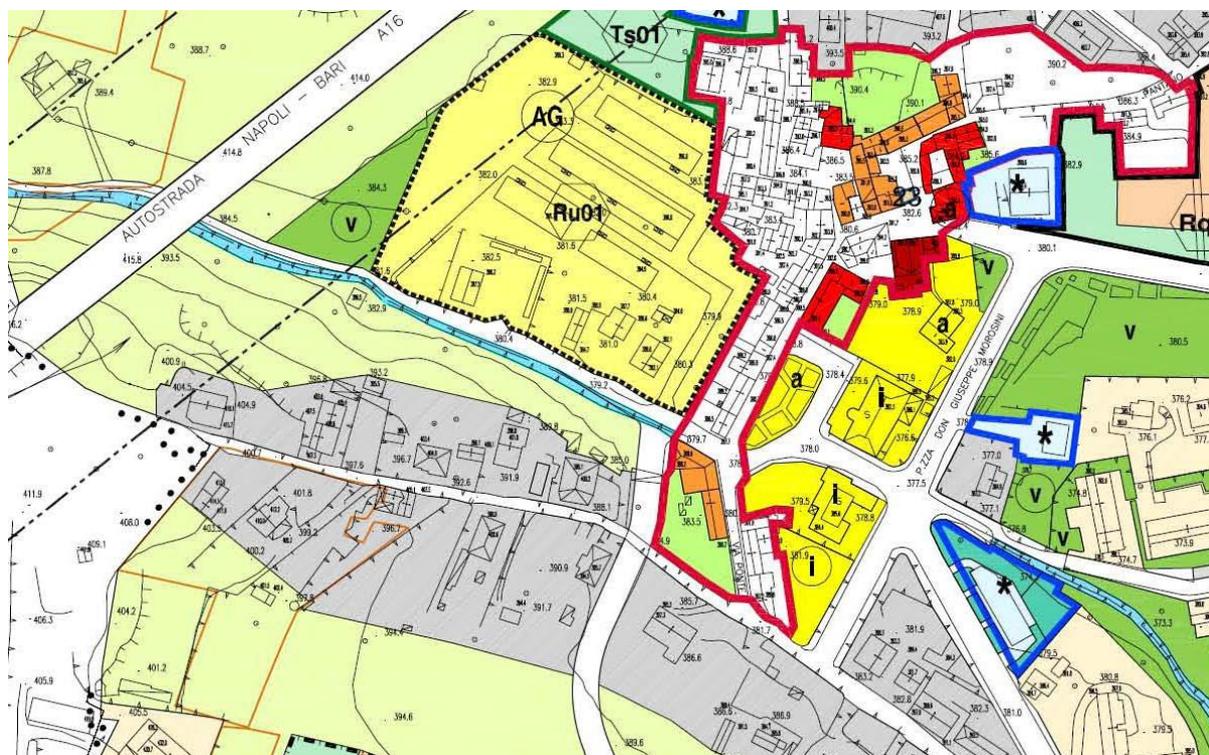
Nell'ambito del Programma Integrato Città Sostenibile, nel rispetto delle funzioni ed in coerenza con la destinazione pubblica già definita, si sono ricercati servizi che nella loro specificità fossero, invece, più coerenti con la zona e complementari al nuovo centro per l'autismo di Contrada Serroni, ubicato nelle immediate vicinanze ed in via di completamento.

Le nuove funzioni oltre a caratterizzare l'identità dell'ambito urbano, andranno a costituire un polo di eccellenza nel campo della ricerca sulle disabilità della prima infanzia, dell'inclusione sociale e a potenziare i servizi socio sanitari.

La destinazione urbanistica dell'area viene evidenziata negli stralci degli elaborati di PUC di seguito riportati.



Puc Vigente – TAV 2''Azzonamento e destinazioni d'uso''e Legenda



Puc Vigente – TAV 3 “Modalità d'intervento”

La zona perimetrata, disciplinata all'art. 16 delle NTA del PUC vigente, è soggetta a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) avente valenza e portata di:

### **Ru 01**

- Piano di Recupero di iniziativa pubblica (art. 4 delle NTA) di cui alla legge 05 Agosto 1978, n. 457

L'ambito del Piano Urbanistico Attuativo regola gli interventi da attuarsi su un'area che nella sua maggiore consistenza risulta essere di proprietà comunale, i cui parametri urbanistici ed edilizi saranno fissati in sede di approvazione di progetto di opera pubblica.

## 1.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE E STATO DI FATTO

L'area ricade all'interno della zona di "Valle", quartiere situato lungo il margine ovest della città, dove trova posto l'insediamento di prefabbricati pesanti realizzati nella fase di emergenza al sisma del 1980.

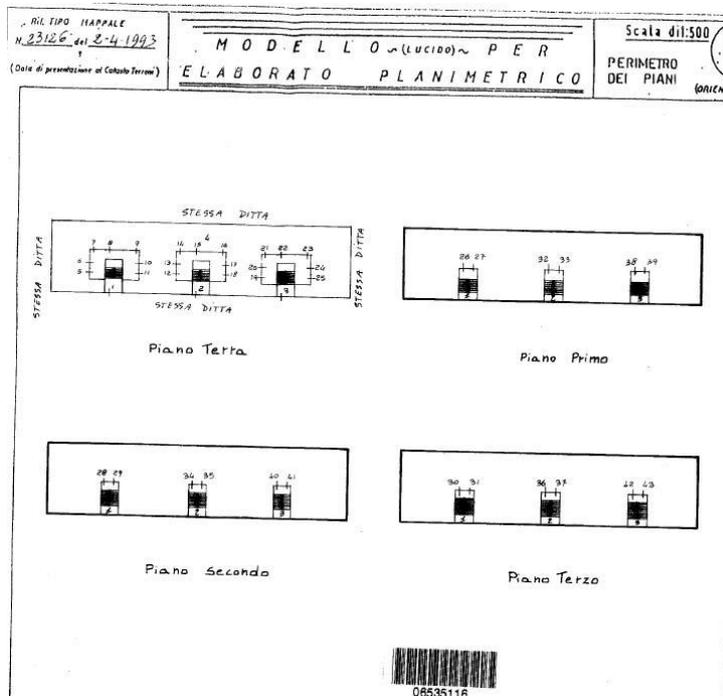
Gli edifici a carattere residenziale utilizzano il sistema costruttivo in prefabbricazione, tipologia scelta nella fase di emergenza per accelerare i tempi di costruzione, si compongono di un piano terra in parte su pilotis e di tre piani in elevazione. Gli elementi strutturali, travi e pilastri, sono in acciaio, i solai in cemento, compagnature esterne con pannelli in vibro cemento e divisioni interne in cartongesso.

Tali edifici, chiamati a far fronte all'emergenza abitativa dei soggetti danneggiati dal sisma del 1980, dovevano avere un carattere temporaneo legato al completamento dell'opera di ricostruzione.

L'intervento urbanistico edilizio, a suo tempo realizzato, oltre alla costruzione di quattro edifici in linea, per un totale di 72 appartamenti modulari, comprendeva la realizzazione di aree per la viabilità, per la sosta e il verde attrezzato.

Gli alloggi sono così composti:

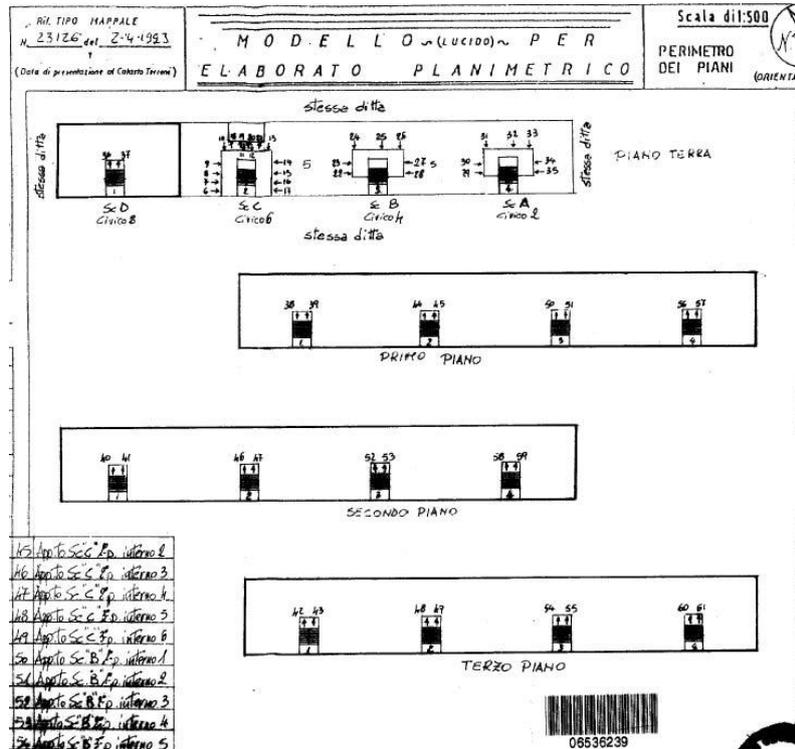
### Edificio 1 – Foglio 9 Particella 580



L'edificio si compone di tre scale che disimpegnano 18 appartamenti ai piani superiori. Il piano terra in parte su pilotis, presenta n. 21 locali deposito.

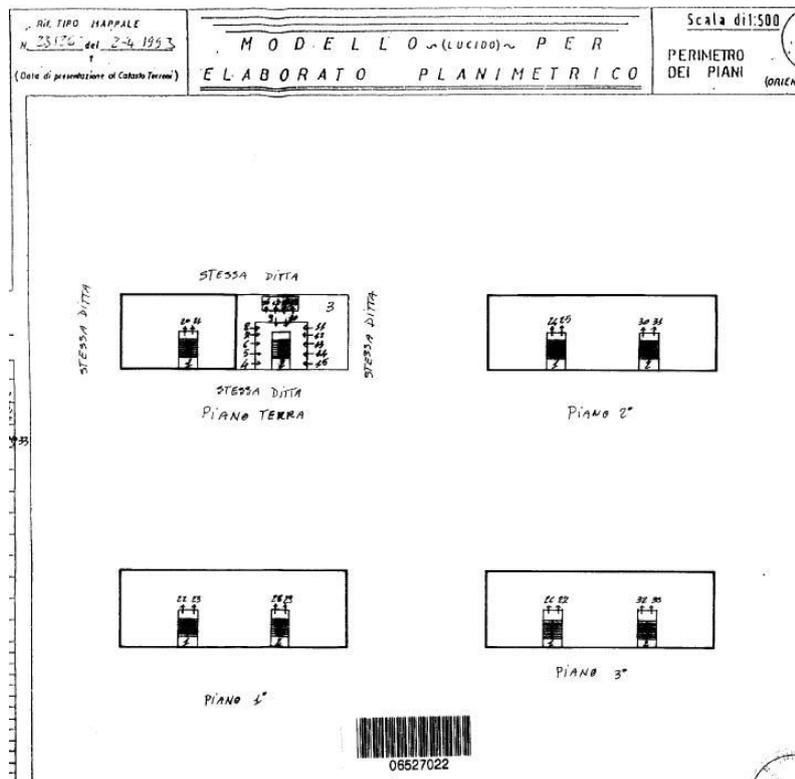
Complessivamente la SLP sviluppata risulta essere pari a mq 1.572.

**Edificio 1 – Foglio 9 Particella 582**



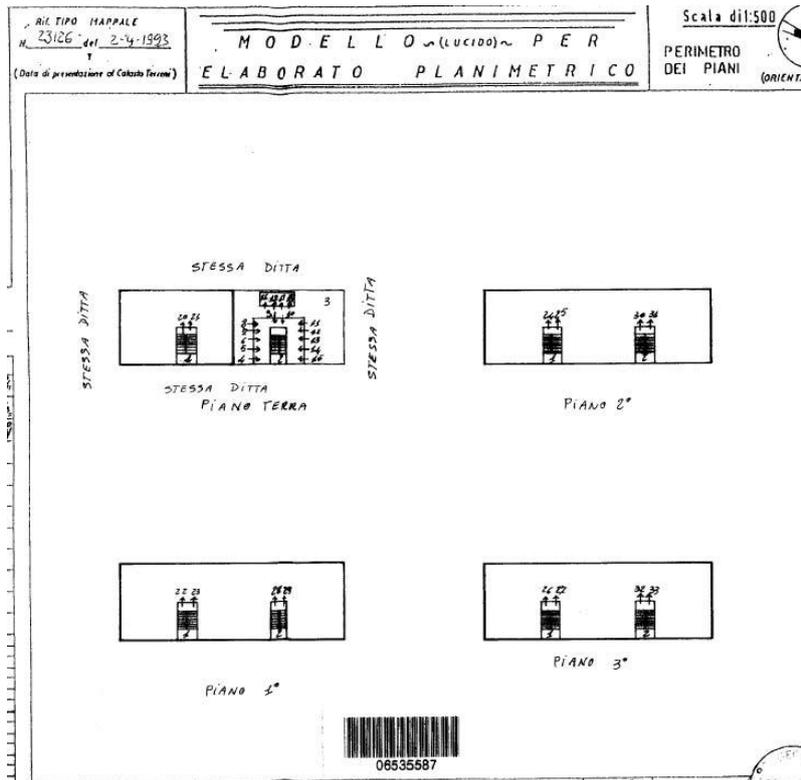
L'edificio si compone di quattro scale che disimpegnano complessivamente 26 appartamenti, di cui 24 ai piani superiori e 2 al piano terra, dove trovano posto anche 30 locali deposito. Complessivamente la SLP sviluppata risulta essere pari a mq 2.224.

**Edificio 1 – Foglio 9 Particella 586**



L'edificio si compone di due scale che disimpegnano complessivamente 14 appartamenti, di cui 12 ai piani superiori e 2 al piano terra, dove trovano posto anche 16 locali deposito. Complessivamente la SLP sviluppata risulta essere pari a mq 1288.

### Edificio 1 – Foglio 9 Particella 587



L'edificio si compone di due scale che disimpegnano complessivamente 14 appartamenti, di cui 12 ai piani superiori e 2 al piano terra, dove anche qui trovano posto 16 locali deposito. Complessivamente la SLP sviluppata risulta essere pari a mq 1288.

I quattro edifici sviluppano complessivamente una superficie lorda di pavimento (SLP) pari a mq 5.804.

Oltre alle aree di proprietà pubblica, l'ambito di trasformazione interessa aree ed edifici privati, nonché uno spazio che ospita un impianto tecnologico rappresentato dalla cabina di decompressione per la diramazione del gas metano nella rete cittadina.

Gli edifici privati, a carattere residenziale di tipo unifamiliare, sono così distinti:

#### **Edificio – Foglio 9 Particella 404**

L'edificio catastalmente intestato al sig De Vito Giosuè, si compone di un piano rialzato, primo piano e piano mansarda per una SLP complessiva di 402 mq circa.

#### **Edificio – Foglio 9 Particella 475**

L'edificio catastalmente intestato ai sigg. Pescatore – Trezza, si compone di un piano rialzato per una SLP complessiva di mq. 120 circa

#### **Edificio – Foglio 9 Particella 478**

L'edificio catastalmente intestato ai sigg. Palmieri – Pescatore, si compone di un piano terra e di un primo piano per una SLP complessiva di mq. 140 circa.

L'intera SLP degli edifici privati risulta essere di circa mq 662.

## **1.2 ZONA DI SOSTITUZIONE E RICOMPOSIZIONE URBANA RU 01**

La delimitazione della Zona di trasformazione di "Ru01 – VALLE" definita dal PUC, comprende un'area che nella sua maggiore consistenza risulta essere di proprietà pubblica.

Tali aree sono state acquisite al patrimonio comunale a seguito di procedura espropriativa, avvenuta con decreto n. 7742 del 26.02/1982, per consentire un insediamento di prefabbricati pesanti a destinazione residenziale, da assegnarsi a coloro che erano rimasti privi di alloggio a seguito del sisma del 1980.

La destinazione urbanistica impressa dal PUC prevede la sostituzione degli edifici esistenti, con nuove superfici a servizio che possano garantire l'esercizio della funzione giurisdizionale, nella previsione delle dismissioni dell'attuale sede del tribunale di Piazza A. Moro.

Di seguito si riportano le previsioni del PUC vigente contenute nella scheda attuativa denominata : " Ru01 – Zona di sostituzione e ricomposizione urbana Valle – Borgo storico, di cui all'Allegato 1b.

### **PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – Prescrizioni vincolanti**

**Superficie territoriale (St):** 18.560 mq

**SLP totale massima:** 18.000mq

#### **Destinazioni d'uso:**

*Attrezzature di interesse generale - Attività giurisdizionale*

*Con le seguenti percentuali ammesse:*

*Servizi e attrezzature di interesse sovra comunale: 100% SLP totale*

*Altri parametri urbanistici ed edilizi saranno definiti in sede di progetto di opera pubblica e di progetto da parte di Enti istituzionalmente competenti*

### **PROCEDURA DI ATTUAZIONE**

*Strumento Urbanistico Esecutivo*

## **2. PUA ZONA DI SOSTITUZIONE E RICOMPOSIZIONE URBANA RU 01 – VALLE**

Il presente PUA, interessante le aree della scheda attuativa di "Sostituzione e ricomposizione urbana Ru01 – Valle", è redatto in linea con gli obiettivi, i vincoli e le destinazioni pubbliche indicate dal PUC.

Il Piano Attuativo in questione, come già riferito, nasce dalla volontà di ricercare nuove funzioni più affini con il nascente Centro per l'autismo di Contrada Serroni, posto nelle vicinanze dell'area di intervento ed in corso di completamento.

Coerentemente con la destinazione pubblica già impressa dal PUC e nell'ambito delle azioni del Programma Integrato Città Sostenibile, laddove esso prevede un aumento e qualificazione di servizi ed infrastrutture rivolte a persone con limitazioni dell'autonomia, si è arrivati alla definizione di specifiche funzioni che possano contenere eccellenze nel campo della ricerca sulle disabilità della prima infanzia, dell'inclusione sociale e che vadano a costituire e a potenziare il bisogno di servizi socio sanitari.

L'attuazione passa attraverso la demolizione dei prefabbricati pesanti, la riqualificazione e rigenerazione urbana di un pezzo di quartiere periferico, con l'insediamento di nuove strutture dedicate all'assistenza territoriale, semiresidenziale e residenziale per disabili/handicappati, per anziani ed altri soggetti non autosufficienti.

Le nuove funzioni sono tese a promuovere l'inclusione sociale, a combattere la povertà e ogni forma di discriminazione e a potenziare l'offerta di strutture che erogano servizi socio educativi e socio sanitari.

Da un punto di vista organizzativo, il piano prevede l'insediamento di tre nuovi edifici aventi specifiche funzioni e finalità pubbliche tra cui: alloggi sociali rivolti a disabili/handicappati, ad anziani ed altri soggetti non autosufficienti; un centro servizi volto a potenziare l'offerta di strutture che erogano attività socio educative e sociosanitarie; un edificio prettamente destinato ad istituto di ricerca sulle devianze dello sviluppo e le disabilità della prima infanzia, in stretto collegamento con il nuovo Centro per l'autismo di Contrada Serroni.

Le attività avranno, nella fase gestionale, la collaborazione dell'Università di Fisciano, l'Azienda Ospedaliera Moscati ed altre strutture regionali, così clinici,



I nuovi interventi ammessi, compreso i cambi di destinazione, dovranno essere rivolti alla realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico, sulla base di permesso di costruire convenzionato che ne regoli le modalità di esecuzione, gestione ed uso ed, in ogni caso, dovranno essere coerenti ed affini con quelle del presente PUA.

Infine viene data una diversa conformazione all'area su cui insiste una cabina di decompressione, rimanendone invariato l'uso a impianto tecnologico.

Per quanto concerne la verifica della conformità al PUC si precisa che ai sensi della L.R. 16/2004 e s.m.i. art. 26 comma 3, l'approvazione dei PUA non può comportare variante al PUC. A tal fine non costituiscono varianti al PUC:

- a) *la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;*
- b) *la precisazione dei tracciati viari;*
- c) *le modificazioni del perimetro del PUA rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;*
- d) *le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al decreto legislativo 6 giugno 2001, n.380, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);*
- e) *la diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi;*
- f) *gli interventi in attuazione dell'art. 7 della legge regionale n. 19/2009;*

L'intervento proposto risulta compatibile con le destinazioni del PUC indicate nell'elaborato 1b – scheda normativa "Ru01", in quanto le funzioni proposte rientrano nelle destinazioni di Servizi e attrezzature di interesse sovra comunale trattandosi:

- Attività di centro servizi, Attività di ricerca e appartamenti sociali (strutture residenziali a ciclo diurno extra ospedaliero).

Le funzioni rientrano nella destinazione di Attrezzature di interesse generale, di cui all'art. 21 delle NTA dove, al punto D, è consentita la modificazione delle destinazioni d'uso nell'ambito di quelle previste all'art. 2 comma 16 punto 10 tra le quali si evidenziano:

- a) *attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenza per anziani, residenze per studenti, uffici pubblici, centri civici e attrezzature per il culto;*
- p) *parcheggi;*
- v) *parchi urbani, giardini, aree verdi per la sosta e il gioco, attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero;*
- w)

Nel presente PUA i parametri urbanistici ed edilizi saranno in via definitiva fissati in sede di approvazione di progetto di opera pubblica e di progetto da parte di enti istituzionalmente competenti.

L'intervento edilizio qui proposto è stato dimensionato tenendo conto della SLP totale massima insediabile pari a 18.000 mq..

Di seguito si riportano le previsioni del Piano Attuativo in oggetto.



PUA Ru 01- "Azzonamento e regole edilizie"



PUA Ru 01- "Planivolumetrico"



### **3. OBIETTIVI, CRITERI E MODALITA' ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI DEL PIANO**

Il PUA della zona di sostituzione e ricomposizione urbana VALLE Ru 01 risulta essere coerente con gli indirizzi urbanistici e la direzione di sviluppo individuata dalla programmazione territoriale che si estende oltre i confini comunali.

In generale per le aree ricadenti nei comparti edificatori in questione, il Piano Urbanistico Comunale e la VAS relativa, gli Atti di Programmazione degli interventi prevedono i seguenti indirizzi:

- Demolizione dei prefabbricati pesanti e recupero della superficie ERP, in altre aree di sostituzione, secondo quanto previsto dai programmi di sostituzione del Comune di Avellino .
- Insediare all'interno dell'area superfici a servizio sovracomunale.
- Contribuire a creare un elemento identificativo di città.

#### **3.1 Obiettivi**

Gli obiettivi principali che si andranno a perseguire attraverso l'attuazione del presente PUA sono: Eliminazione delle attuali condizioni di degrado dell'area e demolizione dei prefabbricati pesanti; riqualificazione e rigenerazione urbana con l'insediamento di nuove strutture e nuove funzioni pubbliche dedicate all'assistenza territoriale, semiresidenziale e residenziale per disabili/handicappati, per anziani ed altri soggetti non autosufficienti; caratterizzazione dell'area con la creazione di un polo che contenga eccellenze specifiche, nel campo della ricerca sulle disabilità della prima infanzia, dell'inclusione sociale e in stretto collegamento con il nuovo Centro per l'autismo di Contrada Serroni.

#### **3.2 Criteri e modalità esecutive degli interventi**

Il progetto di PUA presentato parte da una attenta analisi dello stato di fatto volto alla realizzazione di un'edilizia eco-sostenibile.

L'analisi del sito, compiuta nella fase che precede la progettazione, comporta la conoscenza degli fattori ambientali, climatici e orografici caratteristici del luogo. Le fonti utilizzate a tale scopo partono dalle indagini e dai vincoli di natura sovracomunale per arrivare fino a studi di dettaglio geologici, topografici, di reti e infrastrutture. (cfr. Allegato "Elaborati di analisi")

Il comparto relativo alla scheda di sostituzione e ricomposizione urbana "Ru 01" del PUA , risulta allo stato occupato da n. 4 edifici residenziali in prefabbricazione pesante da una viabilità di disimpegno interna al quartiere, da spazi in parte attrezzati e in parte a parcheggi.

Le indagini svolte non vedono la presenza di particolari situazioni di rischio:

- l'area, ricade entro il perimetro urbano, all'interno del perimetro non esistono presenze di pregio storico-architettonico come riportato nella Tav. a4 "Tav 4 - Patrimonio storico ambientale del PUC vigente";

- non esistono vincoli imposti dall'Autorità di Bacino competente come riportato nella Tav. 1.a5 "Piano Stralcio" vigente;
- l'area, secondo il Piano di Zonizzazione Acustica allegato al PUC risulta di classe III come riportato nella Tav. 1.a7.

Le scelte di progetto sono state indirizzate all'utilizzo di tecnologie eco-compatibili, al mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie del luogo, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali.

Quindi, si è data la necessaria importanza all'uso di materiali da costruzione locali e eco-compatibili, alla riduzione dei consumi energetici, all'eliminazione delle fonti di inquinamento, al mantenimento a lungo termine delle prestazioni dell'involucro edilizio, alla forma e alla tipologia del manufatto architettonico, ai fattori ambientali e alla corretta esposizione, alla progettazione di spazi di aggregazione e per il tempo libero.

I criteri costruttivi da adottare nell'intervento sono volti in primo luogo alla sicurezza dell'uomo, al rispetto dell'ambiente, alla ottimizzazione delle risorse, alla recuperabilità, alla riciclabilità dei materiali utilizzati.

In tal senso sarà preferibile utilizzare materiali rispettosi della salute dell'uomo, razionalizzare l'uso del suolo, evitando inutili frammentazioni e definendo il lotto con la massima regolarità geometrica, ottimizzare i drenaggi, garantire massima durabilità della costruzione,

Nella realizzazione del manufatto architettonico, ma anche nella progettazione delle pertinenze, degli spazi attrezzati, e delle aree verdi deve essere ricercata la bellezza delle strutture ed il confort assicurando un'adeguata illuminazione naturale, la scelta di colori naturali.

Il verde viene trattato come parte del progetto che, oltre a svolgere una funzione estetica deve essere visto come elemento teso a migliorare la qualità e la salubrità della'aria e dell'ambiente anche utilizzando approcci scientifici nella scelta delle essenze arboree appropriate

Ulteriore importante obiettivo da perseguire sarà garantire l'efficienza energetica della costruzione (isolamento termico, illuminazione naturale...) utilizzando, in relazione alle condizioni microclimatiche locali, ottenuto mediante l'uso idoneo dell'impiantistica anche attraverso le innovazioni tecnologiche alternative evitando il posizionamento di linee che procurino disagio visivo o fonte di pericolo.

Nello studio dei comparti edificatori e delle infrastrutture necessarie si dovrà ottenere il contenimento dell'inquinamento luminoso dei livelli di luce nell'ambiente notturno rispetto ai valori naturali, nonché del livello di rumore.

La recente evoluzione normativa in materia di energia e ambiente ha comportato la necessità di definire ed applicare, nella progettazione, dei criteri di valutazione sulla sostenibilità ambientale dei manufatti edilizi.

A tal proposito, nella valutazione degli interventi, risulta indispensabile considerare:

- la valutazione dei consumi energetici per la climatizzazione invernale basata sui requisiti e le modalità di verifica contenuti nel Decreto Legislativo n. 192/05;  
(In particolare al fine di limitare il consumo di energia primaria per la climatizzazione invernale è opportuno isolare adeguatamente l'involucro edilizio per limitare le perdite di calore per dispersione e sfruttare il più possibile l'energia solare.

Per quanto riguarda i componenti di involucro opachi è raccomandabile:

- definire una strategia complessiva di isolamento termico;
- scegliere il materiale isolante e il relativo spessore, tenendo conto delle caratteristiche di conduttività termica, permeabilità al vapore e compatibilità ambientale (in termini di emissioni di prodotti volatili e fibre, possibilità di smaltimento, ecc.). In tal senso si raccomanda l'impiego di isolanti costituiti da materie prime rinnovabili o riciclabili come ad esempio la fibra di legno, il sughero, la fibra di cellulosa, il lino, la lana di pecora, il legno – cemento;
- verificare la possibilità di condensa interstiziale e posizionare se necessario una barriera al vapore.

Per quanto riguarda i componenti vetrati è raccomandabile:

- impiegare vetrate isolanti, se possibile basso-emissive;
- utilizzare telai in metallo con taglio termico, in PVC, in legno.

Raccomandati sono anche i sistemi solari passivi per i quali si consiglia però di tenere conto dei possibili effetti di surriscaldamento che possono determinarsi nelle stagioni intermedie e in quella estiva).

- la valutazione del livello di controllo della radiazione solare nell'analisi dei consumi energetici estivi, come richiesto dal D.L. 192/05;  
(L'obiettivo di ridurre il carico termico dovuto all'irraggiamento solare nel periodo estivo si può affrontare con l'impiego di sistemi per la schermatura della radiazione solare al fine di evitare il surriscaldamento dell'aria negli ambienti interni e il manifestarsi di situazioni di discomfort).
- la valutazione dell'impiego di fonti rinnovabili e riciclati data la crescente importanza dei materiali da costruzione eco-compatibili;  
(si consiglia l'impiego di materiali da costruzione di origine naturale)
- una valutazione più dettagliata dell'impiego di acqua potabile, analizzando separatamente i consumi per irrigazione e usi indoor;  
(A tal proposito al fine di ridurre i consumi energetici per la produzione di acqua calda sanitaria si consiglia l'impiego di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria)
- la valutazione del mantenimento a lungo termine delle prestazioni dell'involucro edilizio, come richiesto dalla normativa vigente.  
(evitare il rischio di formazione e accumulo di condensa per assicurare la durabilità e l'integrità degli elementi costruttivi e ridurre il consumo di risorse per le operazioni di manutenzione.  
A tal proposito si consiglia l'impiego di involucri a elevata permeabilità al vapore acqueo e sistemi di controllo della risalita di umidità dal terreno).

### **3.3 Tipologia di interventi**

Nella progettazione e nella scelta della tipologia edilizia si è data fondamentale importanza al valore architettonico dell'intervento; l'architettura deve mantenere una stretta relazione con la cultura del posto, con la storia, con la morfologia e deve essere realizzata con materiali appropriati.

È importante che l'architettura stessa si integri con il "paesaggio" attribuendogli, laddove mancasse, una nuova identità. L'intervento si connota per la sua essenzialità della forma unita al senso di riconoscibilità ai luoghi e generare il senso di appartenenza a chi lo abita.

Tutte le soluzioni architettoniche e tecnologiche mirano a rispondere, in maniera semplice e coerente, ai problemi specifici di spazio, distribuzione, climatizzazione, e di durabilità, evitando una composizione eccessivamente formale.

L'intero intervento progettuale, in sostanza, si basa sulla consapevolezza che l'architettura di qualità può svolgere ancora un importante ruolo sociale. All'architettura è riconosciuto un forte valore urbano, con riflessi diretti non solo sulla forma e sul paesaggio della città, ma anche sulla sua società ed economia; l'intervento proposto non solo assolve alle necessità di un programma residenziale, ma riqualifica l'intorno in cui gli edifici si inseriscono, creando con esso nuove relazioni e caricando di senso gli ambiti esistenti.

### **3.4 Protocollo Itaca**

Il progetto è stato indirizzato all'utilizzo di tecnologie eco-compatibili, al mantenimento delle caratteristiche, dei valori costitutivi e delle morfologie del luogo, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali.

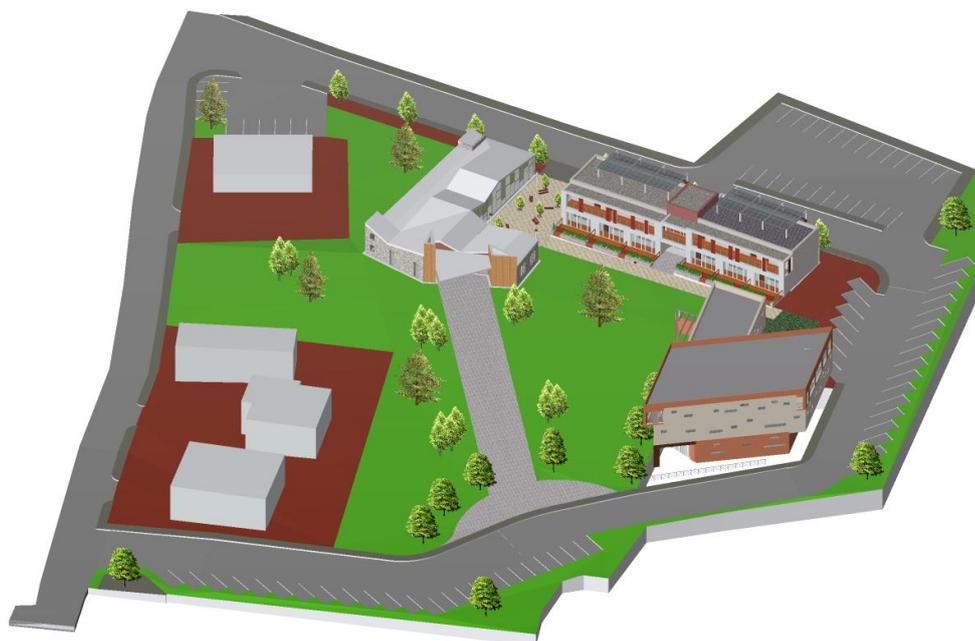
In particolare i requisiti del progetto sono in linea con i principi regionali del Protocollo ITACA e in ossequio ai contenuti nel Decreto Legislativo n. 192 sui consumi energetici. Nelle scelte progettuali si è data la necessaria importanza all'uso di materiali da costruzione locali e eco-compatibili, alla riduzione dei consumi energetici, all'eliminazione delle fonti di inquinamento, al mantenimento a lungo termine delle prestazioni dell'involucro edilizio, alla forma e alla tipologia del manufatto architettonico, ai fattori ambientali e alla corretta esposizione, alla progettazione di spazi di aggregazione e per il tempo libero (parco verde di quartiere).

I criteri costruttivi adottati per il presente progetto sono volti:

- alla scelta di materiali non nocivi alla salute dell'uomo e all'utilizzo prevalente di materiali disponibili in grandi quantità e in loco;
- alla riduzione della concentrazione dell'edificato e quindi alla razionalizzazione dell'uso del suolo, evitando inutili frammentazioni e definendo il lotto con la massima regolarità geometrica
- all'ottimizzazione dei drenaggi;
- alla riqualificazione degli spazi pertinenziali attualmente in abbandono;
- a garantire l'efficienza energetica della costruzione (isolamento termico, illuminazione naturale...) utilizzando, in relazione alle condizioni microclimatiche locali, le innovazioni tecnologiche alternative;
- a garantire massima durabilità della costruzione;
- alla recuperabilità e alla riciclabilità dei materiali in seguito a demolizione;
- alla bellezza delle strutture ed al comfort (assicurare un'adeguata illuminazione naturale, colori naturali ecc....);

- a considerare il verde come elemento di progetto, con specie arboree autoctone;
- all'uso idoneo dell'impiantistica evitando il posizionamento di linee che procurino disagio visivo fonte di pericolo;
- alla diminuzione dell'inquinamento luminoso dei livelli di luce nell'ambiente notturno rispetto ai valori naturali.
- Secondo quanto disposto dalla delibera di Giunta della Regione Campania n. 659 del 18/04/2007 Indirizzi in materia energetico

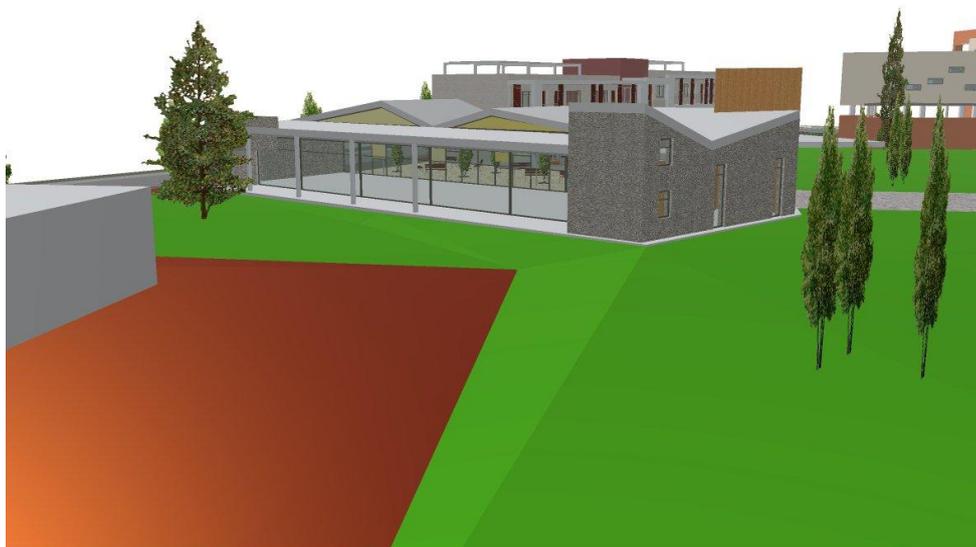
L'intervento definito nel presente PUA è finalizzato alla realizzazione di un'edilizia Sostenibile, avendo come obiettivo il raggiungimento degli indirizzi del "Protocollo ITACA" per la valutazione energetico - ambientale di un edificio, sviluppato dall' "Istituto per l'Innovazione e Trasparenza degli Appalti e la Compatibilità Ambientale" (ITACA).



*Rendering dell'intervento – vista 1*



*Rendering dell'intervento – vista 2*



*Rendering dell'intervento – vista 3*

### 3.5 Modalità di attuazione.

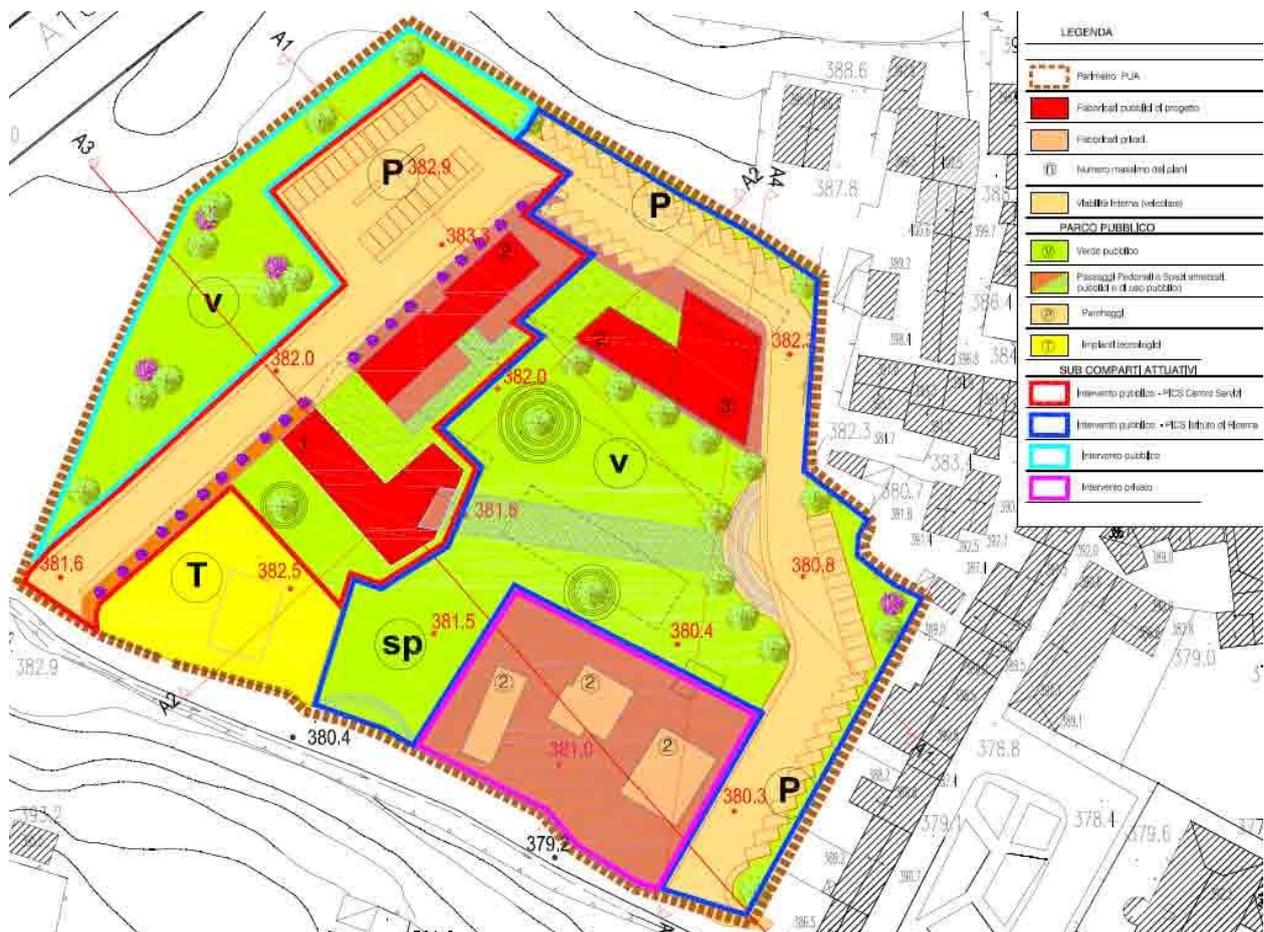
L'attuazione degli interventi avviene secondo le procedure stabilite dagli artt. 4-5 delle NTA del PUC.

L'ambito del Piano Urbanistico Attuativo disciplina un comparto del PUC vigente, denominato "Zone di Sostituzione e Ricomposizione Urbana"- Ru 01 ed interessa aree che nella loro maggiore consistenza risultano essere di proprietà comunale.

Nel caso della scheda di trasformazione "Ru 01" è prevista l'attuazione mediante un PUA di iniziativa pubblica, suddiviso in due comparti operativi : uno di iniziativa pubblica ed uno di iniziativa privata.

Il comparto pubblico, per la sua attuazione, è stato suddiviso in tre interventi di finanziamento, di cui due fanno riferimento al PICS e alle sue diverse azioni, il terzo da eventuale contrazione di mutui con oneri totali e/o parziali a carico del Comune o altre forme di finanziamento.

La Giunta comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione del PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti e subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni obbligatorie sui singoli progetti previsti, nulla-osta e provvedimenti necessari, secondo quanto stabilito dall'art. 26 comma 5 della L.R. 16/04 e sue mod. ed int.



PUA Ru 01– Tav 9 Suddivisione in sub comparti attuativi

Il PUA di iniziativa pubblica prevede la realizzazione di servizi e attrezzature di interesse generale a carattere sovra comunale, la cui conformazione piano volumetrica dovrà definirsi in sede di approvazione di opera pubblica.

E' ammesso l'intervento da parte dei privati aventi titolo, così come individuati dal presente piano, per la realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico coerenti ed affini con quanto previsto dal presente PUA sulla base di permesso di costruire e di apposita convenzione che regoli le modalità per l'esecuzione, la gestione e l'uso delle opere previste.

### **3.6 Diritti Edificatori e Quote Edificatorie**

L'ambito del Piano Urbanistico Attuativo disciplina un comparto denominato "Zona di Sostituzione e Ricomposizione Urbana"- Ru 01, interessa aree che nella loro maggiore consistenza risultano essere di proprietà comunale ed in quota parte di privati.

Lo strumento urbanistico generale per l'assetto definitivo dei parametri urbanistico ed edilizi, ne rimanda la definizione in sede di approvazione di opera pubblica.

#### 4. FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI E LORO SODDISFACIMENTO

L'area relativa alla scheda di trasformazione "Ru 01" rientra nell'estensione territoriale della V° Circoscrizione individuata da un'area centrale che si estende tra via Tagliamento ad est, via Morelli e Sivati a nord, via Colombo a sud ed infine il borgo della frazione Valle.

L'area circoscrizionale, così come definita dal PUC, è caratterizzata da una discreta presenza di servizi, pur presentando una certa carenza di attrezzature scolastiche e aree per la sosta che soddisfino il richiamo dei servizi di interesse locale e generale presenti.

Viene inoltre evidenziata la necessità di un ridisegno dello spazio urbano, che in molti casi si frammenta fino a dequalificarsi completamente, con particolare riferimento allo spazio pubblico del borgo di "Valle", affinché ne diventi punto di riferimento sociale, culturale e di aggregazione del quartiere.

Settori	Fabbisogno 2004 (mq)	Dotazione esistente (mq)	Carenze (mq)
Istruzione Inferiore	46140	20068	26072
Interesse Comune	23070	68901	
Spazi pubblici attrezzati	92280	95202	
Parcheggi	23070	11295	11775
Istruzione superiore	13842	82858	
Attrezzature sanitarie	0	0	0
Parchi pubblici	0	0	0

Tabella 4.11: analisi delle carenze della V Circoscrizione

Tabelle estratte dal PUC vigente

#### TABELLA A SINTESI DELLE SUPERFICI PER SERVIZI - STATO DI FATTO

LEGGE REGIONALE n° 14 del 1982 - 20 mq/ab

Circ.ne	Popolazione dicembre 2004	Stato di fatto al 2005 a				Fabbisogno al 2005 b				Carenza al 2005 b-a					
		Istruzione	Interesse comune	Spazi pubb.attr.	Parcheggi	Istruzione	Interesse comune	Spazi pubb.attr.	Parcheggi	Istruzione	Interesse comune	Spazi pubb.attr.	Parcheggi		
		mq.	mq.	mq.	mq.	5,0 mq/ab	2,5 mq/ab	10 mq/ab	2,5 mq/ab	mq.	mq.	mq.	mq.		
1	3637	13558	12452	3331	4677	18185	9092,5	36370	9092,5	-4627	3359,5	-33039	-4415,5		
2	4184	14057	12706	39693	11516	20920	10460	41840	10460	-6863	2246	-2147	1056		
3	8596	19964	42896	37227	6410	42980	21490	85960	21490	-23016	21406	-48733	-15080		
4	11851	27311	20252	26659	4006	59755	29877,5	119510	29877,5	32444	9035,5	82858	25871,5		
5	9211	20068	68909	95202	11295	46055	23027,5	92110	23027,5	-25987	45881,5	3092	-11732,5		
6	17358	50092	31154	48525	17743	86790	43395	173580	43395	-36698	-12241	-125055	-25651		
7	1939	2321	1351	7576	1056	9695	4847,5	19390	4847,5	-7374	-3496,5	-11814	-3791,5		
TOTALE	56876	147371	189720	258213	56703	284380	142190,0	568760	142190,0	-137009	47530	-310547	-85487		
TOTALE STATO DI FATTO					652007	TOTALE FABBISOGNO				1137520	TOTALE CARENZA				-485513

DECRETO MINISTERIALE 1444 DEL 1968 -

ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

17,5 mq/ab

Circ.ne	Popolazione al 2004	Stato di fatto al 2005 c			Fabbisogno al 2005 d			Carenza al 2005 d-c		
		Istruzione SUPERIORE	Attrezz. Sanit.	Parchi Pubblici	Istruzione SUPERIORE	Attrezz. Sanit.	Parchi Pubblici	Istruzione SUPERIORE	Attrezz. Sanit.	Parchi Pubblici
		mq.	mq	mq	1,5 mq/ab	1,0 mq/ab	15 mq/ab	mq.	mq	mq
TOTALE	56876	160953	138855	0	85314	56876	853140	75639	81979	-853140
TOTALE CARENZA										-853140

**TABELLA C - SINTESI AREE PER SERVIZI PREVISTE DA P.U.C. (vincolo secco)**

LEGGE REGIONALE n° 14 del 1982 - 20 mq/ab						
CIRCOSCRIZIONI		Interesse Comune	Spazi Pubblici Attrezzati	Parcheggi	Istruzione Inferiore	TOTALE
		mq.	mq.	mq.	mq.	MQ.
1	CENTRO STORICO	6.336	15.412	6.095	574	28.417
2	FERROVIA-PIANODARDINE-PICARELLI	4.156	130.465	17.954	2.491	155.066
3	S. TOMMASO - MAZZINI	10.761	50.651	2.580	3.096	67.088
4	PLATANI-ACQUA DEL PARADISO-BAGNOLI	14.205	33.685	7.113	14.952	69.955
5	VALLE-RIONE AVERSA-CAVOUR-BACCANICO	3.954	35.010	11.736	4.467	55.167
6	VASTO- CAPPUCCINI - PARCO	13.767	73.003	13.563	1.377	101.510
7	BELLIZZI-S. ORONZO-CRETAZZO	2.402	32.413	0	449	35.264
<b>TOTALE</b>		<b>55.581</b>	<b>370.639</b>	<b>58.841</b>	<b>27.406</b>	<b>512.467</b>

DECRETO MINISTERIALE 1444 DEL 1968 - ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE 17,5 mq/ab						
CIRCOSCRIZIONI		Interesse Generale	Istruzione Superiore	Parchi Territoriali	Attrezz. Sanit.	TOTALE
		mq.	mq.	mq.	mq.	MQ.
1	CENTRO STORICO	15.000				15.000
2	FERROVIA-PIANODARDINE-PICARELLI			39.118		39.118
3	S. TOMMASO - MAZZINI		1.520	51.165		52.685
4	PLATANI-ACQUA DEL PARADISO-BAGNOLI					0
5	VALLE-RIONE AVERSA-CAVOUR-BACCANICO	4.762	8.291		5.941	18.994
6	VASTO- CAPPUCCINI - PARCO		4.444			4.444
7	BELLIZZI-S. ORONZO-CRETAZZO					0
<b>TOTALE</b>		<b>19.762</b>	<b>14.255</b>	<b>90.283</b>	<b>5.941</b>	<b>130.241</b>

**TABELLA F CARENZA DI AREE PER SERVIZI**

Stato di fatto aggiornato con aree per servizi a vincolo secco previste da P.U.C. e con aree di cessioni delle zone in corso di trasformazione

LEGGE REGIONALE n° 14 del 1982 - 20 mq/ab						
CIRCOSCRIZIONI		Interesse Comune	Spazi Pubblici Attrezzati	Parcheggi	Istruzione Inferiore	TOTALE CARENZA
		mq.	mq.	mq.	mq.	MQ.
1	CENTRO STORICO	12.069	-15.061	1.680	-4.053	-19.114
2	FERROVIA-PIANODARDINE-PICARELLI	7.998	132.219	21.622	-4.372	-4.372
3	S. TOMMASO - MAZZINI	34.228	10.932	-9.737	-17.567	-27.304
4	PLATANI-ACQUA DEL PARADISO-BAGNOLI	4.580	-56.220	17.149	-15.967	-89.336
5	VALLE-RIONE AVERSA-CAVOUR-BACCANICO	53.009	43.874	3.325	-20.601	-20.601
6	VASTO- CAPPUCCINI - PARCO	4.083	-51.020	-7.157	-27.505	-85.682
7	BELLIZZI-S. ORONZO-CRETAZZO	-1.095	20.599	-3.792	-6.925	-11.811
<b>TOTALE</b>		<b>-1.095</b>	<b>-122.301</b>	<b>-37.834</b>	<b>-96.990</b>	<b>-258.220</b>

DECRETO MINISTERIALE 1444 DEL 1968 - ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE 17,5 mq/ab						
TERRITORIO COMUNALE		Interesse Generale	Istruzione Superiore	Parchi Territoriali	Attrezz. Sanit.	TOTALE CARENZA
		mq.	mq.	mq.	mq.	MQ.
		0	0	-762.857	0	-762.857

## **5. COMPATIBILITA' DEL PUA "RU01" CON IL PUC E CON I PIANI DI SETTORE**

Il PUA proposto è stato redatto nel rispetto delle previsioni di PUC ed è compatibile con i piani di settore comunali.

Nella predisposizione del Piano, infatti, nessuna prescrizione vincolante è stata modificata, come prescritto dall'art. 5 della NTA del vigente PUC, rispettando tutti i parametri urbanistici ed edilizi della scheda normativa, di cui all'allegato 1b del PUC.

In dettaglio, per il comparto riferito alla "Zona di Sostituzione e Ricomposizione Urbana"- Ru 01 gli interventi proposti risultano compatibili con le destinazioni del PUC, in quanto le funzioni proposte rientrano nelle destinazioni di Servizi e attrezzature di interesse sovra comunale i cui parametri, urbanistici ed edilizi, saranno in via definitiva fissati in sede di approvazione di progetto di opera pubblica.

Compatibilità può essere espressa anche con i piani di settore atteso che la previsione:

- non comporta variazione di classe, secondo quanto indicato dal Piano di Zonizzazione Acustica;
- non insedia superfici commerciali o artigianali e pertanto non incidenti sulle prescrizioni fissate dal Piano del Commercio;
- Gli edifici previsti saranno realizzati con materiali eco compatibili e rivolti alla riduzione dei consumi energetici, all'eliminazione delle fonti di inquinamento, al mantenimento a lungo termine delle prestazioni dell'involucro edilizio, in linea con i contenuti del Piano energetico comunale;
- Le aree non interessano zone in cui la sosta è soggetta a tariffazione nè interferiscono con la viabilità urbana esistente, in coerenza con il Piano del traffico e della sosta;
- La rete di pubblica illuminazione a servizio delle aree a verde pubblico, degli spazi pubblici e della viabilità rispetteranno i requisiti illuminotecnici minimi fissati per ogni ambito, secondo i parametri indicati dal Piano Illuminotecnico comunale .

## **6. DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

L'area oggetto di P.U.A., ricade in un ambito già urbanizzato.

In generale le urbanizzazioni da realizzare sono:

- Impianto di illuminazione;
- Rete idrica delle acque bianche;
- Reti fognarie per lo smaltimento delle acque nere;
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- Rete telefonica;
- Rete di distribuzione del gas metano

Le nuove reti saranno rappresentate specificate nelle apposite tavole di PUA.