



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

Piano Urbanistico Attuativo Campetto S. Rita
Zona di Sostituzione e Ricomposizione "RU07"
Legge Regionale n. 16 - 22.12.2004 e ss.mm.ii. – art. 26



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Responsabile Servizio P.P.
arch. Luigi DE CESARE



Progetto
arch. Angelo RAPA

Indice :

PREMESSA	2
1. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA D'INTERVENTO	3
1.1 Ambito di trasformazione e delocalizzazione diritti edificatori.....	5
1.2 Zona di Sostituzione e Ricomposizione Urbana Ru07.....	7
2. PUA ZONA DI SOSTITUZIONE E RICOMPOSIZIONE URBANA RU07	9
2.1 Dimensionamento del Piano Urbanistico Attuativo Ru07.....	12
3. OBIETTIVI, CRITERI E MODALITA' ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI DEL PIANO	14
3.1 Obiettivi	15
3.2 Criteri e modalità esecutive degli interventi.....	15
3.3 Tipologia di interventi	17
3.4 Protocollo Itaca	17
3.5 Modalità di attuazione.....	20
3.6 Diritti Edificatori e Quote Edificatorie	21
4. FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI E LORO SODDISFACIMENTO.....	21
5. VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEL PUA RU07 AL PUC	24
6. DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	24

PREMESSA

L'area oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo è la zona denominata dal PUC vigente di Sostituzione e Ricomposizione Urbana "Ru 07" di Campetto S. Rita.

La zona, così come individuata, ed i parametri urbanistici ed edilizi di riferimento sono definiti nelle schede normative, di cui all'allegato 1b.

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

In tali aree 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 PUA interessante l'area di Campetto Santa Rita è stata riservata all'iniziativa pubblica, in quanto già ricompreso tra gli ambiti di trasformazione interessati aree di proprietà comunale, poste in priorità per il triennio 2015 – 2017, negli Atti di Programmazione degli Interventi (A.P.I.) approvati con Delibera di Consiglio Comunale n. 315 del 29.12.14.

Il Piano è disciplinato agli artt. 4-5-16 delle NTA, la cui approvazione avviene secondo le procedure previste dalla L.R. n° 16/2004 e ss.mm.i e dal suo Regolamento di Attuazione n. 5/2011.

Con delibera di G.C. n. 300 del 28/09/2023, l'Amministrazione comunale con l'intento di riqualificare l'area in oggetto, continuare a perseguire gli obiettivi della scheda di trasformazione e, coerentemente con essi, ha dato indicazioni per una revisione della SLP generata dalla proprietà pubblica ed incaricato l'ufficio Piani e Programmi alla redazione di un Piano Urbanistico Attuativo che tenesse conto unicamente della SLP derivante dalle delocalizzazioni riconosciute con delibera di G.C. n. 177/2007.

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA D'INTERVENTO

L'area oggetto del Piano Urbanistico Attuativo è posta in un ambito centrale dell'edificato cittadino in una zona compresa tra piazza Castello e piazza Kennedy; l'intero perimetro si estende per circa 8.462 mq ad una quota altimetrica di circa 331 m/l.m.;



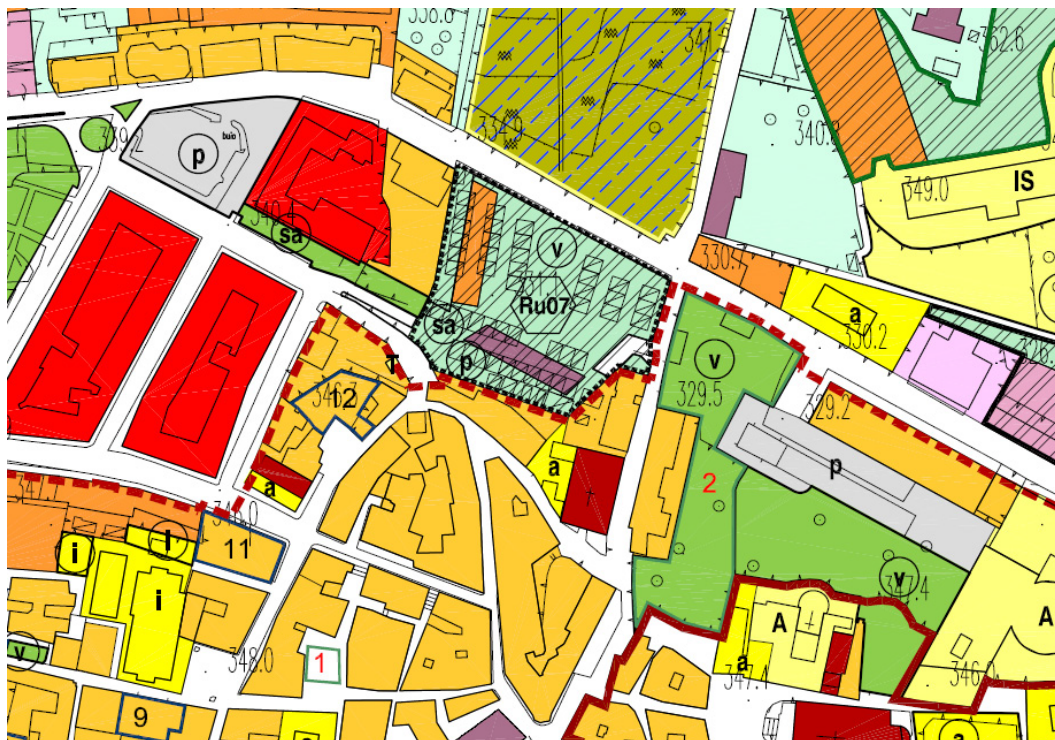
Vista satellitare dell'area di Campetto Santa Rita

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

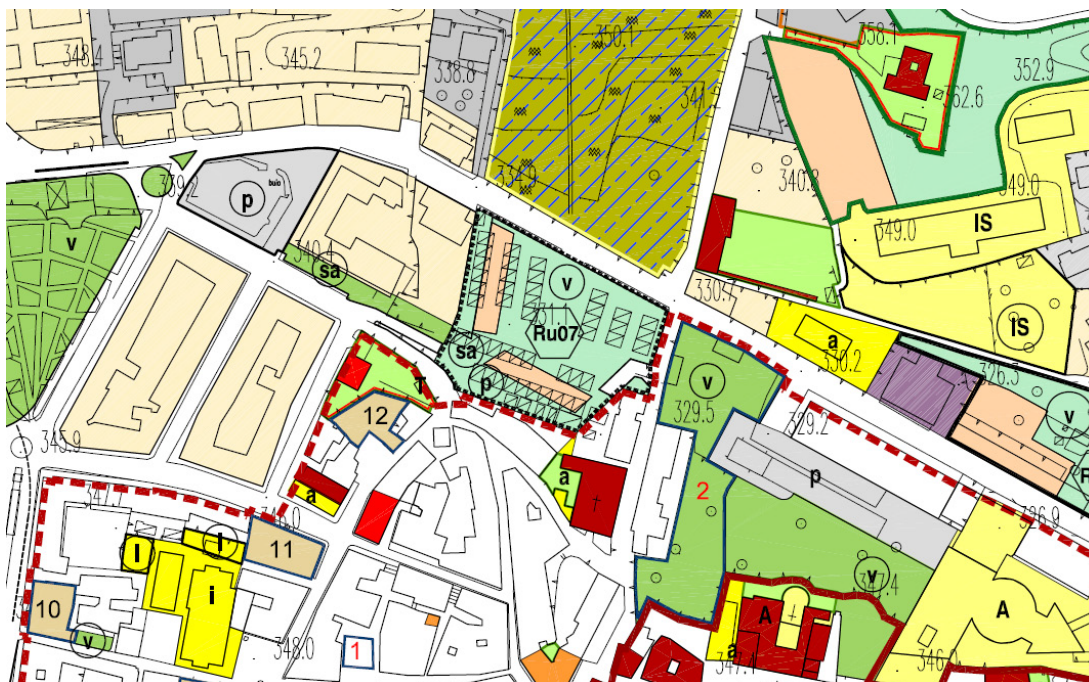
- Zona di sostituzione e ricomposizione urbana Campetto S. Rita – Ru 07 ;

Le finalità e gli obiettivi sono anche contenute nello studio di assetto SDA3 - Campetto S. Rita: planimetria generale e piante parcheggi che ne costituiscono gli indirizzi per la realizzazione dell'intervento.

L'indicazione urbanistica si evidenzia negli stralci degli elaborati di PUC di seguito riportati.



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



Puc Vigente – TAV 3 "Modalità d'intervento"

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

Ru 07

- 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 disciplina un comparto denominato "Zona di Sostituzione e Ricomposizione Urbana"- Ru 07 - ed interessa aree di proprietà comunale così come previsto dalla scheda dell'allegato 1b.

1.1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE E DELOCALIZZAZIONE DIRITTI EDIFICATORI

Il Comune di Avellino ha proceduto a delocalizzare i diritti edificatori, riconosciuti in sede di osservazione al piano urbanistico vigente, in ambiti di trasformazione le cui aree già facevano parte del patrimonio comunale.

Tali diritti, in parte provenienti da consistenze edilizie non ricostruibili in sito o provenienti da previsione dell'ex Piano di Recupero del "Centro Storico", risalente all'anno 1986, che oggi risultano ricompresi nella scheda di trasformazione per servizi n. 2. COLLINA LA TERRA - Parco del teatro dell'allegato 1a del PUC vigente.

Tale scheda, interessante il versante nord-ovest della Collina La Terra , si estende a partire da piazza Santissimo e rampa S. Modestino fino a via Circumvallazione, ha quale obiettivo di completare il sistema del "Parco del Teatro" con la realizzazione di uno spazio a verde attrezzato, per la cui attuazione si prevede la rilocalizzazione di una SLP pari a mq 6.660, da individuarsi con successivo atto amministrativo.

Pertanto, con delibera di G.C. n. 169/07, venivano così fissati i criteri per le delocalizzazioni e con successiva delibera 177/07 ne venivano indicati, tra l'altro, gli aventi diritto alla localizzazione nella Zona di trasformazione di "Ru07 – Campetto Santa Rita.

Gli immobili interessati sono identificati catastalmente al foglio 38 p.lle: 453 – 450 – 693 - 456 sub 1 e 2, 457 – 427 - 428 - 431 - 435 e in quota parte delle particelle 470 - 897 – 894.

Allo stato non fanno più parte dell'originaria individuazione le consistenze edilizie delle particelle 456 sub1 e sub2, fatte oggetto di richiesta di permesso di costruire in sito, con la sostanziale rinuncia alla delocalizzazione.

La SLP, quindi, assegnata con delibera di G.C. n.177/2007 da delocalizzarsi nella Zona di trasformazione di "Ru07 – Campetto Santa Rita" risulta essere pari a mq 2.488,64.

La planimetria, di seguito, individua la perimetrazione della scheda di trasformazione per servizi n. 2. COLLINA LA TERRA - Parco del teatro, con l'indicazione delle aree e dei diritti edificatori da delocalizzarsi nella Zona di trasformazione di "Ru07 – Campetto Santa Rita".



Individuazione catastale delle aree oggetto di delocalizzazione

1.2 ZONA DI SOSTITUZIONE E RICOMPOSIZIONE URBANA RU 07

La delimitazione della Zona di trasformazione di “Ru07 – Campetto Santa Rita definita dal PUC, comprende un'area interamente di proprietà pubblica.

L'area, acquisita al patrimonio comunale con decreto sindacale di esproprio prot. 54990/384, è stata utilizzata per l'insediamento dei prefabbricati leggeri realizzati a seguito degli interventi straordinari post sisma del 1980 ed attualmente utilizzata quale capolinea dei trasporti extraurbani e parcheggio.

La previsione impressa dal PUC consente di integrare il tessuto edilizio urbano con nuove funzioni residenziali, spazi a parcheggio e a verde. La scheda di trasformazione ha l'obiettivo di completare il margine nord del nucleo storico attestato su Via Circumvallazione, attraverso un sistema di spazi e funzioni pubbliche e private tra loro connesse. Inoltre intende eliminare le attuali condizioni di degrado dell'area, con la realizzazione di uno spazio in stretta continuità con la zona storica e con il Parco del Teatro nonché con il nuovo Parco urbano di Piazza Kennedy:

Di seguito si riportano le **previsioni del PUC vigente** riportate nell'Allegato 1b.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – Prescrizioni vincolanti

Superficie territoriale (St): 8.462 mq

Indice territoriale max (mqSlp/mqSt): 0,4 mq/mq

SLP totale massima: 3.385 mq

Destinazioni d'uso:

Residenza: 80% max della SLP totale

Servizi alle persone: 20% max della SLP totale

Aree minime di cessione per servizi: 4.231 mq

Pari a 50% della St complessiva

Abitanti teorici insediabili

(1 vano/abitante = 33mq/ab.)

Slp residenziale max: 2.708 mq

Abitanti teorici insediabili: 82 ab.

Fabbisogno minimo aree a standard

Residenza: 20 mq/ab

Servizi alle persone: 1 mq/ 1mq SLP per servizi alle persone

N° massimo di piani residenza: 5 piani

N° massimo di piani residenza servizio alle persone: 1 piano

Rapporto di copertura: 20% max

Distanza min. dai confini: 5mt o in aderenza

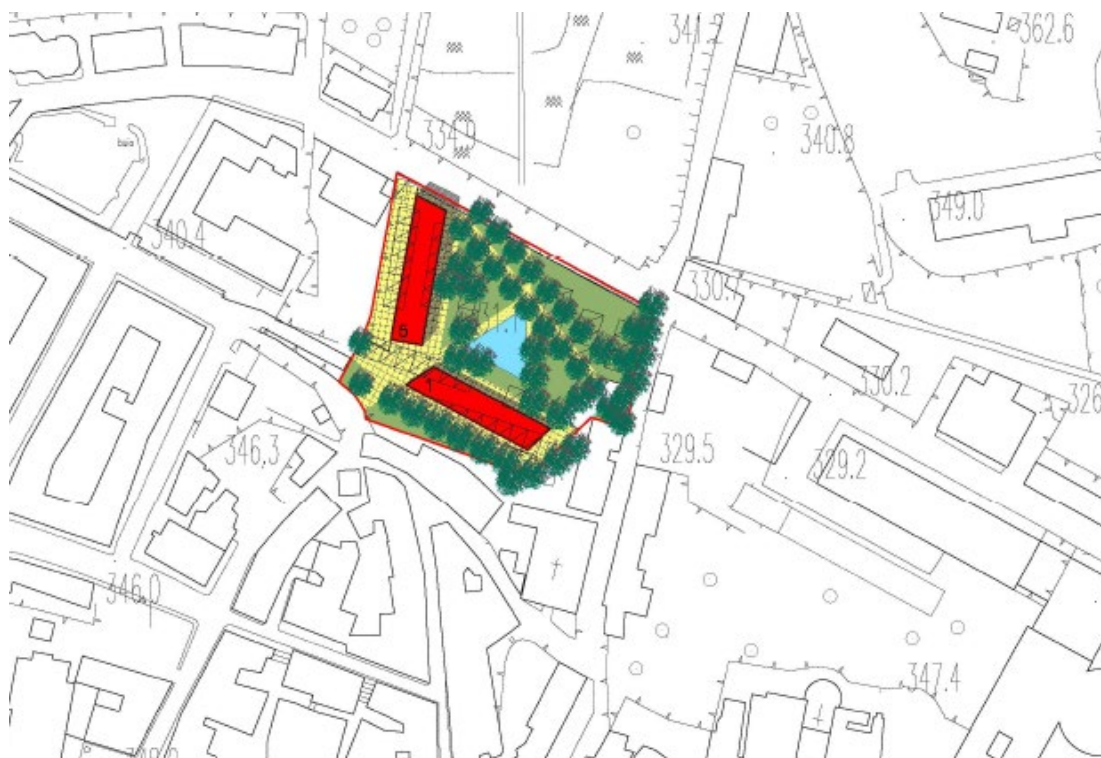
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI – Prescrizioni non vincolanti

Rapporto di copertura: 20% max

Le due schede di impianto rappresentano l'uso delle aree con l'azzoneamento e regole edilizie piano volumetriche.



Ru 07 Puc Vigente – Allegato 1b “Azzonamento e regole edilizie”



Ru 07 Puc Vigente – Allegato 1b “Planivolumetria”

Le indicazioni progettuali da concretizzarsi con la previsione di un fabbricato posto ortogonalmente a Via Circumvallazione avente destinazione residenziale e da un edificio disposto su un unico livello da adibirsi a funzioni pubbliche di interesse comune. Le aree libere venivano destinate a verde pubblico e spazi pubblici attrezzati, mentre parcheggi pubblici e di uso pubblico, che soddisfino lo standard fissato per legge, venivano previsti nel sottosuolo.

2. PUA ZONA DI SOSTITUZIONE E RICOMPOSIZIONE URBANA RU 07

Il presente PUA, interessante le aree di Campetto Santa Rita, è redatto in conformità agli obiettivi, ai vincoli e alle destinazioni imposte dal PUC nonché alle nuove indicazioni amministrative approvate con delibera di G.C. n. 300 del 28/09/2023.

A tale motivo, il Piano Attuativo in questione, rispetto alle potenzialità definite nella scheda di trasformazione che fissa in 3.385 mq la SLP massima insediabile, ne limita l'intervento alla sola ricollocazione della SLP assegnata con delibera di G.C. n.177/2007, pari a mq 2.488,64.

Nell'ambito del perimetro è stata prevista una diversa conformazione e localizzazione dell'area di concentrazione dell'edificio, fermo restando le quantità e i pesi insediativi previsti che, come evidenziato in precedenza, risultano essere in diminuzione rispetto alle potenzialità offerte dalla scheda di trasformazione Ru07 del PUC vigente.

La ragione principale è stata quella di dover attestare i fabbricati oltre il limite di inedificabilità di 10 mt. dal Torrente "San Francesco", che ne attraversa l'area, e che la originaria previsione non aveva tenuto, inoltre la minore SLP ha consentito di prevedere edifici con altezze meno impattanti, per numero di piani, che meglio si inseriscono nel contesto del luogo.

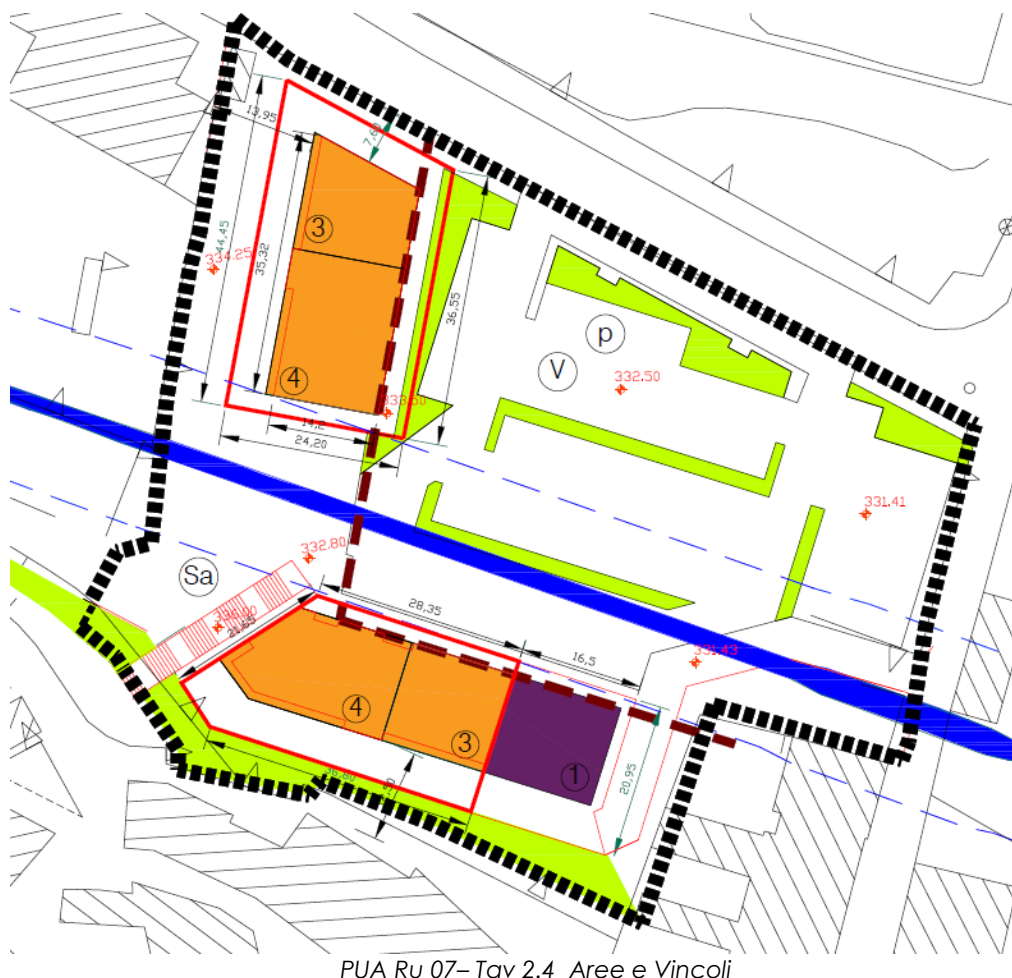
Così, in alternativa all' unico edificio di scheda, si è prevista la realizzazione di due fabbricati residenziali con il piano terra ad attività di vicinato, composti di una parte a tre e una parte a quattro piani.

Restano confermate le scelte in ordine alla previsione, anche se con dimensioni ridotte, dell'edificio avente funzioni pubbliche di interesse comune e la previsione di parcheggi pertinenziali nei piani interrati degli edifici, mentre per quelli pubblici e di uso pubblico sono previsti a raso.



In ordine all'aspetto paesaggistico, la Giunta Regionale Campania con deliberazione n. 137 del 05/04/2016, ha dichiarato l'irrelevanza paesaggistica del torrente "San Francesco" per tutto il tratto vincolato.

Di seguito si riporta la tavola rappresentante le destinazioni di piano ed i vincoli esistenti.



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;

Nella sovrapposizione cartografica tra rilievo catastale e previsione del PUC, si sono resi necessari piccoli adeguamenti derivanti dalla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e dal diverso sistema di rilevazione, ciò non ha inciso sulla superficie territoriale del piano stesso.

Le variazioni rappresentate risultano essere compatibili con le previsioni del PUC e non costituiscono ad esso variante, in quanto sono espressamente ammesse dall'art. 5 lettera B delle NTA del PUC e da quanto prescritto dall'art. 26 comma 3 lett e) della L.R. 16/2004 e s.m.i. già riportato precedentemente. In entrambe le disposizioni viene stabilito che la diversa dislocazione delle aree di concentrazione non costituisce variante al PUC, e pertanto risulta ad esso conforme.

Nel presente PUA sono stati rispettati i parametri urbanistici ed edilizi indicati dalla Ru 07. Di seguito si riportano le previsioni del Piano Attuativo in oggetto.



PUA Ru 07– “Azzonamento e regole edilizie”

2.1 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO Ru 07

L'area interessata dal presente PUA comprende il comparto di trasformazione relativo alla Zona di Sostituzione e Ricomposizione Urbana "RU 07" di Campetto Santa Rita ed interessa una superficie territoriale complessiva di 8.462 mq che dà luogo ad una SLP di mq. 3.385.

VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI – RU 07

Superficie territoriale (St) RU 07: 8.462 mq

Aree minime per servizi e viabilità: mq 4.231 pari al 50% della St

SLP max: 3.385 mq

Intervento previsto:

superficie territoriale: 8.462 mq

area di concentrazione: 1.740 mq (20,56 %)

area di cessione: 6.520 mq (77,05%)

ingombro max fabbricati: 982 mq

SLP di progetto: 2.765 mq < mq. 3.385 SLP max

Destinazione d'uso:

residenza 80% della SLP mq 2.212

Servizi alle persone 20% della SLP mq 553

N° massimo di piani progetto: **4 piani** < 5 da scheda

Abitanti teorici insediabili: $2.212/33\text{mq} = \mathbf{67\ ab.}$ < 82 da scheda

Calcolo Standard Complessivi – Pubblico/Privato

Parcheggi pertinenziali (1mq / 3mq SLP) = mq 737 < **1.453 mq (da progetto)**

parcheggi pubblici (2,5 mq/ab): $67 \times 2,5 =$ mq 167 +

parcheggi servizi alle persone (1,5 mq/1mq SLP) = mq 829

totale mq 996 < **3.453 mq (da progetto)**

Il presente Piano Urbanistico attuativo rispetta i parametri urbanistici ed edilizi fissati dalla scheda di Sostituzione e Ricomposizione urbana Campetto S. Rita Ru 07.

Lo stesso Piano Urbanistico Attuativo rispetta i parametri previsti dagli API approvati che, come riportato nella tabella sottostante, dimensionava la scheda di trasformazione in questione per un insediamento di 82 nuovi abitanti derivanti dall'indice di utilizzazione territoriale pari a 0,4 mq/mq.

Id	Denominazione	Indice Territoriale	(Slp tot.) totale	Superfici e minima di cessione	Destinazione	Vani teorici (Slp tot.)	(Slp res.) Residenziale	Abitanti teorici (Slp res.)	Abitanti insediabili (Slp res.)
		(mq/mq)	(mq)	(mq)			(mq)		
		Ut	Slp=StxUt			1vano=33 mq Slp		1ab=33mq Slp res.	1ab=50mq Slp res.
Ru 07	Campetto Santa Rita								
		0,4	3.385	4.231	Residenza con P.T. per servizi (res. Max. 80%)	103	2.708		54

Tabella stralciata dagli API - dimensionamento delle Zone di Sostituzione e Ricomposizione urbana

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

Il PUA della zona di sostituzione e ricomposizione urbana Campetto S. Rita Ru 07 segue gli indirizzi urbanistici espressi dall'Amministrazione 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:

- Completare il margine nord del nucleo storico attraverso un sistema di spazi e funzioni pubbliche e private tra loro connesse.
- Eliminare le attuali condizioni di degrado dell'area.
- Realizzare un parco pubblico aperto verso la collina Cappuccini e posto in diretta continuità con il Parco del Teatro e il nuovo Parco urbano di Piazza Kennedy.

3.1 Obiettivi

Gli obiettivi principali che si sono perseguiti attraverso l'attuazione di tale PUA sono: Completare il margine nord del nucleo storico attestato su Via Circumvallazione attraverso un sistema di spazi e funzioni pubbliche e private tra loro connesse. Eliminazione delle attuali condizioni di degrado dell'area con la realizzazione di area attrezzata in diretta continuità con il centro storico cittadino, con il Parco del Teatro e il nuovo Parco urbano di Piazza Kennedy.

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 07" del PUA , risulta allo stato libero da edificazione e presenta un ampio spazio adibito attualmente in parte a stazionamento degli autobus ed in parte a parcheggio.

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 dell'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 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).



Simulazione dell'intervento – vista 1



Simulazione dell'intervento – vista 2

3.5 Modalità di attuazione.

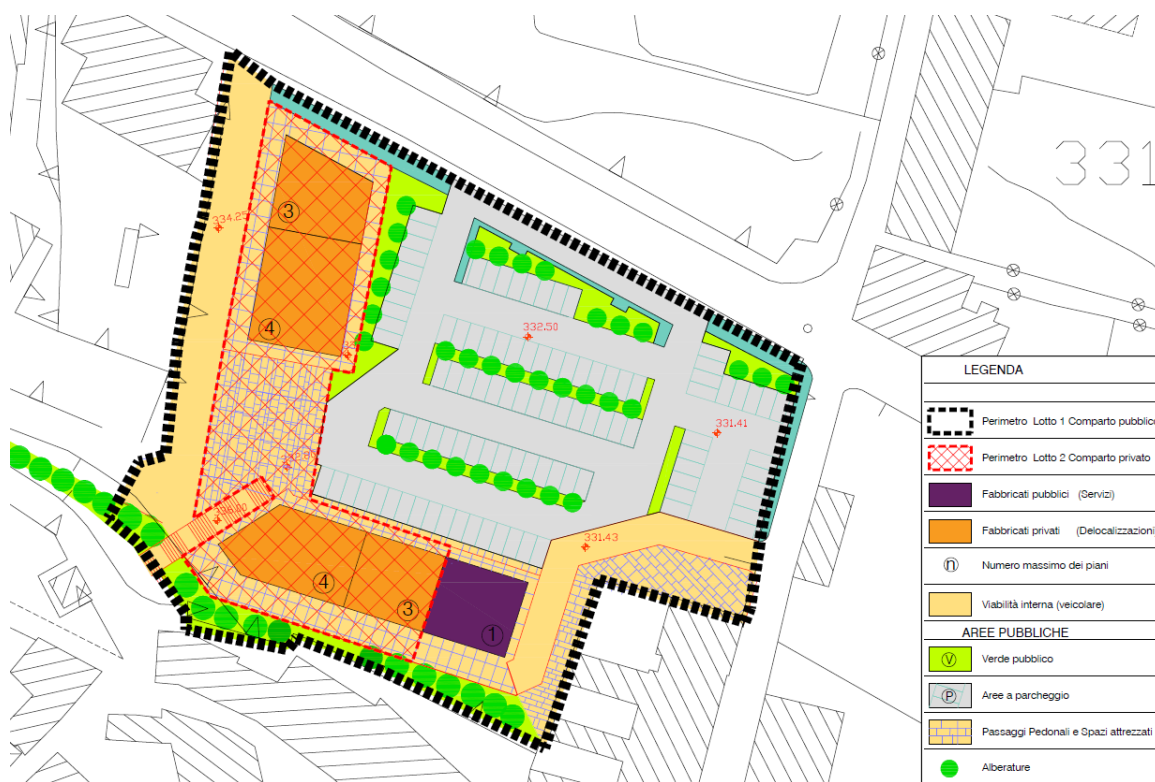
L'attuazione degli interventi avviene secondo le procedure stabilite dagli artt. 4-5 delle NTA del PUC.

L'ambito del Piano Urbanistico Attuativo disciplina un comparto del PUC vigente, denominato "Zona di Sostituzione e Ricomposizione Urbana"- Ru 07 ed interessa in aree di proprietà comunale su cui è prevista la delocalizzazione di diritti edificatori privati.

All'approvazione dello strumento urbanistico attuativo dovrà quindi fare seguito l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree di provenienza dei diritti edificatori e, nell'ambito dello stesso strumento, assegnare fino alla concorrenza del valore delle aree acquisite quelle necessarie a localizzare i diritti edificatori privati.

Definita tale procedura, l'attuazione del PUA avverrà per sub comparti edificatori di iniziativa pubblica e privata.

La tavola successiva rappresenta i due sub comparti attuativi



PUA Ru 07– Tav 10 Suddivisione in sub comparti attuativi

La scheda contempla le seguenti prescrizioni:

- aree di concentrazione dell'edificato;
- aree per la viabilità e i servizi e le relative opere di urbanizzazione;
- aree da cedere per servizi;
- le utilizzazioni edificatorie (SLP);
- le destinazioni d'uso;
- se specificatamente indicati nelle schede normative: gli allineamenti, gli assi rettori, la localizzazione delle aree per servizi speciali, gli edifici e gli immobili di pregio da salvaguardare, parametri urbanistici, edilizi, di qualità.

Il PUA di iniziativa pubblica prevede la realizzazione di edifici la cui SLP è stata destinata alla delocalizzazione di proprietà private.

A tale motivo il Piano è corredato da apposito schema di convenzione a garanzia della contestuale realizzazione degli interventi pubblici (infrastrutture, opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e privati (utilizzazioni edificatorie realizzate nelle aree di concentrazione dell'edificato e quota parte delle infrastrutture).

3.6 Diritti Edificatori e Quote Edificatorie

Il PUC riconosce a tutte le aree comprese nei Comparti una potenzialità edificatoria (definita nelle Norme Tecniche di Attuazione come Utilizzazione Edificatoria) quantificata dall'Indice di Utilizzazione Territoriale "Ut", espresso in mq di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) per mq di superficie territoriale.

Il Diritto Edificatorio assegnato al comparto è dato dall'applicazione dell'Indice di Utilizzazione Territoriale alla sua Superficie Territoriale; è indicato come Superficie Lorda di Pavimento (SLP) Totale edificabile, con riferimento alla situazione esistente degli immobili alla data di adozione del PUC, ed è espresso in mq.

L'ambito del Piano Urbanistico Attuativo disciplina un comparto denominato "*Zona di Sostituzione e Ricomposizione Urbana*"- Ru 07 - ed interessa aree di proprietà comunale.

Nell'ambito delle aree in proprietà, la SLP prevista è stata utilizzata per delocalizzare i diritti edificatori riconosciuti in sede di osservazione del piano, provenienti dagli edifici esistenti e da quelli di previsione dell'ex Piano di Recupero del "Centro Storico" risalente all'anno 1986 e ricadenti nella scheda di trasformazione per servizi n. 2. COLLINA LA TERRA - Parco del teatro.

Le modalità di ripartizione della SLP è riscontrabile nell'allegato n.4

4. FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI E LORO SODDISFACIMENTO

L'area relativa alla scheda di trasformazione "Ru 07" rientra nell'estensione territoriale della I Circoscrizione che rappresenta territorialmente il nucleo centrale e storico della Città. In funzione della sua ridotta estensione, che comprende le aree della Collina della Terra e Piazza Castello, costituisce un ambito omogeneo. La popolazione residente al 2004 è di 3652 abitanti.

In tale area, oltre il fabbisogno derivante dalla popolazione, è evidente la necessità di una maggiore dotazione di parcheggi in relazione alla forte concentrazione degli edifici pubblici (Camera di Commercio, Provincia, Comune, etc.) del Nuovo Teatro e del Conservatorio.

Si registra una carenza di spazi pubblici attrezzati a verde e per il gioco e la necessità di introdurre funzioni di tipo culturale e commerciale. Colmare le necessità sopra descritte consentirebbe una rivitalizzazione del nucleo storico della Città. Tali esigenze sono state confermate dalle richieste dirette dei cittadini residenti nell'area.

Settori	Fabbisogno 2004	Dotazione esistente	Carenze
	(mq)	(mq)	(mq)
Istruzione Inferiore	18260	13558	4702
Interesse Comune	9130	12452	
Spazi pubblici attrezzati	36520	3331	33189
Parcheggi	9130	4677	4453
Istruzione superiore	5478	0	5478
Attrezzature sanitarie	0	0	0
Parchi pubblici	0	0	0

Tabella 4.7: analisi delle carenze della I 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	-4415,4	
2	4184	14837	18700	9569	11426	20910	10460	10400	10460	-6683	2146	-2147	-1058	
3	8596	19964	42896	37227	6410	42980	21490	85960	21490	-23016	21406	-48733	-15080	
4	11951	27311	20252	26659	4006	59755	29877,5	119510	29877,5	-32444	-9625,5	-92851	-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	-25652	
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		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 PARASDISO-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	13.363	1.377	101.510
7	BELLIZZI-S. ORONZO-CRETAZZO	2.402	32.413	0	449	35.264
	TOTALE	55.581	370.639	58.841	27.406	512.467

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 PARASDISO-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
TOTALE		19.762	14.255	90.283	5.941	130.241

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 PARASDISO-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
	TOTALE	-1.095	-122.301	-37.834	-96.990	-258.220

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. VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEL PUA RU07 AL PUC

Il PUA proposto rispetta pienamente le previsioni di PUC e risulta essere 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 "*Zone di Sostituzione e Ricomposizione Urbana*"- Ru 07 sono rispettate: le destinazioni d'uso previste, le utilizzazioni edificatorie massime (SLP), le quantità minime delle aree da cedere per servizi e le destinazioni previste per le stesse, i fili edilizi, gli assi rettori, le altezze massime.

L'intervento previsto dal presente PUA risulta, quindi, pienamente compatibile con gli obiettivi del PUC , in quanto consente l'integrazione del tessuto edilizio urbano con nuove funzioni residenziali e spazi di verde, spazi attrezzati ed aree a parcheggio..

Le aree libere sono state attrezzate a verde pubblico, spazi pubblici attrezzati e di relazione.

6. DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le varie reti di servizio, ricadenti nel Piano Urbanistico Attuativo "Ru07", sono da considerarsi dei normali allacci ai pubblici servizi, non dovendosi prevedere ad alcune ulteriori opere, in quanto l'area ricade in un ambito centrale cittadino già urbanizzato.

Gli allacciamenti previsti sono:

- Rete idrica;
- Rete fognaria acque bianche;
- Rete fognaria acque nere;
- Rete impianto di pubblica illuminazione;
- Rete di distribuzione ed adduzione gas metano;
- Predisposizione rete di distribuzione energia elettrica;
- Predisposizione rete impianto telefonico