



## COMUNE DI SALERNO

### PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO AL COMPARTO EDIFICATORIO ATR 26 EX PASTIFICIO AMATO

Hanno inizio i lavori di demolizione per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del complesso sito in Salerno, in località *Mercatello*, tra le vie Pidenza e Parmenide, di proprietà della *Amato & C. S.p.A.*

L'area in oggetto è attualmente interessata da tre edifici, già facenti parte dello stabilimento *Amato & C. S.p.A.*, e precisamente:

- la palazzina uffici, a pianta rettangolare, che sviluppa una superficie lorda di circa mq. 1.100,00;
- l'edificio molino-silos, a forma di "L", composto per la sua parte maggiore da un corpo di fabbrica di 7 piani fuori terra ed un piano interrato e da un secondo corpo di fabbrica, in continuità al primo, di 9 piani fuori terra. L'intero complesso comprende altri due corpi di fabbrica, disposti alle estremità della manica centrale, che determinano complessivamente una superficie sviluppata lorda di circa mq. 10.000,00;
- l'edificio pastificio, di forma rettangolare, composto da due corpi di fabbrica, costituiti l'uno da un piano seminterrato e due piani fuori terra e l'altro da un piano seminterrato ed un piano fuori terra, per una superficie sviluppata lorda di circa mq. 15.500,00.

Il progetto di riqualificazione dell'area ex-industriale prevede la demolizione dell'edificio pastificio, della palazzina uffici e dei corpi aggiunti del molino per un **volume totale di demolizioni vuoto per pieno superiore ai 120.000,00 mc.**

L'edificio molino, dopo le necessarie parziali demolizioni, sarà invece ristrutturato per essere adibito in parte a residenze ed in parte ad attività di tipo terziario-direzionale e commerciale.

L'area risultante dalla demolizione del fabbricato pastificio sarà interessata da una manica di nuova edificazione, destinata prevalentemente ad uso residenziale e solo in parte ad uso commerciale.

Ai livelli interrati saranno realizzati i **parcheggi** sia pertinenziali, collegati direttamente alle residenze, sia destinati alle attività commerciali e del terziario direzionale, nonché una serie di cantinole pertinenziali alle residenze.

L'area residua libera da costruzioni sarà sistemata a **verde, sia pubblico sia privato**, attrezzato con camminamenti ed aiuole, oltre che con un parcheggio a raso, ed attraversato da una nuova strada di collegamento tra le vie esistenti.

Nell'ambito dell'intervento di riqualificazione urbana saranno realizzate tutte le nuove **reti dei sottoservizi**.

La riqualificazione dell'area industriale ex Pastificio Amato, di inserisce nel tessuto urbano a ridosso del litorale e delimitato a sud da Via Parmenide, ad ovest dalla ferrovia, a nord da Via Vecchia Piacenza, mentre il lato est è adiacente al tessuto costruito.

L'intervento è principalmente di **carattere residenziale**, con due livelli di appartamenti per una superficie complessiva di circa 10.500 mq, sospesi ad oltre 20 metri d'altezza. I 113 appartamenti sono organizzati in un corpo ad U, e si affacciano a sud, sul giardino con aperture vetrate e terrazzi. Le facciate esterne del corpo ad U (est, ovest e nord) presentano una facciata vetrata, blu a riflettere il cielo, con aperture riquadrate dal passo strutturale delle travi e pilastri.

L'edificio poggia a terra con sei corpi di fabbrica che sono occupati da quattro piani di appartamenti e più in basso con locali commerciali al livello dell'ingresso. Il corpo di fabbrica si riconnette ad est al Molino esistente del ex Pastificio Amato, che segue l'andamento della ferrovia. Il Molino viene mantenuto e restaurato, al suo interno sono previste residenze ai piani superiori, con un **ristorante e un fitness con piscina** sul tetto. Ai vari livelli del Molino

sono previsti **spazi dedicati al direzionale** ed al livello di Via Parmenide il Molino e' occupato da un grande **spazio dedicato al commerciale**.

Il complesso e' unificato da un **grande parco di circa 8.000 mq** che occupa l'intera area. L'area verde e' concepita come un parco vero e proprio, con alberi ad alto fusto ed essenze locali. L'orografia del parco e' movimentata, con salti di quota che creano naturalmente una divisione tra la parte pubblica e quella privata. Dal parco si accede, attraverso percorsi pedonali appositamente dedicati, alle residenze e alle zone destinate al commercio. Tra queste una **Spa-centro benessere**, occupa la parte centrale, con una **piscina all'aperto** e accesso diretto da Via Parmenide.

Seguendo la pendenza naturale del sito, ed il dislivello tra Via Parmenide e Via Vecchia Pienza, vengono creati **due livelli di parcheggi**, divisi tra le destinazioni d'uso pubblico, dedicato al commercio e l'altro privato destinato alle residenze e al direzionale.

I percorsi e le zone pavimentate all'interno del parco sono improntate alla mimesi con l'ambiente naturale, l'uso del cotto, memoria del Molino, inframezzato al prato, è usato sia per ricreare i percorsi pedonali che i parcheggi a raso che si affacciano a sud. I piazzali commerciali invece presentano una pavimentazione continua.

L'intervento di riqualificazione dell'area industriale del Pastificio Amato prevede la realizzazione di appartamenti concepiti per fruire al meglio delle condizioni presenti sul sito. Gli appartamenti si caratterizzano per la loro diversità tipologica, l'uno diverso dall'altro si discostano radicalmente dal principio dell'edilizia residenziale "ripetitiva". Nella loro diversità però gli appartamenti sono progettati per avere sempre le stesse qualità: ampie viste sul paesaggio circostante, doppio affaccio che generalmente avviene sui lati nord e sud, e tutti sono dotati di un terrazzo esterno che si affaccia sul parco a sud.

L'illuminazione naturale degli appartamenti è quindi molto favorita sia per la presenza della doppia esposizione che per la dimensione delle aperture alte 2.70m. sul parco. Queste ultime, ove necessario saranno schermate con un sistema di tende,

Le residenze sono direttamente collegate con il parcheggio privato nel quale oltre ai box auto sono previste le cantine per ogni appartamento.

Le **aree commerciali** per un totale di circa 3.500 mq. insistono principalmente su via Parmenide, due piazzali pavimentati consentono l'accesso diretto agli spazi che consistono in un'area di nuova edificazione ad est, la Spa al centro del parco è un volume nascosto, ricoperto dal verde del parco soprastante sul quale si affaccia la sua zona di pertinenza all'aperto con solarium e piscine. Il Molino ospita un ampio spazio commerciale con un livello alla quota di accesso (+13.64m. slm.) ed un mezzanino al livello superiore.

Dal medesimo piazzale si accede, tramite ascensore diretto al **fitness collocato in copertura a quota +40.16m. slm.** Il fitness è organizzato su due piani, il cui inferiore al livello della copertura è connesso con la **piscina aperta**, mentre quello superiore "vola" sopra l'edificio affacciandosi sul parco sottostante.

Sempre **sulla copertura è previsto un ristorante** che occupa la parte superiore dell'attuale silos. Il ristorante ha un accesso indipendente, dal lato di Via Vecchia Pienza con ascensori dedicati che vi conducono direttamente. Dall'alto si godranno viste spettacolari e si potrà cenare nell'area all'aperto che si affaccia sulla piscina.

Il **direzionale** è pensato per ospitare diverse tipologie di fruitori con spazi organizzabili in diverse maniere a seconda delle esigenze.

Il progetto riprende lo spirito dell'edificio industriale presente attualmente. Oltre a conservare il Molino, viene anche riproposta, in qualche modo, la sua logica costruttiva. La struttura del nuovo fabbricato è espressa, ed i tamponamenti vetrati si collocano all'interno del reticolo strutturale.

I prospetti esterni, nord, est ed ovest presentano una facciata in vetro blu che riflette il cielo e richiama l'ambiente marino. Questi serramenti saranno sia fissi, sia apribili dove necessario. I profili strutturali verranno trattati con una pittura lucida blu.

Gli affacci degli appartamenti a sud invece presentano grandi vetrate trasparenti scorrevoli per consentire l'affaccio visivo sul parco. Le terrazze sono pavimentate in doghe di legno, così come gli interni degli appartamenti. Il

rivestimento inferiore delle terrazze, anch'esso in legno è dipinto con colori vivaci.

Gli appartamenti sono poi dotati di tendaggi per schermarsi dal sole a sud, tessuti a strisce colorate che si ritrovano anche per gli appartamenti in copertura.

Il cotto è utilizzato nelle parti basse dell'edificio, nei "piedi" l'areazione dei parcheggi è mascherata da un tamponamento in mattoni traforati, i percorsi a terra sono anch'essi in cotto.

Nell'ambito degli interventi di **urbanizzazione primaria e secondaria** sono previsti nuove viabilità pubbliche, impianti di pubblica illuminazione, aree a verde e percorsi pedonali pubblici, aree da destinare a parcheggio pubblico nonché la realizzazione di una scuola elementare di circa 1.200 mq a servizio dell'intero quartiere di Mariconda.

L'investimento complessivo per la realizzazione dell'intero intervento ammonta a circa 50 milioni di euro, di cui circa 4,5 milioni di euro per oneri di concessione e per gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il progetto architettonico è redatto dall'Arch. Jean Nouvel (Parigi)

Il progetto strutturale ed impiantistico è redatto dalla Soc. Tecnimont S.p.A. e dal Gruppo Gorla S.p.A. (Torino)

La direzione lavori è svolta dall'ing. Sergio Delle Femine (Salerno)

L'Impresa esecutrice dei lavori di demolizione è la ESA COSTRUZIONI S.p.A. (Nocera Inferiore)