



**CITTÀ DI MERCATO S. SEVERINO**

- Provincia di Salerno -

4<sup>^</sup> Area - Tecnica Comunale -

**SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

Rif. prot.n.10432/2016, integrazioni/sostituzione prot. n. 17466/2017, nuova integrazione prot. n. 6753 del 18/03/2019

**Oggetto:** PIANO URBANISTICO COMUNALE -ATI N.5 CURTERI- Pian Urbanistico Attuativo. Verifica ai sensi del comma 1 dell'art. 10 del REGOLAMENTO del 4 agosto 2011, n. 5, *La normativa urbanistica in Campania è stata oggetto di recenti aggiornamenti nel 2024 (L.R. 5/2024) e 2025 (Regolamento n. 3/2025 in materia di governo del territorio)*

Premesso che:

- in data 07/08/2018 con prot. n.19474, il responsabile della 4° Area, ing. Gianluca Fimiani, forniva relazione tecnica relativa alla verifica di conformità del progetto di Piano Urbanistico Attuativo dell'ambito di trasformazione integrata ATI 5 CURTERI , dichiarando la compatibilità al PUC e ai piani di settore comunale,
- in data 18/03/2019 con prot. n. 6753 sono stati trasmessi gli elaborati del progetto, tra cui la tavola relativa agli standard urbanistici rettificata, a causa di alcuni errori materiali

si ribadisce la conformità del progetto di Piano Urbanistico Attuativo dell'ambito di trasformazione integrata ATI 5 CURTERI al PUC e ai piani di settore comunale.

Il tecnico comunale  
Arch. Giuseppina Conte

C\_F138 - - 1 - 2026-03-30 - 0009385



## CITTÀ DI MERCATO S. SEVERINO

- Provincia di Salerno -

4^ Area - Tecnica Comunale -

### SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Rif. prot.n.10432/2016, integrazioni/sostituzione prot. n. 17466/2017, nuova integrazione prot. n. 6753 del 18/03/2019

**Oggetto:** PIANO URBANISTICO COMUNALE -ATI N.5 CURTERI- Pian Urbanistico Attuativo. Verifica ai sensi del comma 1 dell'art. 10 del REGOLAMENTO del 4 agosto 2011, n. 5, *La normativa urbanistica in Campania è stata oggetto di recenti aggiornamenti nel 2024 (L.R. 5/2024) e 2025 (Regolamento n. 3/2025 in materia di governo del territorio)*

#### INDICE

1	TITOLARITA' ALL'INIZIATIVA .....	2
	<i>consistenza catastale degli immobili</i> .....	2
	<i>soggetto proponente</i> .....	3
2	DESCRIZIONE E ANALISI DELLO STATO DI FATTO .....	3
2.1	<i>reti infrastrutturali</i> .....	3
2.2	<i>vincoli operanti</i> .....	3
3	INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	4
4	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO PER IL COMPARTO .....	4
5	VERIFICA URBANISTICA DEL PROGETTO DI PIANO.....	6
6	CONCLUSIONI .....	7
7	ELENCO ELABORATI .....	7

## 1. TITOLARITA' ALL'INIZIATIVA

### Soggetto proponente

Gli immobili compresi nel perimetro dell'ambito che concorrono alla formazione del PUA, come sopra individuati catastalmente, sono intestati a:

- part. 733: sig.ra Genzano Angela, codice fiscale GNZNGL59/47F138F, e sig. Lamberti Felice, codice fiscale LMBFLC52R24F 138K, in qualità di proprietari, giusto atto pubblico del 13/12/1979 a rogito del notaio in Mercato S. Severino, dott. Gaspare Monaco, Rep.60308;
- part. 730: sig. Picarelli Mirko, codice fiscale PCRMRK68H27F205V, e sig. Picarelli Stefano, codice fiscale PCRSFN67C12F205J, in qualità di proprietari, giusta denuncia di successione del 27/07/2012 N. 71 del 04/02/2013 Volume 9990;
- part. 1460 e 1461: sig. Fenza Alfonso, codice fiscale FNZLNS38M 10F138E, e Rega Immacolata, codice fiscale RGEMCL41T49F138X, in qualità di proprietari, giusto atto del 13/12/1979 a rogito dell'avv. Gaspare Monaco, notaio in Mercato s. Severino, Rep.60308;
- part. 1143: sig.ra **Salvati** Annamaria, codice fiscale SLVNMR67P55F138V — sig. Salvati Antonio, codice fiscale SLVNTN70A13F138W — sig.ra **Salvati** Meridiana, codice fiscale SLVVDN73B41 F138V — Sarno Anna, codice fiscale SRNNNA44L52F138G, in qualità di proprietari, giusta dichiarazione di successione n. 1553 del 20/06/2016, Volume 9990;

I Soggetti proponenti rappresentano complessivamente il 100% delle quote edificatorie complessive attribuite all'intero comparto relativo all'Ambito di Trasformazione Integrata ATI 5 CURTERI.

## 2. DESCRIZIONE E ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Il comparto è delimitato a Sud dalla via Brecciosa, al Nord col Rio Secco mentre sui restanti fronti confina con proprietà private censite al foglio 17 particelle 107, con accesso diretto dalla via Ciorani.

Il comparto comprende un'area non edificata, inserita in un contesto parzialmente urbanizzato dotato di tutte le infrastrutture a rete.

### 2.1 Reti infrastrutturali

La zona non è dotata della rete idrica e telefonica, della rete del gas, della rete fognaria mista presente su via Brecciosa o tali strutture sono presenti in maniera parziale.

*(vedi Elaborato Relazione Tav. 1 Relazione Tecnica)*

### 2.2 Vincoli operanti

L'intero territorio comunale di Mercato S. Severino è stato dichiarato sismico di II categoria con deliberazione di Giunta Regionale della Campania n.5447 del 7 novembre 2002, pertanto gli immobili in oggetto sono gravati da vincolo sismico.

Con riferimento al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PSAI) dell'Autorità di Bacino Campania Centrale (ora Bacino Idrografico dell'Appennino Meridionale), adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 del 23.2.2015, il comparto è così perimetrato:

- Pericolosità *da Frana Bassa (P1) e Rischio da Frana Moderato (R1)*;
- "Settore Est" Pericolosità *idraulica Media (P2) connessa a possibili fenomeni di esondazione; vulnerabilità idraulica a carattere topografico Bassa (V1) — Rischio Idraulico Moderato (R1)*;
- "Settore Ovest" Pericolosità *idraulica Media (P1) connessa a possibili fenomeni di esondazione; vulnerabilità idraulica a carattere topografico Massima (V4) — Rischio Idraulico Medio (R2)*.

*(vedi elaborati Tav. 10 - Relazione di compatibilità idraulica)*

### 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Gli Ambiti di Trasformazione Integrata (ATI) comprendono gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale segnati da discontinuità spaziale e disomogeneità nell'assetto urbanistico e nelle tipologie edilizie. In queste aree la trasformazione di alcune zone libere è ammissibile se orientata a migliorare la qualità urbanistica complessiva del tessuto urbano sia dal punto di vista morfologico sia funzionale. Gli ATI rappresentano gli ambiti nei quali sono ammessi interventi di integrazione con nuove destinazioni residenziali, anche di tipo commerciale e terziario private.

Il PUC ha subordinato l'area in oggetto allo strumento della pianificazione attuativa, affinché si possa definire un intervento funzionale al progetto complessivo di riqualificazione e riassetto con particolare attenzione alla funzione residenziale e alle destinazioni di servizi ad esse connesse.

L'articolo 15 delle NTA disciplina gli ambiti di riassetto e completamento, mentre la scheda API n. 5 CURTERI stabilisce i parametri e gli indici riportati nella seguente tabella:

PUC	sch.ATI:—Curte ri	Su totale massima	<	17205	<i>mq</i>	
		Sur massima	<	11470	<i>mq</i>	
		vani	s	458,00		
		Hm	<	14,4	<i>m</i>	
		n.piani	'<	4		
		spazi pubblici e/o di uso pubblico	=	8500	<i>mq</i>	
		superficie permeabile	>	0,3Sf	<i>mq</i>	
	art.15	Ut	<	0,8		
		destinazioni d'uso	residenza attr.private spazi pubbl. e di uso pubbl. esercizi commerciali dettaglio pubblici esercizi att.terziarie att.ricettive artigianato serv. alla famiglia			
			parcheggio pertinenziale usi abitatiti tipo urbano attività terziarie att.comm. e artig. servizio persona			
art.26	0,4 Sur		<i>mq</i>			
RUEC	art 9	1/2H		<i>m</i>		
		≥	5	<i>m</i>		
	art.10	≥		10	<i>m</i>	

### 4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI PROGETTO PER IL COMPARTO

Il progetto propone un intervento di riqualificazione con destinazioni integrate, prevedendo la realizzazione di quattro edifici, destinati ad usi residenziale, commerciale e terziario ai piani terra, e la cessione delle aree destinate ad attrezzature e spazi pubblici e di uso pubblico come rilevabile dalla scheda API di riferimento. Di seguito sono riportati i parametri e gli indici urbanistici complessivi determinati dal progetto di insediamento.

#### 4.1 edifici

Il progetto prevede la realizzazione di quattro edifici che si sviluppano su 5 livelli di piano, di cui uno interrato, aventi tutti il piano terra destinato ad attività commerciale. Dei quattro fabbricati previsti, 3 sono identici per dimensione, forma e numero di unità abitative previste che assommano a n. 54 unità abitative; un quarto fabbricato è di maggiore consistenza dove sono state previste n. 27 unità abitative. Gli stessi sono così distinti:

- piano interrato, destinato ad autorimessa pertinenziale e locali di servizio e con altezza interna pari a 2,40 m;
- piano terra, destinato ad attività commerciali. ognuna dotata di servizi igienici, con altezza interna pari a 3,50m;
- piano primo, secondo e terzo, con altezza interna pari a 2,80 w;
- la copertura è a tetto inclinato.

L'insediamento sarà dotato di impianti per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, come disciplinato alla parte III. titolo 8, capo 5 del RUEC. {v.d. *elaborati tav.1 Relazione Tecnica*}

#### 5. VERIFICA URBANISTICA DEL PROGETTO DI PIANO

La seguente tabella verifica sinteticamente la compatibilità del progetto proposto ai parametri urbanistici dello strumento urbanistico comunale.

##### ➤ CALCOLO SUPERF. RESIDENZIALE (BLOCCO 1):

superf. residenziale piano tipo=mq.761.37

superf. residenziale (blocco 1) = mq.761.37 X n. 3 piani = **2284.11 mq.**

TOTALE SUPERF. RESIDENZIALE (TIPOLOGIA 1) = 2284.11 mq. X n.3 fabbricati = **6852.33 mq.**

##### ➤ CALCOLO SUPERF. RESIDENZIALE (BLOCCO 2):

superf. residenziale piano tipo=mq.1129.17

TOTALE SUPERF. RESIDENZIALE (TIPOLOGIA 2) = mq. 1129.17 X n. 3 piani = **3387.51 mq.**

**SUR 10595 MQ < 11470.00 MQ (superf. max)**

##### ➤ CALCOLO SUPERF. DI PARCHEGGIO PER RESIDENZE

**(BLOCCO 1 singolo): Sur= mq. 2284.11 + 79.00 (scale p. terra) = 2363.00 mq.**

- Superf. parcheggio residenziale per singolo fabbricato 1

L'Area di parcheggio è pari al 40% della Sur = mq 2363 x 0.40= **945.00 mq.**

**(BLOCCO 2 singolo): Sur= mq.3387.00 + 118.00 (scale p. terra) = 3505.00 mq.**

- Superf. parcheggio residenziale per singolo fabbricato 2

L'Area di parcheggio è pari al 40% della Sur = mq .3505 x 0.40= **1402.00 mq.**

**Superficie parcheggio Totale= mq. 2347.00 < 10595 X0.40= 4238.00 mq. ( superf. parcheggio residenziale max)**

##### ➤ CALCOLO SUPERF. COMMERCIALE (BLOCCO 1):

superf. commerciale piano tipo=mq.507.00 X.3 n. edifici=1521.00 mq.

➤ **CALCOLO SUPERF. COMMERCIALE (BLOCCO 2):**

superf. commerciale mq.762.00

**superf. totale commerciale =2283.00 mq. < 5735.00 mq. (superf. commerciale max)**

➤ **CALCOLO SUPERF. DI PARCHEGGIO PER ATTIVITA' COMMERCIALE**

**Calcolo del volume commerciale= 2283.00 mq. x 3.80 h. = 8675.00 vol. commerciale totale**

**BLOCCO 1 singolo:** l'area di parcheggio è pari a 1/10 del volume = 507.00 mq. X 3.80h= 1926.690 mc.

**Vol.1 1926.60 mc. / 10= 192.60 mq.**

**BLOCCO 2 singolo:** l'area di parcheggio è pari a 1/10 del volume =762.00 mq. x 3.80h.=2895.60 mc.

**Vol.2 2895.60mc. / 10= 289.00 mq.**

**Superficie parcheggio Totale= mq 481.60 < 8675/10= 867.50 mq ( superf. parcheggio residenziale max).**

## 6. CONCLUSIONI

Il progetto di piano urbanistico attuativo per l'Ambito di *Trasformazione Integrata ATI 5 CURTERI* è compatibile con il piano urbanistico comunale (PUC) e con i piani di settore comunale, come disposto al comma 1 articolo 10 del "Regolamento n.5 del 4.08.2011 di Attuazione per il Governo del Territorio".

## 7. ELENCO ELABORATI

Il progetto di piano urbanistico attuativo si compone dei seguenti elaborati.

Tav. 1	Relazione Tecnica;
Tav. 2	Stralci Cartografie;
Tav. 3	Rilievo Plano-altimetrico;
Tav. 4	Rilevo Fotografico;
Tav. 5	Verifica di Compatibilità Geologica;
Tav. 6	Schemi quotati planimetri ed altimetrici con le prove destinazioni d'uso delle aree e degli, immobili;
Tav. 7	Profili altimetrici con i nuovi fabbricati;
Tav. 8	Planimetria su base catastale e quote edificatorie;
Tav. 9	Calcolo e Verifica parametri urbanistici;
Tav.9/bis	Calcolo e Verifica parametri urbanistici;
Tav.10	Relazione di compatibilità idraulica;
Tav. 11	Schema impianto fognario pubblico;
Tav. 12	Impianto di Pubblica illuminazione;
Tav. 13	Calcolo Rapporto aeroilluminante Alloggi e Commerciale;
	Schema di convenzione di Tipo B per comparti ad iniziativa privata totalitaria.

Il tecnico

Arch Giuseppina Conte

*Giuseppina Conte*

*vi*  
Il Responsabile della 4<sup>a</sup> Area  
Arch. Antonio D'Amico

