



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

ARC 5 CAPOLUOGO

Firmato digitalmente da

Ciro De Vita

CN = De Vita Ciro
O = Ordine Architetti P.P.C. - Provincia di
Firenze/800010790485
T = Architetto
SerialNumber = TINIT-DVTCRI82C01H703N
C = IT

Firmato digitalmente da

Renata Laudati

CN = Laudati Renata
O = Ordine Architetti P.P.C. - Provincia di
Firenze/800010790485
T = Architetto
SerialNumber = TINIT-LDTRNT82R52H703R
C = IT



**Tavola in modifica e sostituzione dell'analogata acquisita al
protocollo 31017 in data 18/12/2023**

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO:
PIAZZA PORTANOVA
MERCATO S. SEVERINO [SA]

DATA

16.02.2024

FASE DI PROGETTAZIONE:
DEFINITIVO

SOGGETTI PROPONENTI

MABI IMMOBILIARE S.R.L.
BIANCO CITRO
ELVIRA MARIA IANNONE
FLORA PICARELLA

PROGETTISTI

arch.**RENATA LAUDATI**
arch.**CIRO DE VITA**
ing.**NICOLA RUGGIERO**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
URBANISTICA ED EDILIZIA

RELAZIONE

[001]

INDICE

| | |
|---|----|
| PREMESSA | 2 |
| 01 INTRODUZIONE | 5 |
| 02 TITOLARITA' ALL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO | 7 |
| 03 INQUADRAMENTO TERRITORIALE | 9 |
| 04 INQUADRAMENTO URBANISTICO | 11 |
| 05 DESCRIZIONE E ANALISI DELLO STATO DEI LUOGHI | 13 |
| 06 ANALISI DEI VINCOLI | 18 |
| 07 OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI | 24 |
| 08 CONSISTENZE CATASTALI | 28 |
| 09 CONTENUTI DEL PROGETTO | 31 |
| 10 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO | 35 |
| 11 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO | 37 |
| 12 VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEL PIANO RISPETTO AL PUC | 40 |
| 13 TABELLA DI RIEPILOGO E CONFRONTO TRA SUPERFICI E PARAMETRI URBANISTICI | 43 |
| 14 DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE | 44 |
| ELENCO ELABORATI PUA | 49 |

PREMESSA

La presente proposta progettuale è un'alternativa al progetto precedentemente avanzato e **approvato il 17/05/2017**.

La modifica più evidente è il diverso disegno del tratto stradale di collegamento tra le esistenti Via Licinella e Via Trento.

Se nel progetto già approvato, infatti, questo taglia obliquamente il lotto d'intervento, andando quasi a congiungersi con Via Portanova, nella nostra proposta si inserisce come perpendicolare a Via Trento.



Questo ci permette di traslare l'area di iniziativa privata in direzione Nord Ovest, liberando l'area contigua alla Via Solofrana, per la creazione di un **giardino pubblico lineare parallelo al corso del torrente coperto**.

Lo scopo è:

- qualificare l'area d'intervento e dotarla delle infrastrutture ritenute necessarie
- modificare la percezione dell'asse viario sopraelevato Via Solofrana, che attualmente risulta una barriera fisica e visuale
- Proporre un'area di verde pubblico attrezzato che possa costituire un sistema con quelle circostanti, esistenti e di progetto, affinché risulti una potenzialità per lo sviluppo e la fruizione del centro abitato.

PARTE PRIMA | ANALISI

01 | INTRODUZIONE

L'intervento riguarda l'**attuazione di un piano particolareggiato P.U.A.** previsto dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Mercato San Severino per una ampia zona centrale situata nell'area sud-ovest del Capoluogo. Lo scopo della presente relazione tecnica è di illustrare il progetto d'intervento, redatto ai sensi della Legislazione vigente in materia e delle **Norme tecniche d'attuazione del Piano Urbanistico del Comune di Mercato S. Severino**, prestando accurata attenzione allo stato dei luoghi e alle caratteristiche del territorio presenti allo stato attuale, descrivendo le trasformazioni da attuare sul territorio per realizzare l'impianto urbanistico previsto e illustrandone le caratteristiche e le peculiarità fondamentali.

Le aree oggetto della presente proposta fanno parte di un **Ambito di Riassetto e Completamento (A.R.C.)** denominato **ARC-5 Capoluogo**, così come individuato negli **Atti Programmatici di Intervento (A.P.I.)** approvati contestualmente al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.). L'Ambito, come definito nell'A.P.I. specifico, è interamente localizzato nel capoluogo del Comune di Mercato S. Severino e interessa complessivamente una superficie di circa 17.500 metri quadrati, di cui circa la metà edificata. La zona ha subito negli anni più recenti trasformazioni rilevanti e pertanto si presenta, allo stato attuale, fortemente urbanizzata.

Come riportato nelle **Norme di Attuazione del P.U.C.**, gli Ambiti di Riassetto e Completamento Urbano *comprendono gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, segnati da discontinuità spaziale e disomogeneità nell'assetto urbanistico e nelle tipologie edilizie; sono aree per le quali 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 che funzionale* (art.12, c.1). *Per questi ambiti, secondo gli indirizzi del N.T.A. del P.U.C., si ritengono possibili interventi di completamento e/o riassetto urbanistico-edilizio con particolare attenzione alla funzione residenziale e alle destinazioni di attrezzature e servizi ad esse connessi* (art.12, c.2).

Per gli Ambiti di Riassetto e Completamento urbano il P.U.C. individua e disciplina due tipi (art.12, c.3): gli ambiti di Tipo A, nei quali sono ammessi interventi di integrazione con nuove destinazioni anche di tipo residenziale, e gli ambiti di Tipo B, nei quali sono ammessi interventi di integrazione con nuove destinazioni non residenziali, anche edificate.

L'Ambito di Riassetto e Completamento numero 5 rientra tra gli ambiti di tipo A e per esso le schede relative all'A.P.I. prevedono le destinazioni d'uso e i parametri urbanistici ed edilizi, la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare e gli eventuali interventi di recupero paesaggistico e le modalità di attuazione.

All'interno dell'Ambito, viene individuato uno specifico comparto già perimetrato, che esclude le aree già edificate, la cui attuazione, nel rispetto delle indicazioni del P.U.C., deve avvenire tramite un Piano Urbanistico Attuativo e prevede un'ampia zona di intervento in cui sono indicate le zone soggette ad edificazione residenziale e le zone da destinare a standard.

Nel prosieguo verranno esposte una descrizione completa del P.U.A., le modalità di attuazione e le verifiche sui parametri delle superfici e degli standard.

Per l'elaborazione dei contenuti del piano si farà riferimento a: L.R. n. 16 del 22.12.2004 e ss.mm.ii.;

- Regolamento n. 5 "Norme sul Governo del Territorio"
- Quaderno del Governo del Territorio n. 1 "Manuale Operativo del regolamento 4 agosto 2011 n. 5 di attuazione della L.R. 16/2004 in materia di Governo del Territorio" – gennaio 2012
- Piano Regolatore Generale

- Regolamento Edilizio
- DPGR n.17 del 18 dicembre 2009 "Regolamento di Attuazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in Regione Campania" pubblicato sul B.U.R.C. n.77 del 21 dicembre 2009.

02 | TITOLARITA' ALL'ATTUAZIONE DEL COMPARTO

La superficie complessiva del comparto è pari a 8.524mq, suddivisa in quattro proprietari.

I soggetti proponenti l'attuazione del comparto sono:

1. MABI immobiliare s.r.l.
2. Bianco Citro
3. Elvira Maria Iannone | Flora Picarella

Proprietari di una quota maggiore del 50% delle superfici dell'area d'intervento.

Dati identificativi dei soggetti titolari delle particelle interessate dal Piano Urbanistico Attuativo.

| Società MABI immobiliare con sede in Piazza della Libertà 35 Salerno | | | | | | | |
|--|-----|------------|------|-----------|--------|--------|--------------|
| Partita IVA: 05205900656 | | | | | | Mq | Valore IMU |
| proprietà | 1/1 | Particella | NCT | Foglio 13 | n.1609 | 3.981 | 789.312,87 € |
| proprietà | 1/1 | Particella | NCEU | Foglio 13 | n.1204 | 135 | 26.776,45 € |
| proprietà | 1/1 | Particella | NCEU | Foglio 13 | n.1089 | 253 | 50.162,31 € |
| proprietà | 1/1 | Particella | NCEU | Foglio 13 | n.1203 | 46 | 9.120,42 € |
| proprietà | 1/1 | Particella | NCEU | Foglio 13 | n.1612 | 175 | 34.697,25 € |
| Totale | | | | | | 4.590 | 910.069,30 € |
| Quota di possesso delle aree del comparto | | | | | | 53,85% | |

| Bianco Citro nato a Mercato San Severino SA il 18/08/1956 | | | | | | | |
|---|-----|------------|------|-----------|--------|--------|--------------|
| Codice fiscale: CTRBNC56M18F138J | | | | | | Mq | Valore IMU |
| proprietà | 1/1 | Particella | NCT | Foglio 13 | n.1205 | 2.583 | 512.131,41 € |
| proprietà | 1/1 | Particella | NCEU | Foglio 13 | n.1202 | 117 | 23.197,59 € |
| Totale | | | | | | 2700 | 535.329,00 € |
| Quota di possesso delle aree del comparto | | | | | | 31,68% | |

| Elvira Maria Iannone nata a Francoforte Germania il 30/05/1980 nuda proprietà Flora Picarella nata a Mercato San Severino SA il 24/12/1941 usufrutto | | | | | | | |
|---|-----|------------|-----|-----------|-------|-------|-------------|
| Codice fiscale: NNNLRM80E70Z112V Codice fiscale: PCRFLR41T64F138B | | | | | | Mq | Valore IMU |
| proprietà | 1/1 | Particella | NCT | Foglio 13 | n.952 | 335 | 66.420,45 € |
| Totale | | | | | | 335 | 66.420,45 € |
| Quota di possesso delle aree del comparto | | | | | | 3,93% | |

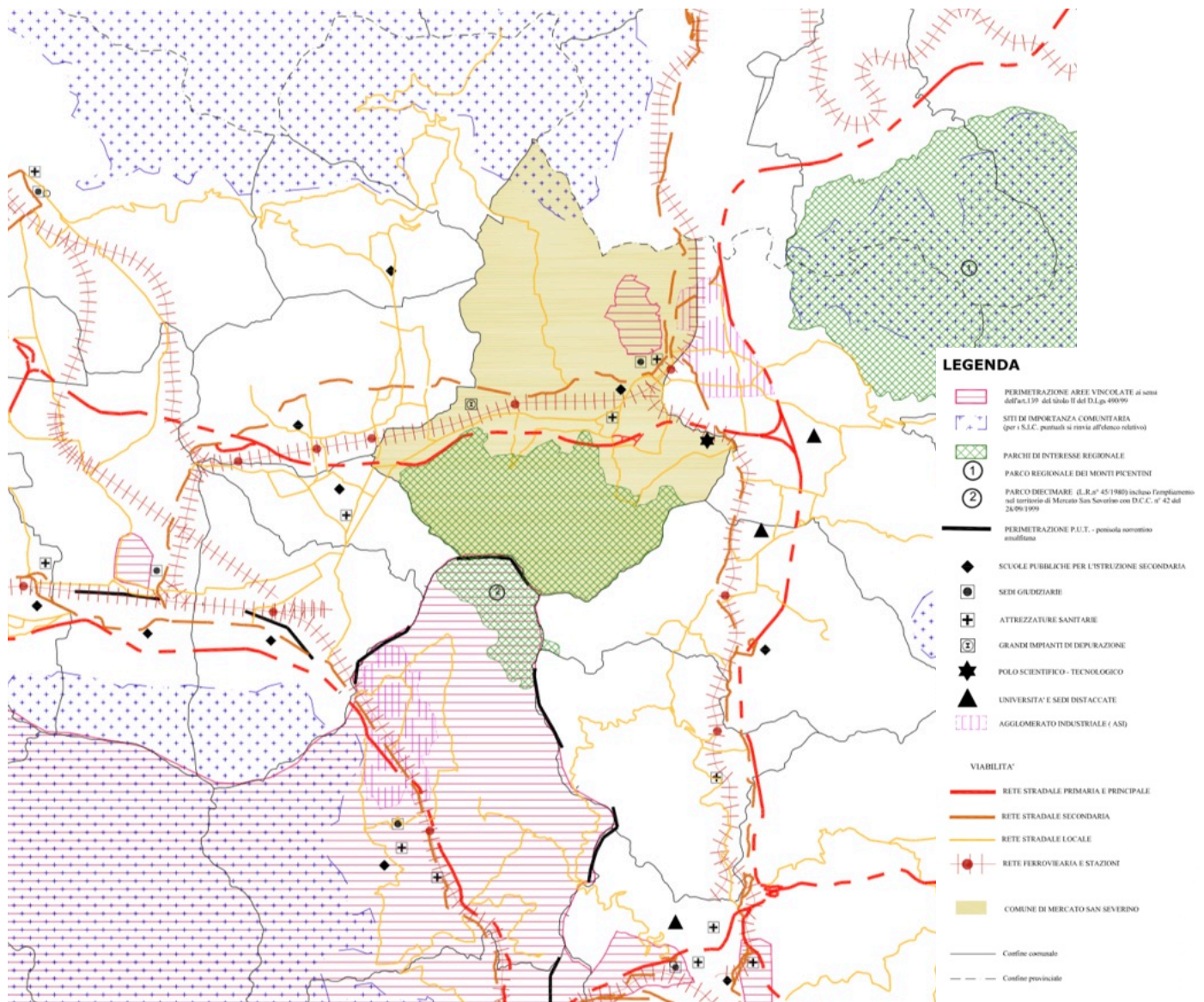
| Regione Campania Assessorato Ambiente | | | | | | | |
|---|-----|------------|-----|-----------|--------|--------|--------------|
| | | | | | | Mq | Valore IMU |
| proprietà | 1/1 | Particella | NCT | Foglio 13 | n.1610 | 888 | 176.063,76 € |
| proprietà | 1/1 | Particella | NCT | Foglio 13 | n.1613 | 11 | 2.180,97 € |
| Totale | | | | | | 899 | 178.244,73 € |
| Quota di possesso delle aree del comparto | | | | | | 10,55% | |

In allegato alla domanda di presentazione del P.U.A. vengono prodotti i titoli di proprietà, le visure catastali e le deleghe rilasciate dai singoli proprietari alla società proponente il piano.
Per le aree di proprietà Regione Campania si veda la documentazione allegata con relativo Decreto di esproprio della Prefettura di Salerno.

03 | INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Mercato S. Severino, posto a Nord del capoluogo provinciale (Salerno), è costituito da numerosi centri e nuclei abitati nella valle della Solofrana e sulle pendici delle alture circostanti, in una posizione cruciale rispetto al sistema primario dei collegamenti regionali. Esso costituisce un polo urbano rilevante nella rete insediativa provinciale, partecipando alla organizzazione delle relazioni fra la piana del Sarno e la Valle dell'Irno, alla scala provinciale, e fra il Montorese-Solofrano e l'area urbana di Salerno, alla scala interprovinciale.

Il territorio comunale ha un'estensione di circa 30 kmq con altitudine che varia tra un minimo di 84 ed un massimo di 957 m sul livello del mare. E' caratterizzato da una morfologia complessa dovuta al fatto che occupa la confluenza di più incisioni vallive, in una cornice collinare/montana molto articolata.



R1 | INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Mercato S. Severino presenta elementi e aree di rilevante interesse storico, naturalistico e paesaggistico, che interessano consistenti porzioni del territorio comunale. Gli insediamenti sono

articolati in numerosi centri e nuclei, i più cospicui dei quali sono situati nei fondovalle maggiori, risultando anche più prossimi alle infrastrutture.

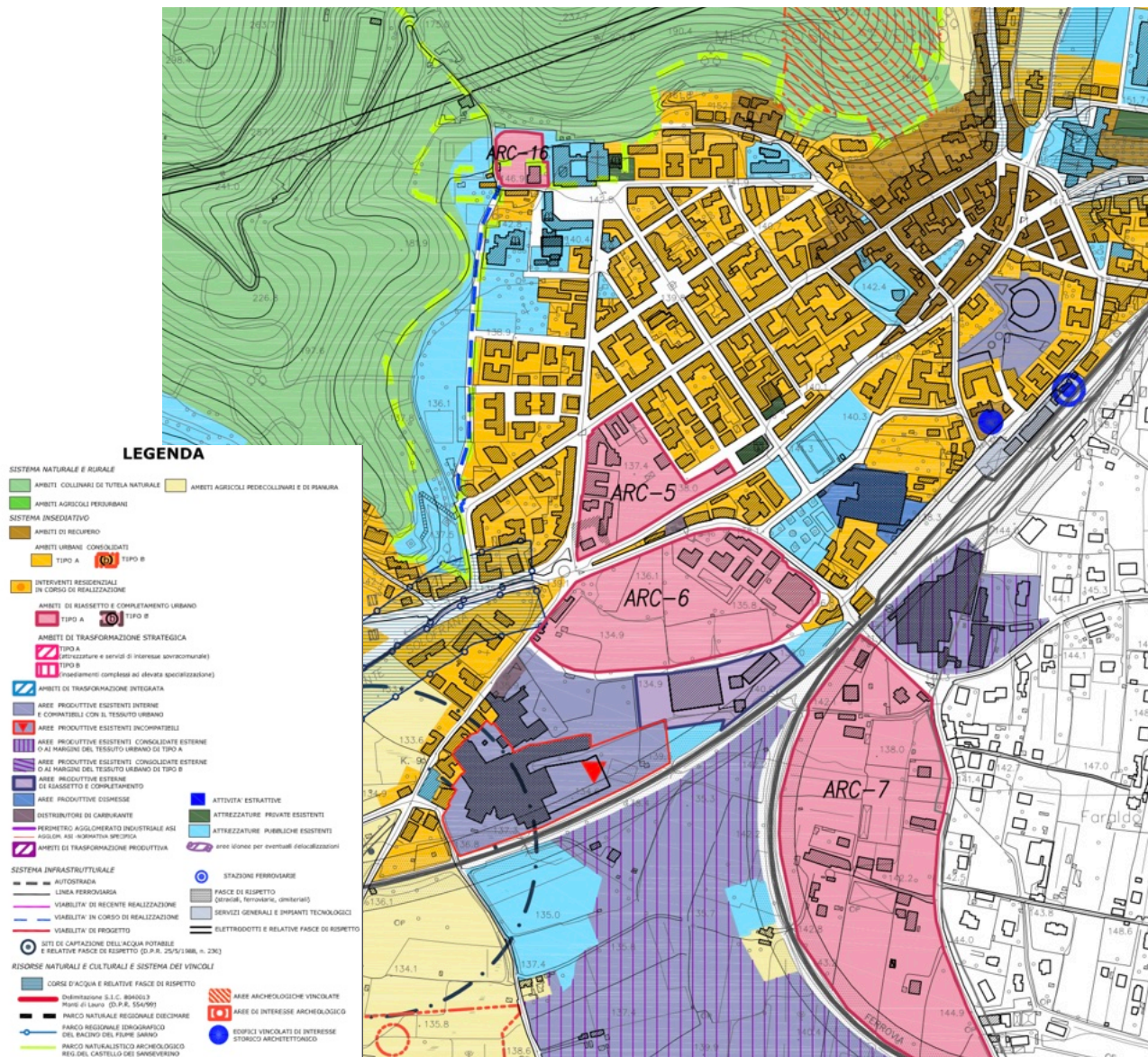
Si vedano gli Elaborati di Analisi:

Tav.R1 | INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Tav.A1.1 | INQUADRAMENTO TERRITORIALE

04 | INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto dell'intervento ricade nella Zona Omogenea definita "Ambiti di Riassetto e Completamento Urbano" e rientra nell'**Area di Trasformazione A.R.C. 5**, individuata e disciplinata dal Piano Urbanistico Comunale, approvato con Decreto della Provincia di Salerno n. 1/2012 del 04.01.2012, pubblicato sul B.U.R.C. n. 10 del 13.02.2012 ed entrato in vigore il 25.02.2012.



R2 | INQUADRAMENTO URBANISTICO | stralcio PUC

La suddetta Area di trasformazione, ricadente all'interno del Comparto Edificatorio, rappresenta uno degli ambiti del territorio comunale per i quali è prevista, su base perequativa, la trasformazione edilizia attraverso un insieme sistematico di opere che, definite in un P.U.A., determinino l'esecuzione:

- dei fabbricati privati con destinazione coerente a quella prevista dal P.U.C.;
- delle opere di urbanizzazione inerenti il nuovo insediamento;
- degli standard conseguenti al carico urbanistico indotto dalla nuova edificazione.

Il Comparto Edificatorio continuo, avente superficie complessiva pari a mq. 8.524, è costituito:

- dall'area di trasformazione
- dall'area destinata alla viabilità
- dall'area destinata a standard

Tali aree vengono sottoposte a normativa e gestione unitaria, da attuare con un P.U.A. tale da consentire:

- la corretta trasformazione urbana del territorio;
- la cessione gratuita al Comune, delle aree destinate a standard e delle aree destinate a viabilità dal P.U.C.

Si vedano gli Elaborati di Analisi:

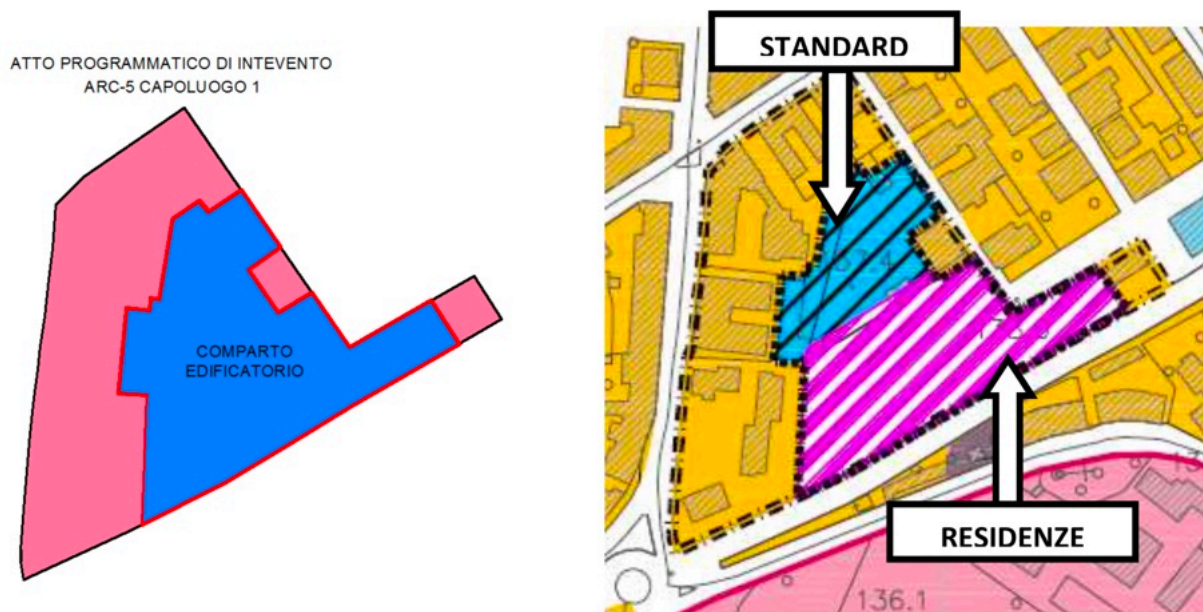
Tav.R2 | INQUADRAMENTO URBANISTICO

Tav.A1.2 | INQUADRAMENTO URBANISTICO

05 | DESCRIZIONE E ANALISI DELLO STATO DEI LUOGHI

L'Ambito d'Intervento è situato nel **centro di Mercato San Severino**, in un'area edificata negli anni '70 e anni '80. Racchiudono l'isolato urbanizzato, oggi parzialmente saturo, le storiche arterie stradali Corso Diaz, via Trieste, via Licinella e la nuova via Solofrana, risultato dell'intervento di copertura dell'omonimo torrente. L'isolato è formato da diverse tipologie edilizie che rispecchiano i diversi periodi di realizzazione, con edifici anche di notevole altezza, separati da strade secondarie nate insieme all'edificazione dell'area (anni 70 e primi anni 80).

All'interno di questo isolato è presente **un'ampia zona non edificata** nella quale i progettisti del P.U.A. approvato il **17/05/2017** hanno individuato un **Ambito d'Intervento di recupero e riassetto dell'area urbana**, in grado di riconnettere il tessuto urbano, saturando le aree libere per l'edificazione con una progettazione attenta al correggere le carenze infrastrutturali.



[INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO ALL'INTERNO DELL'AMBITO | DIVISIONE DEL COMPARTO SECONDO](#)

[IL PROGETTO APPROVATO IL 17/05/2017](#)

L'area perimetrata dalla scheda di progetto dell'A.P.I., all'interno dell'Ambito di Riassetto e Completamento, esclude dalle superfici soggette a trasformazione tutta la fascia urbanizzata che confina con Corso Armando Diaz e Via Licinella, costituita da edifici e loro pertinenze di recente edificazione, limitando l'intervento ad un'area di forma irregolare nella parte della zona omogenea che confina con via Trento, via Gregorio Portanova e via Solofrana. Da questa porzione sono ulteriormente escluse le aree e le pertinenze di due edifici in muratura che si affacciano rispettivamente su via Trento e via Gregorio Portanova.

Attualmente il Comparto di intervento può essere diviso in funzione delle diverse proprietà in quattro aree. La zona di maggiore estensione, completamente asfaltata, è di proprietà di **MABI immobiliare s.r.l.** ed è utilizzata dal Comune di Mercato S. Severino come **parking pubblico**. Nonostante l'utilizzo, non sono presenti rilevanti opere di urbanizzazione primaria e l'area è priva di illuminazione e servizi.

L'area a Nord, di proprietà **Citro Bianco**, è adibita ad **attività commerciale** per la vendita di materiale edile, cui si accede da via Trento e da una piccola strada privata, di proprietà di **MABI immobiliare s.r.l.**, fuori della proposta di perimetrazione prevista per l'A.P.I., che collega le aree a

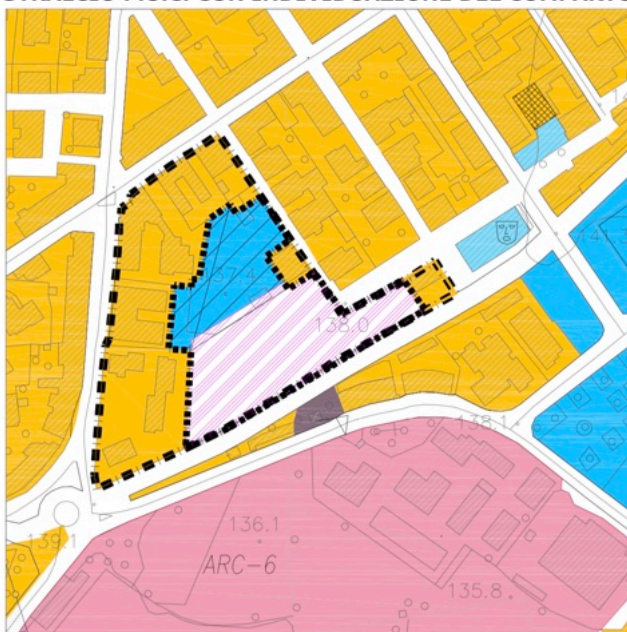
Via Licinella, sul lato Ovest dell'Ambito. All'interno delle superfici di pertinenza dell'attività commerciale sono presenti due manufatti, un prefabbricato in ferro e un capannone in acciaio, funzionali all'attività commerciale, per una superficie complessiva di 112 metri quadrati.

Una piccola area recintata, di proprietà **Picarella Flora**, con accesso da via Trento, è in questo momento utilizzata come **deposito** di materiale vario.

La zona immediatamente a ridosso di Via Solofrana, priva di qualsiasi delimitazione, è di proprietà della **Regione Campania**. Al di sotto di quest'ultima zona passa il collettore principale denominato PS3, identificato attraverso tre tombini presenti all'interno della zona a parcheggio.

Il Comparto è attualmente servito da Via Trento e Via Gregorio Portanova a NordEst, strade che consentono l'accesso al parcheggio pubblico esistente. L'asse viario di maggior importanza è via Solofrana sul lato Sud-Est, sopraelevata di circa 2,00 m rispetto al piano del parcheggio, cui è collegata tramite due scalette in ferro che consentono l'accesso pedonale all'area.

STRALCIO P.U.C. CON INDIVIDUAZIONE DEL COMPARTO



APPROFONDIMENTI PROGETTUALI SPECIFICI

1. Attuazione

L'attuazione avviene mediante Piano urbanistico attuativo e l'individuazione di un solo comparto.

2. Edilizia residenziale

Nell'Ambito è prevista nuova edilizia residenziale.

3. Parametri ed usi specifici/Standard

L'ambito comprende un'area destinata alla realizzazione di attrezzature pubbliche edificate, di spazi pubblici percorribili e un'area destinata alla realizzazione di edifici residenziali; ai piani terra degli edifici è ammessa la realizzazione di attività commerciali e terziarie private.

Per l'ambito valgono i seguenti parametri:

Su totale (superficie destinata esclusivamente alla residenza + superficie destinata alla realizzazione di attività commerciali e terziarie private all'interno degli edifici residenziali) < 5858 mq;

Su residenziale (superficie destinata esclusivamente alla residenza) < 3920 mq;

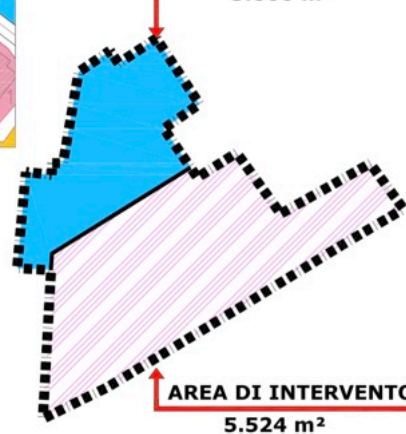
vani residenziali $n \leq 150$

H.M. < 10,70 mt; n.p.w < 3.

Gli spazi pubblici e di uso pubblico sono pari a 3000 mq secondo quanto indicato dallo schema di progetto e quanto disciplinato dalle norme del Puc e dal Ruec.



STANDARD PUBBLICI
3.000 m²

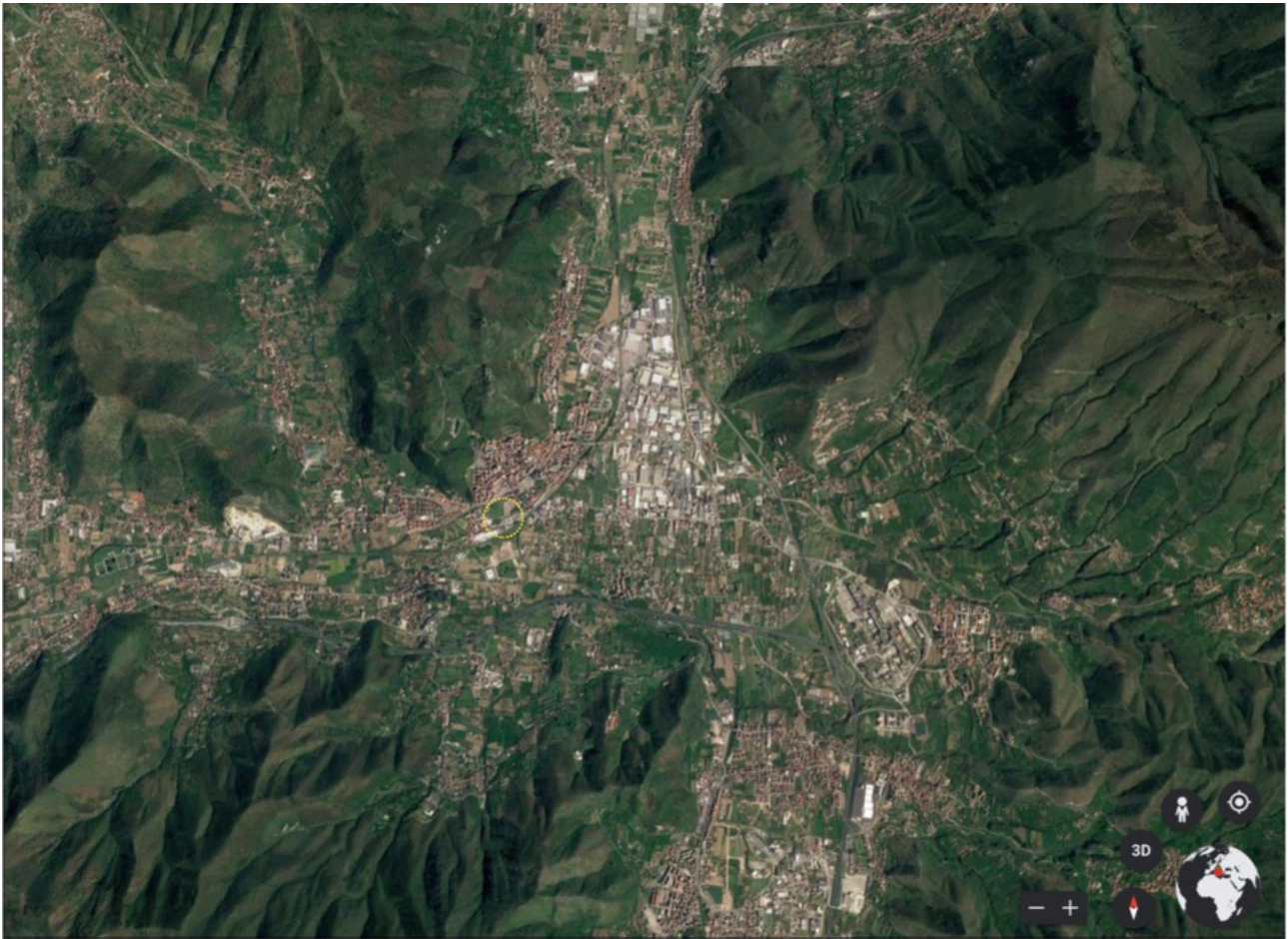


LEGENDA



La superficie dell'Ambito risulta leggermente inclinata nelle due direttrici principali rispetto all'ingresso del parcheggio sito in via Portanova, con un andamento del terreno che si presenta discendente verso Ovest raggiungendo un minimo di depressione pari a -1,05 sulla direttrice Est-Ovest. L'area risulta inclinata leggermente anche in direzione Sud-Nord, raggiungendo una depressione minima di circa 1,00 m ai confini della particella rispetto al caposaldo di riferimento delle quote.

Tutta l'area è servita da impianti tecnologici di urbanizzazione primaria sia lungo via Trento, sia lungo via Gregorio Portanova (rete elettrica, rete idrica comunale, fognatura comunale, rete gas bassa pressione). Lungo via Licinella oltre alle reti principali è presente anche la rete gas ad alta





pressione.

Non sono presenti essenze arboree di significativo interesse, essendo l'area del Comparto priva di spazi sistemati a verde pubblico o privato.

Si vedano gli Elaborati di Analisi:

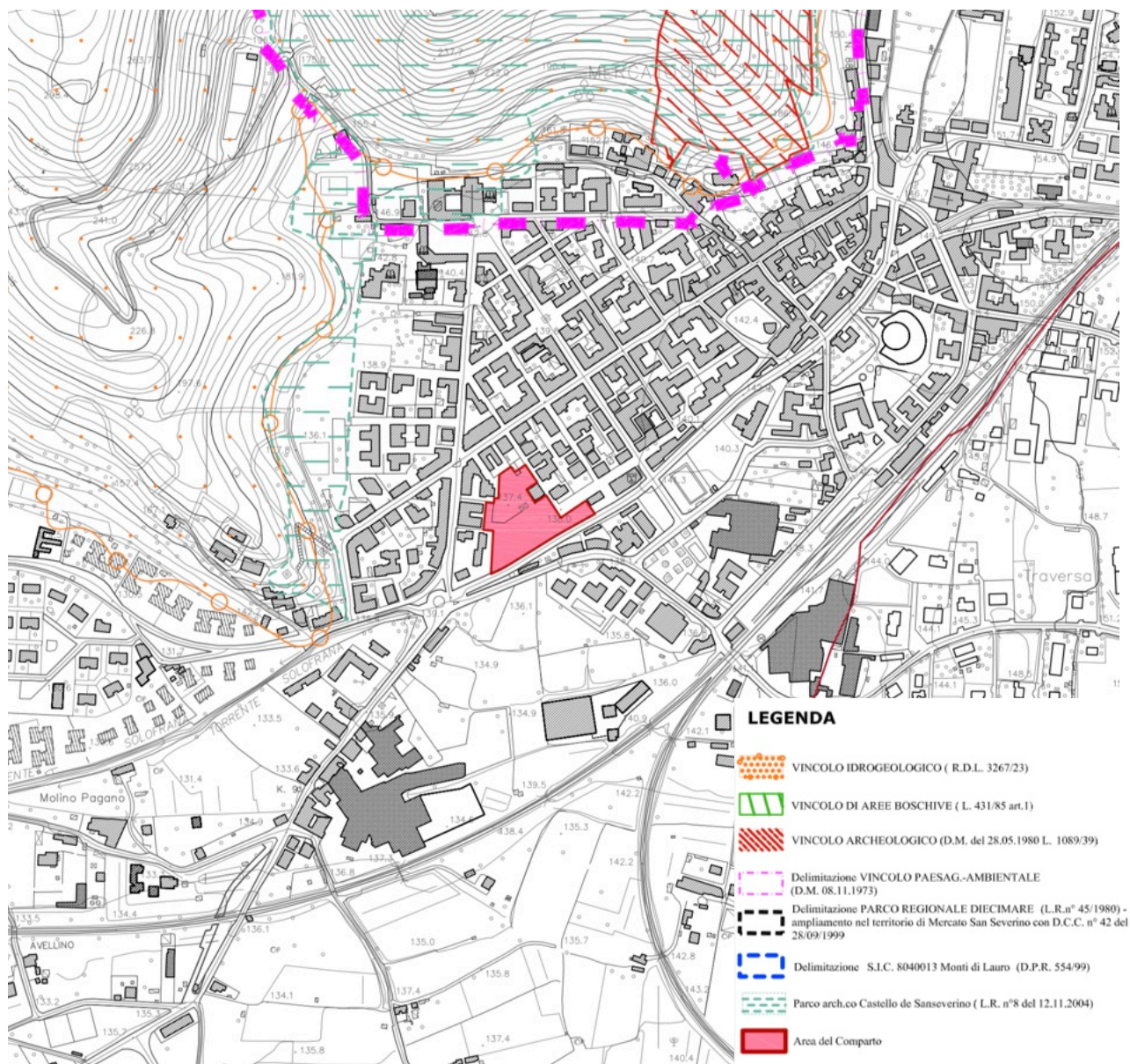
Tav.A3 | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

06 | ANALISI DEI VINCOLI

VINCOLI CULTURALI E AMBIENTALI

Dall'analisi del sito, utilizzando come base di indagine le tavole del P.U.C., si evince che la zona di interesse non ricade in aree a tutela o di particolare interesse ambientale.

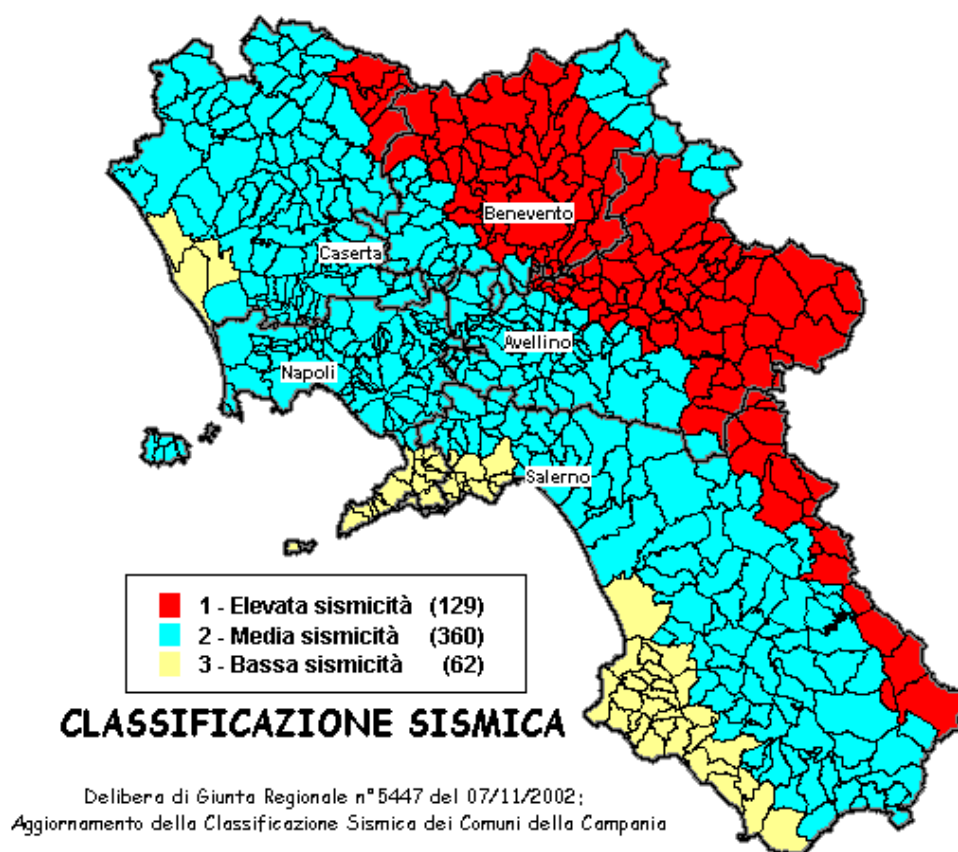
L'area rientra nel perimetro del vincolo imposto con la legge 431/1985 e s.m.i.; pertanto in fase di rilascio del permesso di costruire dovrà essere acquisita l'**autorizzazione paesaggistica** come stabilito dal Decreto Legislativo 42/2004 all'art. 146.

VINCOLI AMBIENTALI E CULTURALI

CARATTERIZZAZIONE SISMICA DELL'AREA

Il territorio comunale di Mercato S. Severino è stato classificato come appartenente alla seconda categoria di pericolosità sismica e all'ottavo grado della micro sismicità osservata.

Nel 2002, con Delibera n. 5447 del 07/11/2002, la Regione Campania ha aggiornato la classificazione sismica dei comuni campani, individuando tre classi, a cui corrispondono diversi gradi di sismicità, decrescenti dalla I alla III.

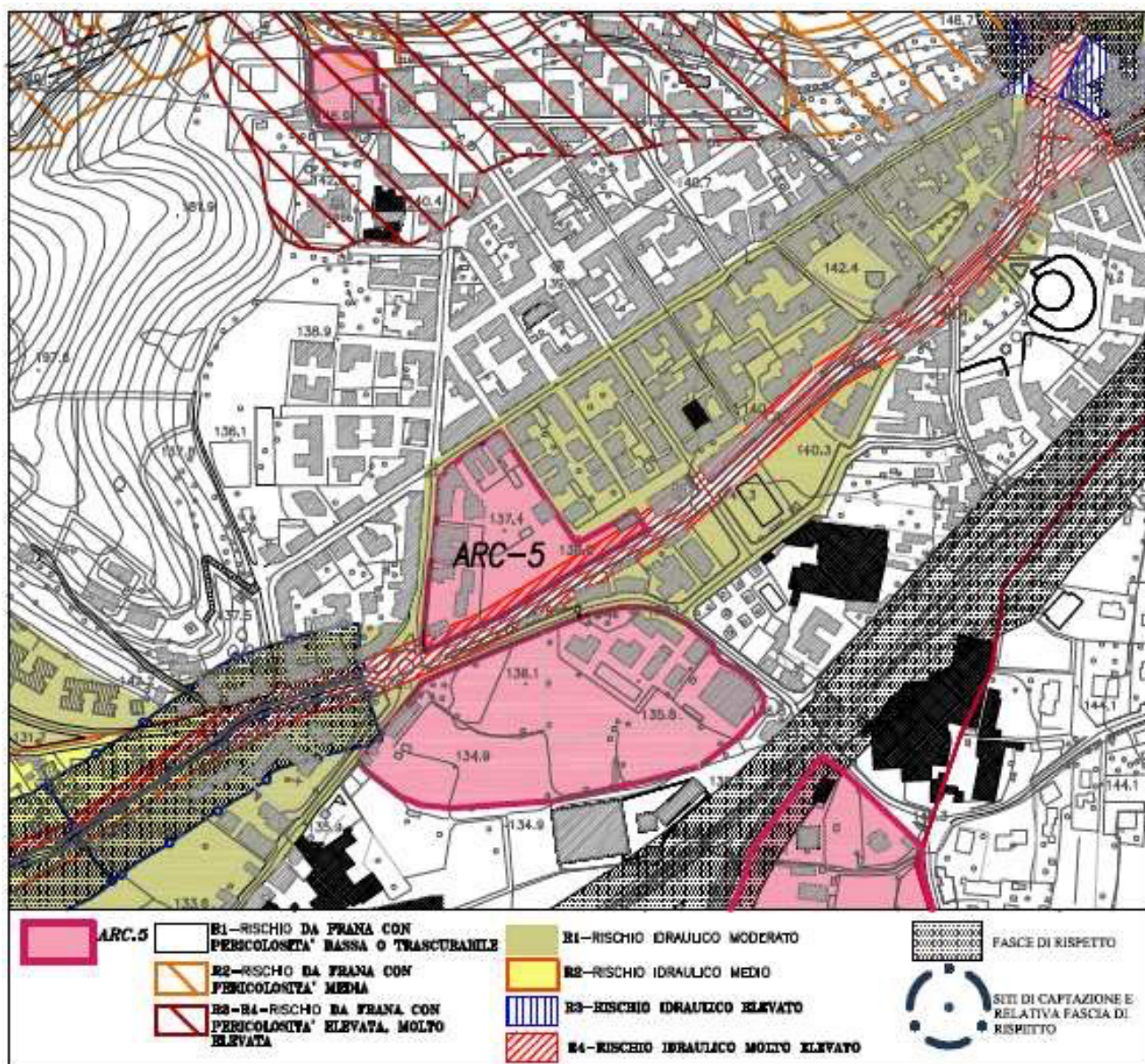


PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO

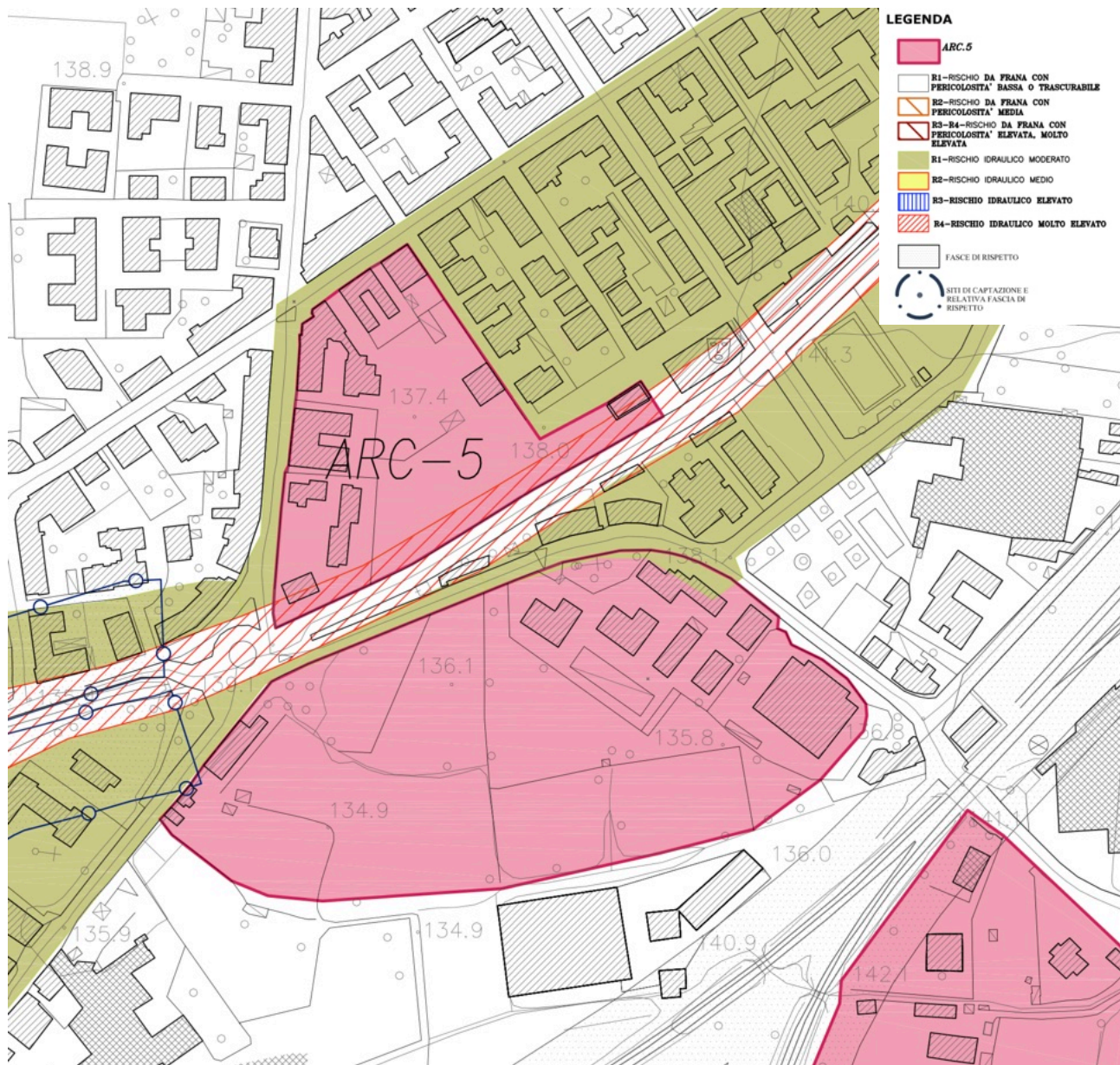
All'interno della cartografia del **Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dell'Autorità di bacino del Sarno** l'intera estensione dell'Ambito ricade all'interno in "Fascia fluviale B" e in "Area a rischio idraulico moderato" per la maggior parte della sua estensione. Tali aree sono pertanto sottoposte alle prescrizioni del PSAI. In particolare alle norme tecniche di attuazione di cui all'artt. 17-18-19 Titolo II Capo IV e artt. 39-40-41-42-43-44-45-46 Titolo IV Capo III.

Una piccola parte dell'Ambito, prossima alla viabilità principale, ricade in "Area a rischio Idraulico molto elevato". Pertanto solo tale area è sottoposta alle prescrizioni del PSAI e in particolare alle norme tecniche di attuazione di cui agli artt. 12-13-14 del Titolo II Capo II.

Si riporta un estratto delle schede di progetto per l'A.P.I. ove vengono evidenziati i vincoli di natura idrogeologica così come individuati dal P.S.A.I.



[VINCOLO IDROGEOLOGICO](#)



Circa la permanenza delle aree dell'A.R.C. 5 nella Fascia Fluviale B, il Comune di Mercato S. Severino ha chiesto parere all'Autorità di Bacino del Sarno che si è espressa attraverso il Comitato istituzionale nella seduta del 02/05/2011. Con parere tecnico trasmesso al Comune in data 11/05/2011, le aree di Riassetto e Completamento identificate come A.R.C. 5 e le aree immediatamente limitrofe sono state escluse dalla Fascia Fluviale B, in quanto zone risultate a tirante idrico nullo nell'ambito dello studio di perimetrazione proposto dal Comune di Mercato S. Severino per la realizzazione del P.I.P. Sibelluccia in località Curteri, già approvato nel 2004 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino e poste a margine estremo delle aree soggette ad esondazione.

In conseguenza del parere espresso dal Comitato Istituzionale l'edificazione è possibile in quanto non sono previsti, per le zone in esame, possibili danni causati dall'esondazione del torrente Solofrana.

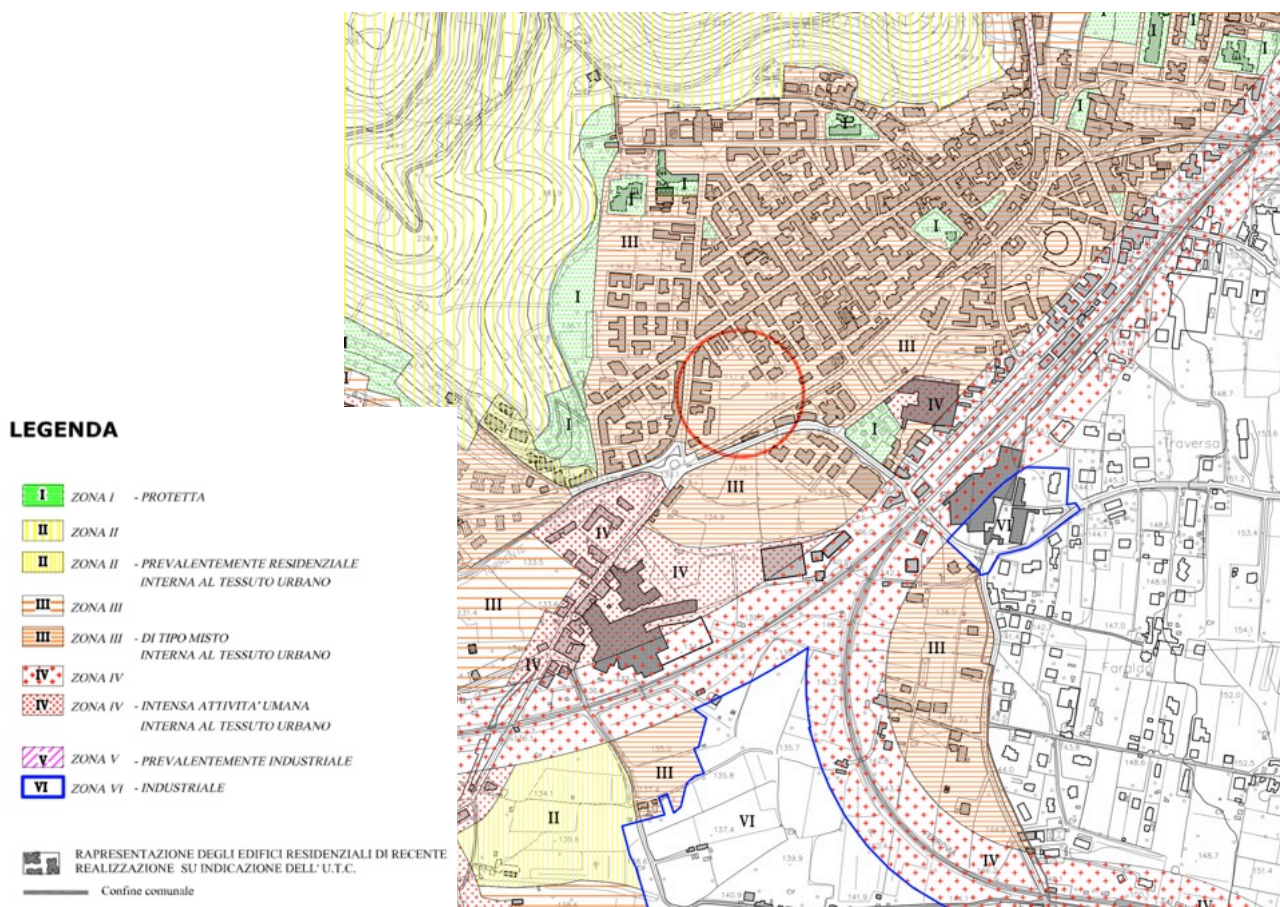
PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Il piano di zonizzazione acustica fa ricadere l'Ambito di interesse prevalentemente in classe III – aree di tipo misto, mentre le aree ai margini delle strade sono state inserite in classe IV. Pertanto le attività che si andranno ad insediare dovranno essere compatibili con la zonizzazione stessa.

La definizione delle classi acustiche, nonché dei valori limite ad esse associati sono stabiliti D.P.C.M.14 novembre 1997 **Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore.**

In particolare:

| Classe di destinazione d'uso del territorio | emissione | | Immissione | |
|---|-------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| | Diurno (06-22) | Notturno (22-06) | Diurno (06-22) | Notturno (22-06) |
| I aree particolarmente protette | 45 | 35 | 50 | 40 |
| II aree prevalentemente residenziali | 50 | 40 | 55 | 45 |
| III aree di tipo misto | 55 | 45 | 60 | 50 |
| IV aree di intensa attività umana | 60 | 50 | 65 | 55 |
| V aree prevalentemente industriali | 65 | 55 | 70 | 60 |
| VI aree esclusivamente industriali | 65 | 65 | 70 | 70 |

**VINCOLI STRALCIO ZONIZZAZIONE ACUSTICA**

LIMITI ALL'EDIFICAZIONE IMPOSTI DALLE DISTANZE DAI CONFINI E DAI FABBRICATI

Il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale di Mercato San Severino nella parte prima (disposizioni generali) al titolo 2 (definizioni), capo 2 (requisiti di distanza) stabilisce che:

- La distanza degli edifici dai confini di proprietà e di zona dovrà essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di ml 5,00. Per quanto riguarda le distanze dalle strade possono essere prescritte, nelle planimetrie dei piani urbanistici, con apposita simbologia, distanze inferiori o superiori. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere ridotta a ml 0,00 se è intercorso un accordo fra i proprietari confinanti o se preesiste edificio con parete cieca in confine (**art. 9, distanze minime degli edifici dai confini di proprietà e dalle aree a destinazione pubblica**).
- Per le nuove costruzioni è prescritto che la distanza minima tra pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) in caso di prospicienza diretta, anche quando una sola parete sia finestrata, sia pari all'altezza della parete più alta, con un minimo assoluto di ml 10. Tra le pareti non finestrate -e tra parti non finestrate di pareti che si fronteggino per una larghezza e per un'altezza non superiore a ml 3,00- è consentita una distanza minima di ml 8,00. Le distanze dai confini o dai fabbricati si misurano dal limite esterno della facciata o da quello dei balconi e delle scale a giorno con aggetto superiore a ml 1,20 dal muro dell'edificio(**art. 10, distanze minime tra gli edifici**).

Si vedano gli Elaborati di Analisi:

Tav.Verifica Conformità Urbanistica 10 | Planimetria con indicazione delle distanze dai confini e dai fabbricati

07 | OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI

RETE STRADALE E PEDONALE

L'accesso all'area è garantito da via Trento, una traversa a senso unico di marcia che collega Corso Armando Diaz a via Gregorio Portanova. La strada è dotata di ampi marciapiedi su entrambi i lati della carreggiata.

Due accessi esclusivamente pedonali, realizzati con scale in ferro, collegano via Solofrana al parcheggio pubblico esistente. L'accesso all'area è possibile anche da via Gregorio Portanova, essendo la strada dotata di due sensi di marcia.

Un ulteriore ingresso all'area è garantito da una strada privata dotata di marciapiedi su entrambi i lati della carreggiata, che collega via Licinella al parcheggio pubblico.

RETE FOGNARIA

La rete fognaria esistente di tipo misto garantisce un adeguato recapito per le acque nere e bianche. L'area è servita dalla condotta presente su via Trento che convoglia le acque verso la condotta di Corso Diaz.

RETE IDRICA

L'adduzione è garantita dalla rete idrica cittadina servita dall'acquedotto comunale.

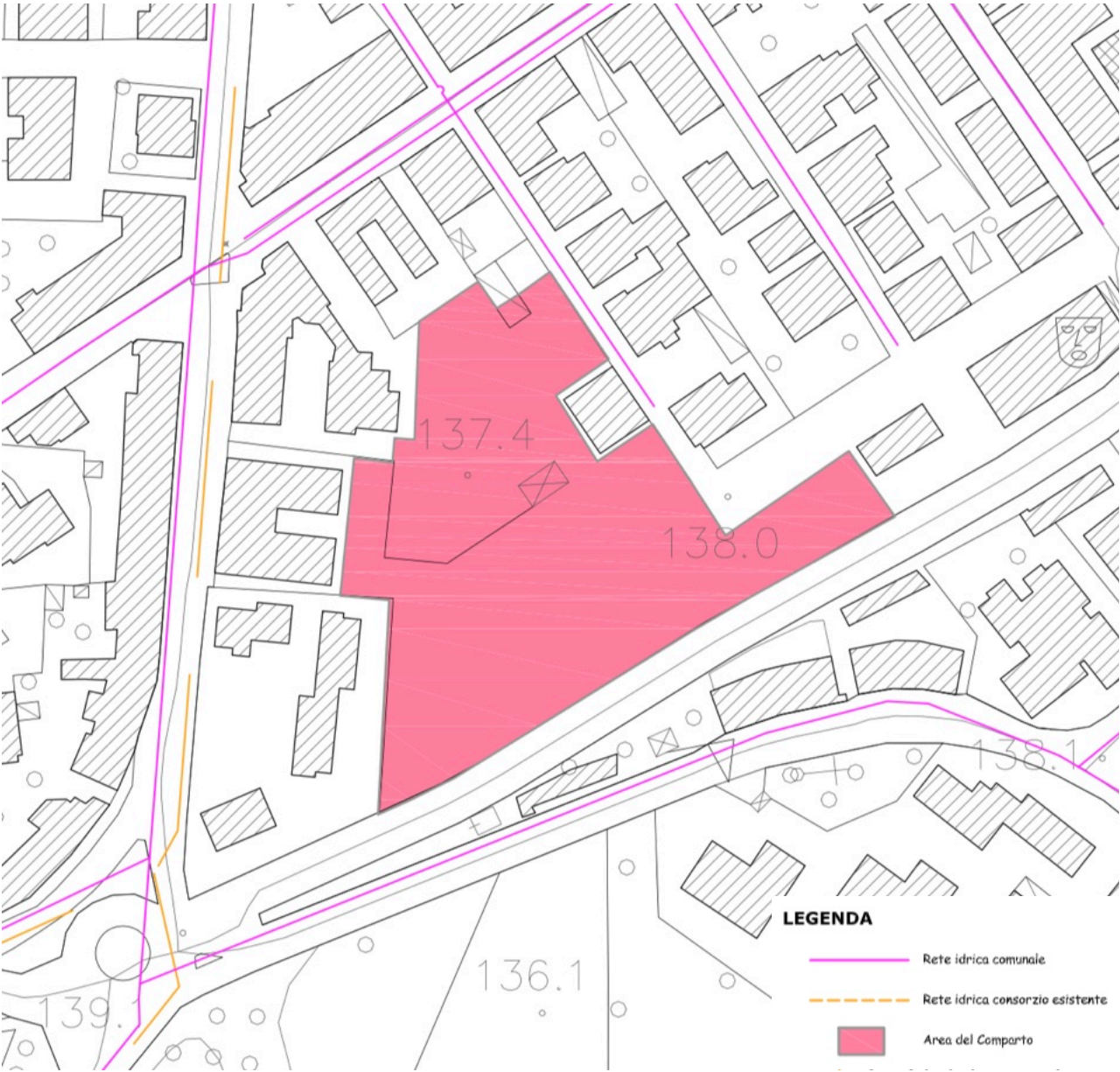
Nei pressi dell'area di intervento è presente una condotta secondaria di adduzione lungo via Trento alimentata da uno dei rami principali della doppia tubazione della maglia che si estende al di sotto del piano stradale di Corso Diaz ed alimenta il cuore del centro cittadino. Il ramo prosegue lungo via Licinella andando a servire i fabbricati presenti lungo i due lati della strada.

RETE ENEL E GAS METANO

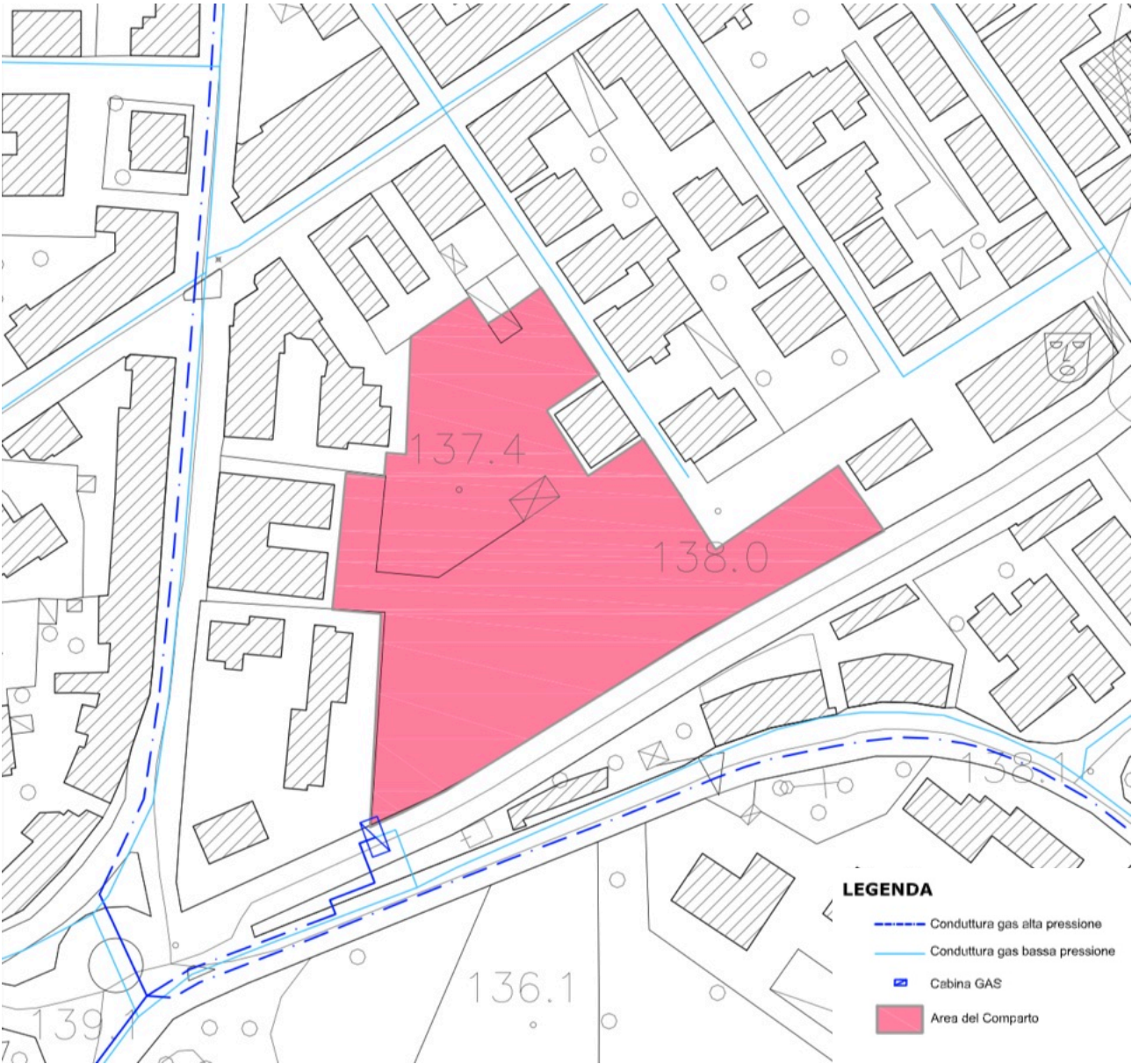
L'adduzione del gas metano è garantita dalla rete cittadina a bassa e alta pressione.

Nei pressi dell'area di intervento è presente una condotta a bassa pressione che serve le attività esistenti. Un ramo ad alta pressione corre lungo via Licinella ed è facilmente raggiungibile attraverso la detta strada privata che collega via Licinella al Comparto.

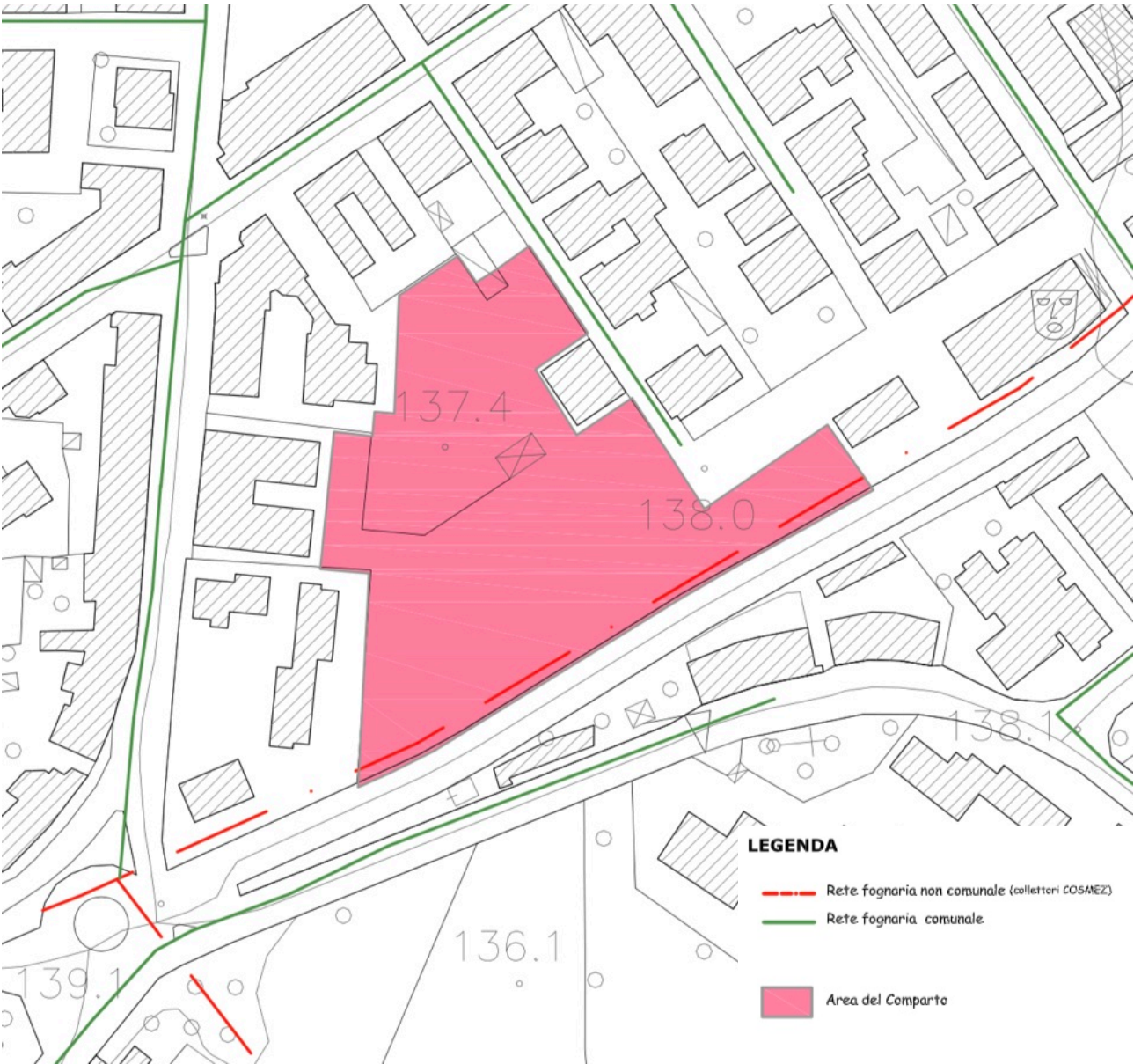
Tutte le aree sono raggiunte dalla rete Enel.



RETE IDRICA ESISTENTE



RETE ENEL E GAS ESISTENTE



RETE FOGNARIA ESISTENTE

08 | CONSISTENZE CATASTALI

Tutte le particelle catastali interessate dall'intervento e ricomprese nel perimetro dell'area del Comparto sono di seguito riportate con l'identificazione della ditta intestataria e le superfici catastali:

| Proprietà | Particella | | | Mq |
|-----------------------------|------------|-----------|--------|-------|
| Iannone Elvira Maria | NCT | Foglio 13 | n.952 | 335 |
| MABI immobiliare | NCEU | Foglio 13 | n.1089 | 253 |
| Citro Bianco | NCEU | Foglio 13 | n.1202 | 117 |
| MABI immobiliare | NCEU | Foglio 13 | n.1203 | 46 |
| MABI immobiliare | NCEU | Foglio 13 | n.1204 | 135 |
| Citro Bianco | NCT | Foglio 13 | n.1205 | 2.583 |
| MABI immobiliare | NCT | Foglio 13 | n.1609 | 3.981 |
| Regione Campania | NCT | Foglio 13 | n.1610 | 888 |
| MABI immobiliare | NCEU | Foglio 13 | n.1612 | 175 |
| Regione Campania | NCT | Foglio 13 | n.1613 | 11 |



Per la misurazione completa dell'area di interesse è stato effettuato un rilievo di tipo misto celerimetrico e GPS effettuato con stazione totale strumentazione GPS tipo solo Rover. Il posizionamento in tre punti diversi della stazione ha permesso di rilevare le distanze e i dislivelli tra i punti battuti e consentito di costruire il piano quotato riferito all'area.

Si evidenzia che la perimetrazione dell'intervento, rilevabile dalla cartografia del P.U.C., non è perfettamente sovrapponibile alle mappe catastali e al rilievo dello stato di fatto, effettuato con strumento topografico, a causa delle diverse rappresentazioni cartografiche utilizzate dal Catasto Italiano (Cassini-Soldner) e dalla aerofotogrammetria alla base del P.U.C.. Pertanto è stato necessario provvedere alla sovrapposizione dei tre supporti suddetti basandosi sui vertici dei fabbricati effettivamente insistenti nelle vicinanze dell'area e la reale forma ed estensione planimetrica desunta dal rilievo.

Si rimanda alla "TAV. A3 – RILIEVO PLANOALTIMETRICO DELL'AREA" degli elaborati di analisi.

PARTE SECONDA | PROGETTO

09 | CONTENUTI DEL PROGETTO

Il presente **Piano Urbanistico Attuativo** si pone l'obiettivo di riorganizzare l'area, sia dal punto di vista fisico che funzionale, con la proposta di un **masterplan** attento ai caratteri del contesto e agli spazi aperti.

L'intervento parte dalla definizione degli standard e degli spazi pubblici, con il disegno di assi stradali e visuali funzionali e riconducibili all'organizzazione urbana delle aree edificate limitrofe. L'approccio progettuale si basa sulla necessità di ricostruire il tessuto urbano, lavorando sulla disposizione spaziale del nuovo complesso mediando tra le diverse dimensioni delle costruzioni circostanti, per creare un senso di luogo e di relazione tra gli ambienti domestici e il mondo esterno.

Con questa concezione e configurazione, l'intervento:

- andrà a collegarsi, idealmente e fisicamente, con il **parco** di notevoli dimensioni che sarà realizzato dal lato opposto della Via Solofrana
- determinerà una nuova concezione di questa stessa strada, che attualmente poco dialoga con il contesto urbano ma anzi si pone come una barriera fisica totalmente dedicata all'attraversamento rapido in automobile
- Si proporrà come parte di un sistema di spazi verdi in stretta relazione con la Via Solofrana.



L'attuazione del piano deve avvenire secondo i parametri urbanistici riportati nell'A.P.I. relativo all'Ambito di intervento A.R.C. 5 "CAPOLUOGO", che nel P.U.C. interessa, come zona territoriale omogenea, una superficie complessiva pari a mq 17.500, di cui circa la metà edificata. In

particolare l'A.P.I. prevede l'individuazione di un **singolo Comparto edificatorio** in cui è prevista anche la realizzazione di nuova edilizia residenziale. Più in particolare l'Ambito comprende un'area destinata alla realizzazione di attrezzature pubbliche edificate, di spazi pubblici percorribili e un'area destinata alla realizzazione di edifici residenziali; inoltre ai piani terra è prevista la possibile realizzazione di attività commerciali e terziarie private.

Nella zona compresa tra la strada privata Licinella e l'ingresso di via Gregorio Portanova, il progetto prevede la realizzazione di **due edifici residenziali**, di diversa forma e dimensione. L'architettura dell'edificio indicato con la lettera **A** segue la logica del blocco compatto, definendo l'isolato con una volumetria dall'indiscussa consistenza fisica, la cui stereometria cinge del tutto la corte interna. Si sviluppa su quattro piani fuori terra per un'altezza di 14m.e quattro vani scala completi di ascensore permettono i collegamenti verticali tra i vari livelli

Il piccolo edificio indicato con la lettera **B** completa l'intervento e si compone di una piano terra commerciale con giardino recintato e di un primo piano a destinazione residenziale per un'altezza di 7,30m. Una scala esterna permette i collegamenti verticali tra i livelli e una parte della copertura è realizzata come tetto verde non calpestabile. Si ritiene che la realizzazione di questo manufatto possa contribuire ad un disegno efficace e ordinato della Via Trento e definire un ulteriore e riconoscibile isolato urbano.

L'**altezza minima interna utile** di progetto è pari a 3,50ml per i locali commerciali del piano terra, 2,90ml per i locali residenziali dei piani superiori. La copertura del fabbricato sarà piana, per permettere l'inserimento delle dotazioni impiantistiche e dei pannelli solari/fotovoltaici.

Completa l'intervento un **piano interrato** che ospita i box di pertinenza con altezza interna massima di 2,40m.



Gli edifici, secondo le indicazioni riportate nel R.U.E.C., seguono i criteri della progettazione sostenibile e della riduzione dei consumi.

La **strada privata Licinella** verrà completata fino ad incontrare perpendicolarmente **Via Trento**, separando la superficie fondiaria, sede dei nuovi fabbricati, da una delle due aree destinate a Standard. Su questa strada, larga 3,50m e completata da un marciapiede di larghezza 150cm su un lato, si posizionerà l'ingresso carrabile privato dell'edificio A.



Un altro **accesso carrabile all'area**, dotato di parcheggi pubblici a raso perpendicolari al senso di marcia, sarà in corrispondenza di Via Gregorio Portanova, sul lato Sud Est del Comparto edificatorio. Entrambi gli accessi saranno collegati da una strada a un unico senso di marcia, parallela a Via Trento, interna alla superficie del comparto anch'essa dotata lateralmente di parcheggi a raso, stavolta paralleli al senso di marcia.



Altri accessi all'area sono **pedonali**. Oltre a quelli già citati, nella direzione normale a Via Trento si configurano diversi punti dove si permette la permeabilità verso l'edificio A, a sua volta circondato da un ampio marciapiedi.

Inoltre si definisce un **attraversamento pedonale lungo la fascia radente la Via Solofrana**, che potrebbe ampliare le prospettive del progetto alla scala dell'intero centro urbano, una prospettiva più ampia rispetto al semplice Comparto.

Completano la superficie fondiaria le **aree esterne** riservate all'utilizzo esclusivo dei condomini, che saranno pavimentate in continuità con le parti pubbliche. Si alterneranno aree sistemate a prato e pavimentate, con colorazioni coerenti con la facciata e con il contesto urbano.

L'intervento sarà regolato da una convenzione urbanistica con la proprietà per l'attuazione degli interventi edilizi e le modalità di realizzazione e cessione degli spazi pubblici.

10 | MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del piano deve avvenire secondo i parametri urbanistici riportati nelle N.T.A. all'art. 12 che disciplina gli ambiti di riassetto e completamento urbano. Gli interventi di nuova edificazione (comma 4), negli ambiti di tipo A, sono consentiti previa formazione di piani urbanistici attuativi nel rispetto dei seguenti limiti e parametri, specificati ulteriormente all'interno dell'A.P.I.:

- Indice di utilizzazione territoriale (U.T.) $< 0,70 \text{ mq/mq}$
- Altezza massima (H.M.) $< 10,70 \text{ ml}$
- Superficie utile residenziale (S.U.R.) $= 2/3$ Superficie utile territoriale (S.U.T.)
- Spazi pubblici e di uso pubblico non inferiori a $18,00 \text{ mq}$ ogni 80 mc di volume finale di tipo privato, destinati, in aggiunta alle infrastrutture viarie, ad attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, coperte o scoperte. Le urbanizzazioni primarie sono da realizzare a esclusivo carico dei soggetti attuatori del Comparto con cessione e gestione gratuita in favore del Comune.

Sono inoltre compatibili esclusivamente le seguenti utilizzazioni:

- - residenza;
- - attrezzature private e spazi pubblici e di uso pubblico anche edificati;
- - esercizi commerciali (al dettaglio);
- - pubblici esercizi;
- - attività terziarie;
- - attività ricettive;
- - artigianato di servizio alla famiglia.

Il P.U.C. prevede per l'Ambito una specifica scheda disciplinata dell'A.P.I. relativa al Comparto, che riporta in maniera specifica per l'area in oggetto le destinazioni d'uso e i parametri urbanistici ed edilizi. Per l'Ambito di intervento l'A.P.I. individua i seguenti parametri:

| | |
|--|-----------------------------|
| Superficie utile totale (superficie destinata esclusivamente alla residenza + superficie destinata alla realizzazione di attività commerciali e terziarie private all'interno degli edifici residenziali.) | $S_{ut} < 5.858 \text{ mq}$ |
| Superficie utile residenziale (superficie destinata esclusivamente alla residenza) | $S_{ur} < 3.920 \text{ mq}$ |
| Vani residenziali | ≤ 156 |
| Altezza massima | $< 10,70 \text{ ml.}$ |
| Numero di piani | ≤ 3 |
| Spazi pubblici e di uso pubblico (secondo quanto indicato dallo schema di progetto e quanto previsto dalle norme del P.U.C. e del R.U.E.C.) | 3.000 mq |

Le destinazioni d'uso previste dall'A.P.I. sono:

- residenza
- attrezzature private e spazi pubblici e di uso pubblico anche edificati;
- esercizi commerciali (al dettaglio), esclusivamente al piano terra;
- attività terziarie.

11 | DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

La proposta di progetto prevede la suddivisione del Comparto in **tre zone edificabili**:

- -un'area, centrale rispetto alla superficie d'intervento, che ospiterà un **nuovo complesso residenziale**;
- -due aree, una a ridosso della Via Solofrana e una a Nord Ovest, destinate alla realizzazione di strutture pubbliche edificate che saranno cedute al Comune in fase di convenzione.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa dei dati di piano, così come forniti dalla scheda di attuazione dell'A.P.I. Su questa base si sono elaborati i dati di progetto derivanti dallo sviluppo urbanistico proposto per il Comparto.

| Valori riferiti alla massima capacità edificabile del Comparto | |
|--|----------------------------------|
| Superficie territoriale | $S_t = 8.524 \text{ mq}$ |
| Superfici pubbliche o di uso pubblico | $S_{st} = 3.000 \text{ mq}$ |
| Superficie utile residenziale | $S_{ur} < 3.920 \text{ mq}$ |
| Superficie utile non residenziale | $S_{unr} < 1.938 \text{ mq}$ |
| Superficie utile complessiva | $S_u < 5.858 \text{ mq}$ |
| Indice di utilizzazione territoriale | $i_{ut} \leq 0,70 \text{ mq/mq}$ |
| Vani residenziali | $\text{vani} \leq 156$ |
| Altezza massima | $H < 10,70 \text{ ml}$ |
| Numero di piani | $N_p \leq 3$ |

Il numero dei piani si porterà da 3 a 4 e l'altezza massima da 10,70 a 14,00 ml, poiché si farà riferimento alla nota denominata **"note per la conferenza di servizi in provincia per l'approvazione del P.U.C. di Mercato San Severino"** in integrazione alle N.T.A., protocollo generale n.31519 del 25/10/2011:

[...Dove tali nuove unità edilizie vengono adibite ad attività commerciali a piano terra e dove il P.U.C. prevede la realizzazione di attività commerciali al piano terra, l'altezza del fabbricato può essere incrementata fino a mt. 14,00 ed il numero dei piani fino a 4...]

Le superfici dell'intervento proposto saranno così distribuite:

| Piano interrato | Box auto pertinenziali alle residenze e agli uffici |
|-----------------|--|
| Edificio A | |
| Piano terra | n°07 attività commerciali |
| Piano primo | n°11 alloggi +n°01 ufficio |
| Piano secondo | n°12 alloggi |
| Piano terzo | n°10 alloggi |
| Edificio B | |
| Piano terra | n°01 attività commerciale |
| Piano primo | n°1 alloggio |

In riferimento alla nota denominata **"note per la conferenza di servizi in provincia per l'approvazione del P.U.C. di Mercato San Severino"** in integrazione alle N.T.A., protocollo generale n.31519 del 25/10/2011, il numero delle attività commerciali al piano terra sarà $33 \times 0,2 = 7$ [... Ove è prevista nuova edilizia residenziale, al fabbisogno residenziale possono essere aggiunte nuove unità edilizie (di superficie unitaria non superiore a 200 mq.) per uffici, negozi, esercizi pubblici e attività terziaria, con la relativa dotazione di standard, sino ad una quota non superiore al 20% del numero di nuovi alloggi previsti....]

La superficie utile residenziale complessiva sarà pari a **mq 3884,3**.

Si riporta una tabella riepilogativa delle superfici e delle destinazioni per ogni piano del fabbricato desunte dagli elaborati di progetto:

| Piano | Destinazione | Superficie | S.u.n.r. [mq] | S.u.r. [mq] | S.u. [mq] |
|--------|----------------------------|------------|-----------------|----------------|----------------|
| -1 | Box auto pertinenziali | 2583,22 | | | |
| 0 | Commerciale | | 1.301,00 | 153,28 | 1.454,28 |
| 1 | Residenziale Direzionale | | 107,85 | 1.243 | 1.350,85 |
| 2 | Residenziale | | | 1.318 | 1.318 |
| 3 | Residenziale | | | 1.170 | 1.170 |
| Totale | | | 1.408,85 | 3.884,3 | 5.293,1 |

S.u.n.r. : superficie utile non residenziale

S.u.r. : superficie utile residenziale

S.u. : superficie utile

Per il calcolo delle superfici si fa riferimento all'**art. 7 – Indici edilizi del RUEC** di Mercato San Severino, che definisce la **S.U. Superficie utile** come la somma delle superfici di tutti i piani fuori

ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, scale ecc.).

Negli edifici con destinazione residenziale, dal computo della S.U. sono esclusi:

- i porticati pubblici e quelli privati se asserviti al pubblico transito;
- i balconi se hanno superficie minore al 10% della superficie utile dell'alloggio e sporgenza non superiore a ml 2,00 (che costituisce limite assoluto invalicabile di sporgenza) ovvero se hanno superficie eguale o superiore al 10% della superficie utile dell'alloggio e sporgenza non superiore a ml 0,80: ove si eccedano l'uno o l'altro dei limiti indicati è da computare nella S.U. la superficie relativa alla sporgenza superiore a ml 0,80;
- le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, i locali per depositi, le autorimesse, le cantine, tutti con le relative scale di accesso, sempre che non abbiano altezza netta superiore a ml 2,40 e non emergano rispetto al terreno sistemato più di cm 100, misurati all'intradosso del solaio, e che siano utilizzati esclusivamente dai residenti nell'edificio.

Sempre nel RUEC, all'**art. 92 Certificazione energetica degli edifici, comma 7**, si specifica che *nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal D.lgs 192/2005, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi.*

12 | VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEL PIANO RISPETTO AL PUC

CALCOLO DELLE SUPERFICI PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DA CEDERE AL COMUNE

La scheda degli Atti di Programmazione degli Interventi A.R.C. 5 – Capoluogo 1 individua in 3.000mq le superfici pubbliche e di uso pubblico da cedere gratuitamente al Comune, al fine di soddisfare le richieste per la parte di standard prevista per le nuove residenze. Tali superfici nella scheda dell'A.P.I sono individuate nella parte superiore del comparto.

L'intervento proposto rientra nei parametri indicati in quanto individua **4.000mq di superfici pubbliche e di uso pubblico** da cedere gratuitamente al Comune. Di questi, **3.000mq** sono indicati nella scheda API e ulteriori **1.000mq** sono stati individuati su richiesta dell'Amministrazione Comunale in data 10/01/2024.

Alle predette superfici si aggiunge la restante parte della **particella 1203** che viene ceduta gratuitamente al Comune, dai committenti. La particella pur rientrando solo in parte all'interno dell'A.P.I. rientra all'interno della perimetrazione dell'A.R.C. così come individuata dai progettisti del piano e viene ceduta al Comune in modo da permettere di avere un'ulteriore possibilità di accesso all'area pubblica e, nel caso, di stabilire un collegamento permanente tra via Licinella e Via Trento con notevole miglioramento della viabilità urbana e di possibilità di accesso alle strutture pubbliche che il Comune deciderà di realizzare sulle superfici destinate a standard.

SUPERFICIE FONDIARIA

È la superficie delle aree utilizzabili a fini edificatori, al netto delle strade destinate al pubblico transito; essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile (e/o coperta) e delle aree scoperte - pavimentate o meno - di pertinenza della costruzione [RUEC di Mercato San Severino, TITOLO 2 DEFINIZIONI CAPO 1 TERMINI, GRANDEZZE E INDICI URBANISTICO-EDILIZI, art. 6, Indici Urbanistici].

La superficie fondiaria viene calcolata come differenza tra la superficie territoriale a cui devono essere sottratte le superfici da cedere al Comune e le superfici occupate dalle strade di pubblico transito non presenti nel caso in esame:

$$\text{Superficie fondiaria} = 8.524 \text{ mq} - 4.000 \text{ mq} = 4.524 \text{ mq}$$

SUPERFICIE PERMEABILE

La progettazione, in coerenza con le indicazioni del RUEC (art.46 c.11) dovrà garantire il mantenimento di una quota di superficie permeabile non inferiore al 40% della superficie del lotto d'intervento. Con superficie permeabile si intende la superficie non interessata da opere che impediscono la permeabilità dell'acqua nel sottosuolo [RUEC di Mercato San Severino, TITOLO 2 DEFINIZIONI CAPO 1 TERMINI, GRANDEZZE E INDICI URBANISTICO-EDILIZI, art. 6, Indici Urbanistici].

Si riporta la superficie permeabile minima che deve essere assicurata all'interno dell'area di intervento:

Superficie permeabile minima = Superficie fondiaria x 40% = 8.524 x 30% = 2.557 mq

| Superficie permeabile di progetto | |
|--|----------------|
| Cortili interni | 292 |
| Area a prato parallela alla Via Solofrana | 998,27 |
| Marciapiedi [Isolato Edificio B] | 133 |
| Aree Standard (si esclude la rampa pedonale) | 3.707 |
| Totale | 5130,27 |

DOTAZIONE DI PARCHEGGI PERTINENZIALI CORRELATI AGLI USI

Le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali, fermo restando gli obblighi di cui al D.M. 1444/68 relativi alle aree a parcheggio da inserire nelle superfici degli standard, vengono disciplinate dall'art. 26 delle N.T.A. e dall'art. 27 del R.U.E.C. in misura del 40% della superficie utile per le residenze e gli uffici. Il progetto prevede che i parcheggi pertinenziali siano inseriti al piano interrato, per una superficie di circa **2.500mq**.

Sup. minime parcheggi pertinenziali:

| | Superficie | 40% |
|--|------------|------------------|
| S.U.R | 3.884,3 | 1.553,7 |
| S.U. uffici | 107,85 | 43,14 |
| Superficie minima parcheggi pertinenziali | | 1.596,852 |

Gli esercizi commerciali da realizzare al piano terreno sono classificabili D4 [Commercio in Strutture di Vicinato], con superficie di vendita fino a 250mq, come stabilito dal Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale di Mercato San Severino.

Il Testo Unico sul Commercio ai sensi dell'articolo 3, comma 1, della Legge Regionale 14 ottobre 2015, n°11, della Regione Campania definisce:

- superficie di vendita di un esercizio commerciale: l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili e le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, laboratori, locali tecnici, uffici, servizi, avancasse intese quali superficie oltre lo scivolo delle casse, le zone interdette ai clienti e, anche se accessibile alla clientela, l'area scoperta, se adiacente all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al 20 per cento della superficie di vendita.

- esercizi di vicinato: gli esercizi commerciali in sede privata aventi superficie di vendita non superiore a 150 metri quadrati nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 250 metri quadrati nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;
- E stabilisce che gli esercizi di vicinato non necessitano di una dotazione minima di parcheggi.

13 | TABELLA DI RIEPILOGO E CONFRONTO TRA SUPERFICI E PARAMETRI URBANISTICI

| | PARAMETRI N.T.A. | PARAMETRI A.P.I. | PARAMETRI P.U.A. | VERIFICA |
|---|---------------------------|---------------------|---------------------|-----------|
| Superficie territoriale dell'ambito | - | 17.500 | - | |
| Superficie territoriale del Comparto (S.T.) | - | - | 8.524mq | |
| Superficie utile totale (S.U.) | - | <5.858mq | 5.293,1 | verifica |
| Superficie utile residenziale (S.U.R.) | <2/3 S.U. | <3.920mq | 3.884,3 | verifica |
| Numero di alloggi residenziali realizzabili | - | - | 34 | |
| Superficie utile non residenziale (Negozi piano terra) | <1/3 S.U. | <1.938mq | 1.301,00 | |
| Superficie utile non residenziale (Uffici piano primo) | <1/3 S.U. | | 107,85 | |
| Superficie utile complessiva non residenziale | <1/3 S.U. | <1.938mq | 1.408,85 | verifica |
| Vani residenziali | - | <156 vani | 155 | verifica |
| Numero massimo di abitanti insediabili | 25mq S.U.R. / abitante | <156 abitanti | 155 | verifica |
| Standard (SST) | 18mq / abitante | 3000mq | 4.000mq | verifica |
| Superficie strade pubbliche (S.V.) | - | - | Non previste | |
| Superficie fondiaria (S.F.) | S.T. -SST - S.V. | - | 4524 | |
| Superficie permeabile | >40% S.T. | >40% S.T. | 5.127 > 3.410 | verifica |
| Indice di utilizzazione territoriale | <0,70mq/mq | - | 0,62 | verifica |
| Altezza massima | <10,70m | <10,70m | 14m | verifica* |
| Numero di piani | <3 | <3 | 4 | verifica* |
| Superfici parcheggi pertinenziali residenze e uffici | 40% S.U.R. | - | 2.583,22 > 1.587 | verifica |
| Superfici parcheggi pertinenziali negozi | - | - | - | |

*nota denominata "note per la conferenza di servizi in provincia per l'approvazione del P.U.C. di Mercato San Severino" in integrazione alle N.T.A., protocollo generale n.31519 del 25/10/2011

14 | DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

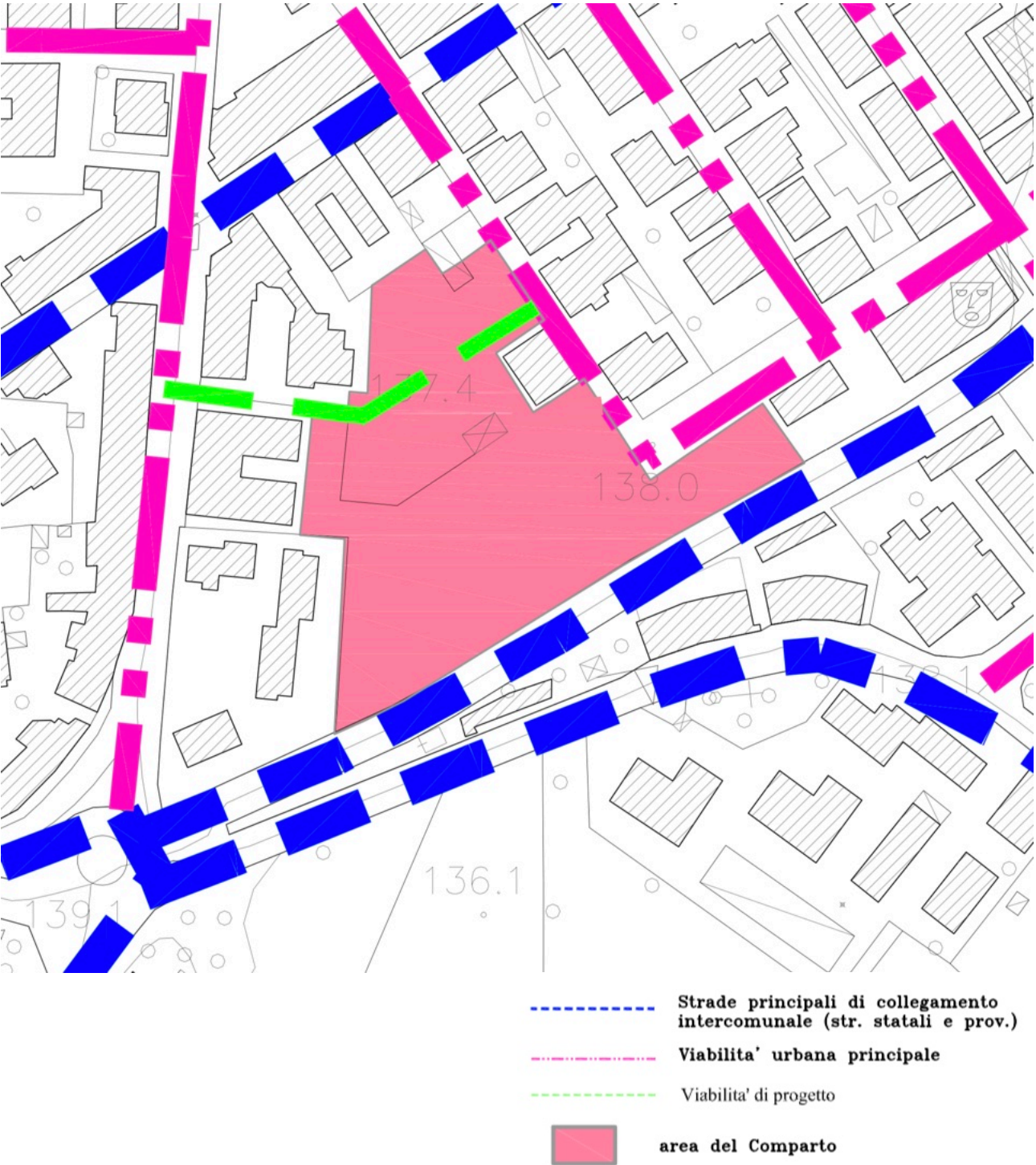
La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprenderà l'integrazione agli impianti già esistenti.

Le opere di urbanizzazione primaria di seguito descritte riguardano i seguenti servizi:

- - strade, parcheggi e marciapiedi;
- - fognature (bianche e nere);
- - rete idrica;
- - pubblica illuminazione
- - rete di distribuzione energia elettrica;
- - rete di distribuzione del gas metano;
- - rete telefonica;
- - verde pubblico

Le opere, che avranno carattere definitivo, sono state dimensionate sulla base della più probabile futura massima utenza; i servizi a rete sono derivati sino al margine della proprietà privata per escludere futuri interventi o manomissioni degli spazi pubblici.

Le opere di urbanizzazione nel loro insieme interessano lo strato superficiale del terreno e saranno, indicativamente, ubicate alla profondità massima di 1,50 m dall'attuale piano campagna.

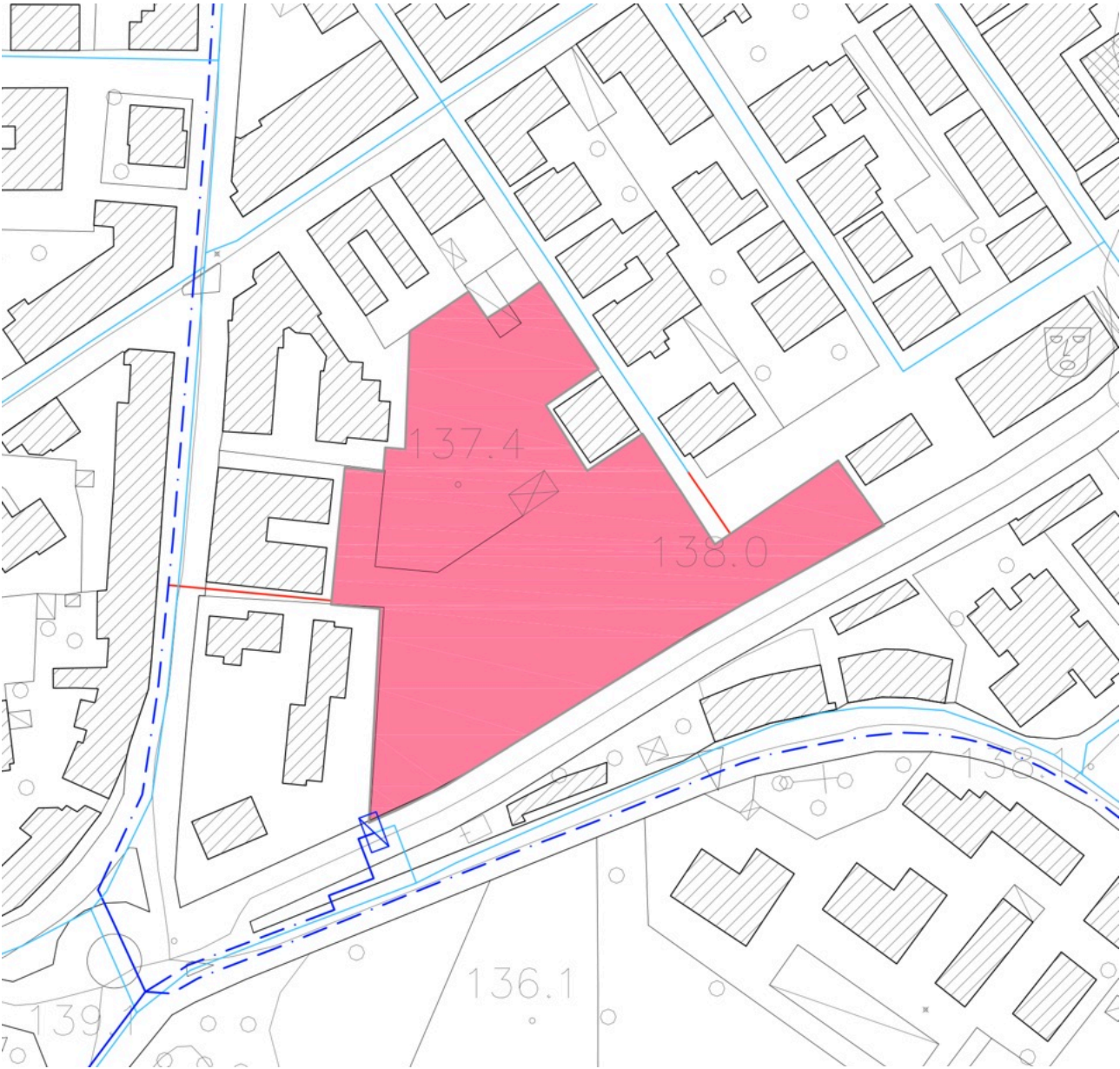


RETE STRADALE DI PROGETTO



- LEGENDA**
- Rete fognaria non comunale (collettori COSMEZ)
 - Rete fognaria comunale
 - Nuovo tratto rete fognaria da realizzare
 - Area del Comparto

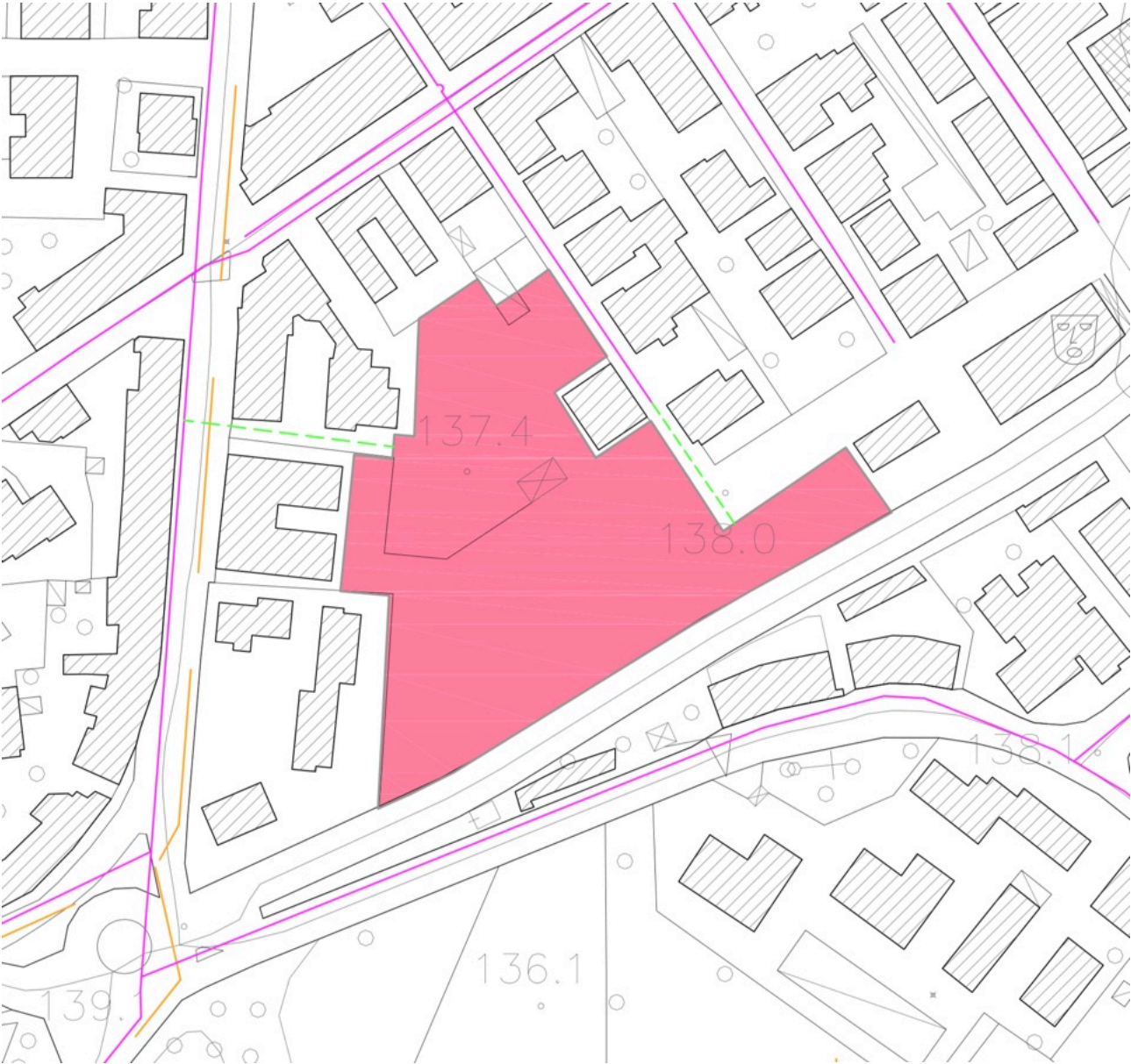
RETE FOGNARIA DI PROGETTO



LEGENDA

- Conduttura gas alta pressione
- Conduttura gas bassa pressione
- Nuova Conduttura gas bassa pressione
- ▣ Cabina GAS
- Area del Comparto

RETE ENEL E GAS DI PROGETTO



- LEGENDA**
- Rete idrica comunale
 - Rete idrica consorzio esistente
 - Nuovo tratto da realizzare
 - Area del Comparto

RETE IDRICA DI PROGETTO

ELENCO ELABORATI PUA

| | | |
|-------|----|---|
| A | 1 | INQUADRAMENTO TERRITORIALE |
| A | 2 | INQUADRAMENTO URBANISTICO |
| A | 3 | RILIEVO PLANOALTIMETRICO DELL'AREA |
| A | 4 | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA PUNTI DI SCATTO |
| A | 5 | TITOLI DI PROPRIETA', VISURE CATASTALI, ESTRATTI DI MAPPA |
| A | 6 | VERIFICA DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA E IDROGEOLOGICA |
| R | 1 | RELAZIONE ILLUSTRATIVA URBANISTICA ED EDILIZIA |
| R | 2 | RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLE DESTINAZIONI D'USO, DEGLI IMPIANTI, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE |
| ARCH | 1 | PLANIMETRIA GENERALE |
| ARCH | 2 | PIANTA PIANO INTERRATO |
| ARCH | 3 | PIANTA PIANO TERRA |
| ARCH | 4 | PIANTA PIANO PRIMO |
| ARCH | 5 | PIANTA PIANO SECONDO |
| ARCH | 6 | PIANTA PIANO TERZO |
| ARCH | 7 | PIANTA PIANO COPERTURA |
| ARCH | 8 | PROSPETTI |
| ARCH | 9 | PROSPETTI - SEZIONI |
| ARCH | 10 | VOLUMI |
| V.C.U | 1 | Schemi quotati destinazioni d'uso PIANO INTERRATO |
| V.C.U | 2 | Schemi quotati destinazioni d'uso PIANO TERRA |
| V.C.U | 3 | Schemi quotati destinazioni d'uso PIANO PRIMO |
| V.C.U | 4 | Schemi quotati destinazioni d'uso PIANO SECONDO |
| V.C.U | 5 | Schemi quotati destinazioni d'uso PIANO TERZO |
| V.C.U | 6 | PERMEABILITA' |
| V.C.U | 7 | PLANIMETRIA DELL'AREA SU MAPPA CATASTALE |
| V.C.U | 8 | PLANIMETRIA DEI VINCOLI SU MAPPA CATASTALE (P.S.A.I. VIGENTE) |
| V.C.U | 9 | PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DELLE DISTANZE DAI CONFINI E FABBRICATI |
| | | SCHEMA DI CONVENZIONE |

| | | |
|-----|---|--|
| | | NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE |
| | | DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA |
| R | 3 | RELAZIONE PER AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA |
| PSG | 1 | SCHEMI DI PROGETTO VISTE TRIDIMENSIONALI |
| PSG | 2 | PROSPETTI |
| PSG | 3 | FRONTI CON INDICAZIONE DEI MATERIALI |
| R | 4 | URBANIZZAZIONE PRIMARIA_Relazione tecnica, Grafici, Computo metrico. |

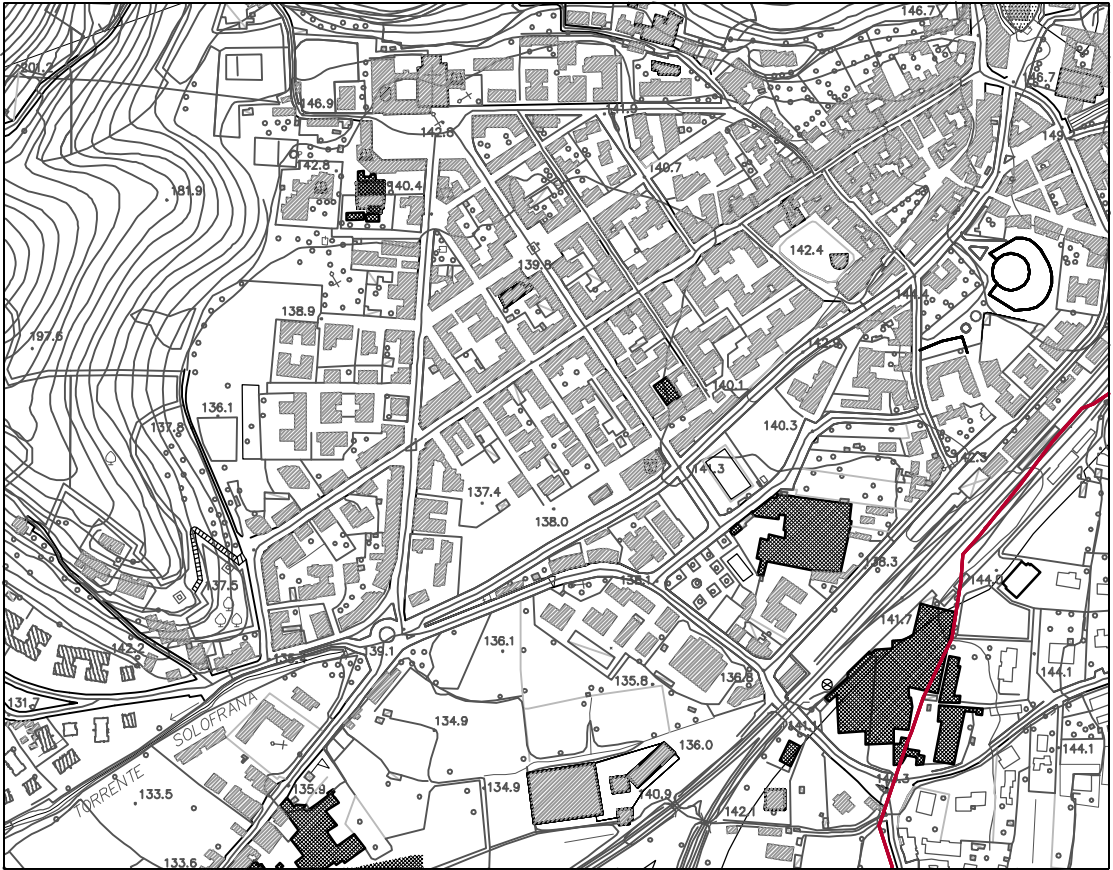
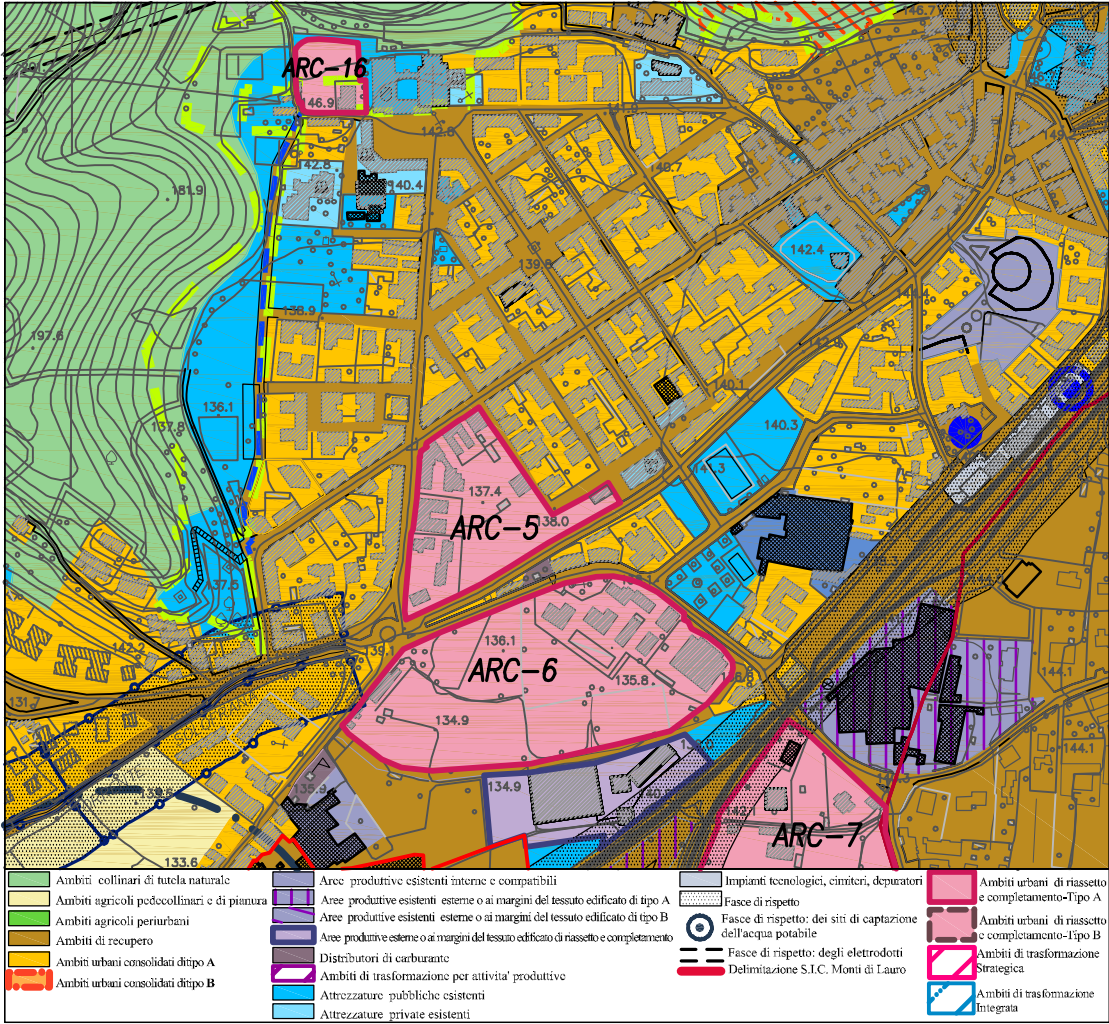
***come da relazione illustrativa urbanistica e edilizia, con l'aggiunta della colonna in giallo**

13 | TABELLA DI RIEPILOGO E CONFRONTO TRA SUPERFICI E PARAMETRI URBANISTICI

| | PARAMETRI N.T.A. | PARAMETRI A.P.I. | PARAMETRI P.U.A. | VERIFICA | PARAMETRI P.U.A. approvato |
|--|------------------------|------------------|------------------|-----------|----------------------------|
| Superficie territoriale dell'ambito | - | 17.500 | - | | |
| Superficie territoriale del Comparto (S.T.) | - | - | 8.524mq | | 8.524mq |
| Superficie utile totale (S.U.) | - | <5.858mq | 5.293,1 | verifica | 5.074,58 |
| Superficie utile residenziale (S.U.R.) | <2/3 S.U. | <3.920mq | 3.884,3 | verifica | 3.773,18 |
| Numero di alloggi residenziali realizzabili | - | - | 34 | | 31 |
| Superficie utile non residenziale (Negozi piano terra) | <1/3 S.U. | <1.938mq | 1.301,00 | | 1.151,07 |
| Superficie utile non residenziale (Uffici piano primo) | <1/3 S.U. | | 107,85 | | 150,33 |
| Superficie utile complessiva non residenziale | <1/3 S.U. | <1.938mq | 1408,85 | verifica | 1301,4 |
| Vani residenziali | - | <156 vani | 155 | verifica | 151 |
| Numero massimo di abitanti insediabili | 25mq S.U.R. / abitante | <156 abitanti | 155 | verifica | 151 |
| Standard (SST) | 18mq / abitante | 3000mq | 4000mq | verifica | 3000mq |
| Superficie strade pubbliche (S.V.) | - | - | Non previste | | Non previste |
| Superficie fondiaria (S.F.) | S.T. -SST - S.V. | - | 4.524mq | | 5.524 |
| Superficie permeabile | >40% S.T. | >40% S.T. | 5.127 > 3.409,6 | verifica | 1.770 |
| Indice di utilizzazione territoriale | <0,70mq/mq | - | 0,62 | verifica | 0,6 |
| Altezza massima | <10,70m | <10,70m | 14m | verifica* | 13,55 |
| Numero di piani | <3 | <3 | 4 | verifica* | 4 |
| Superfici parcheggi pertinenziali residenze e uffici | 40% S.U.R. | - | 2.583,22 > 1.587 | verifica | 2.093 |
| Superfici parcheggi pertinenziali negozi | - | - | - | | 917 |

*nota denominata "note per la conferenza di servizi in provincia per l'approvazione del P.U.C. di Mercato San Severino" in integrazione alle N.T.A., protocollo generale n.31519 del 25/10/2011

AMBITO URBANO DI RIASSETTO E COMPLETAMENTO: ARC 5 CAPOLUOGO 1



STATO DI FATTO - STRALCIO

AMBITO DI RIASSETTO E COMPLETAMENTO - CAPOLUOGO 1
STATO DI FATTO, VINCOLI, RISORSE E CRITICITA'

1. Descrizione

L'Ambito e' localizzato nel Capoluogo e interessa una superficie territoriale di circa 17.500 mq, di cui circa la meta e' edificata ed e' parte di un ambito territoriale che ha avuto, negli anni piu' recenti, trasformazioni significative.

2. Vincoli e criticita'

Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico

L'intera estensione dell'Ambito ricade in Fascia fluviale B e in Area a rischio idrogeologico moderato e del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico dell'Autorita' di Bacino del Sarno. Tale area e' per tanto sottoposta alle prescrizioni del PSAI in particolare alle norme di cui agli art. 17-18-19 Titolo II Capo IV e art.39-40-41-42-43-44-45-46 Titolo IV Capo III. Una piccola parte dell'Ambito, prossima alla viabilita' principale, ricade in Area a rischio idrogeologico molto Solo tale area e' per tanto sottoposta alle prescrizioni del PSAI in particolare alle norme di cui agli art. 12-13-14 Titolo II Capo II.

Piano di zonizzazione acustica

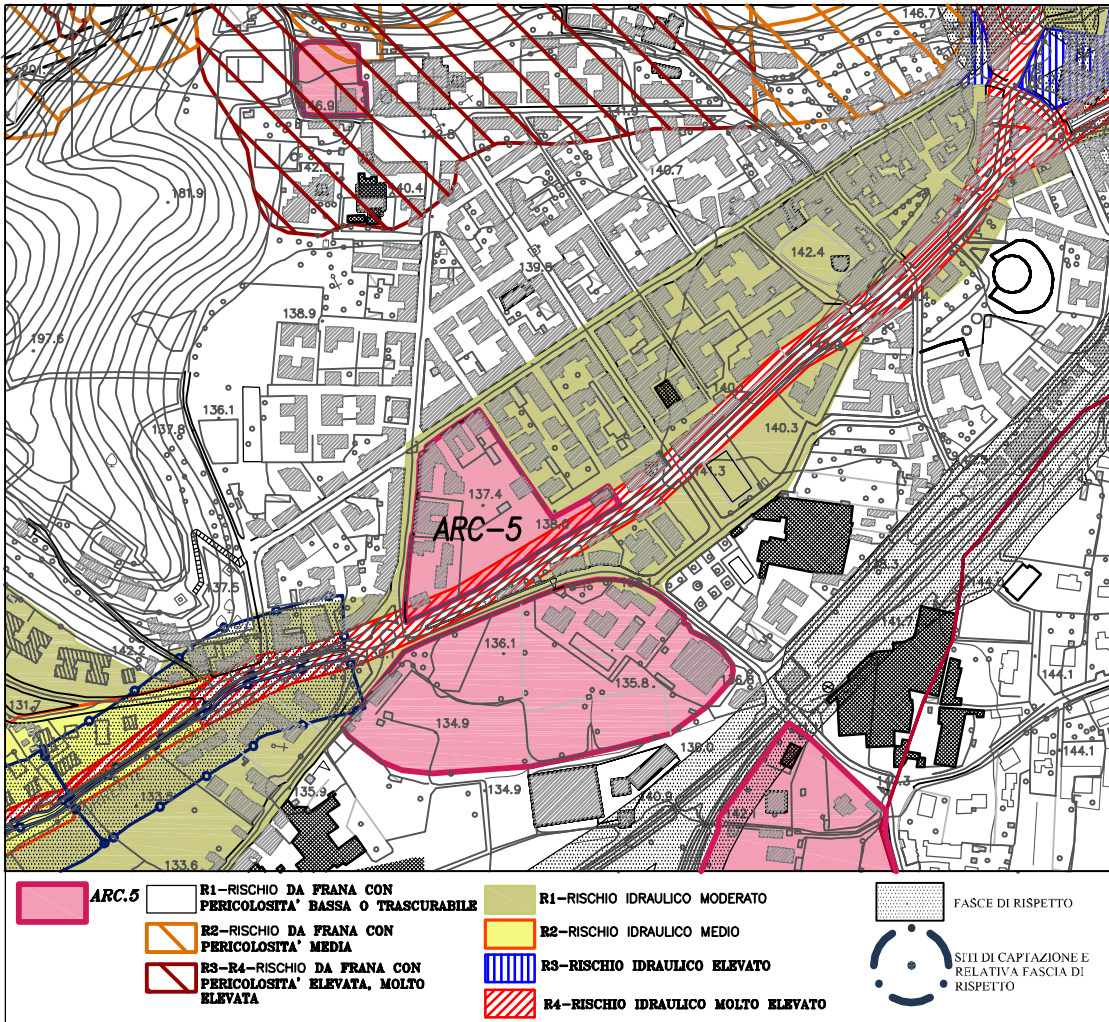
L'Ambito ricade prevalentemente in *classe III - aree di tipo misto* del Piano di Zonizzazione acustica; le aree a margine delle strade sono inserite in classe IV.

3. Obiettivi delle trasformazioni

Gli *Ambiti di riassetto e completamento urbano* comprendono le aree a destinazione prevalentemente residenziale segnati da discontinuita' spaziale e disomogeneita' nell'assetto urbanistico e nelle tipologie edilizie. Per questi ambiti il Puc rende ammissibile la trasformazione di alcune zone libere perseguendo l'obiettivo di migliorare la qualita' urbanistica complessiva del tessuto urbano sia dal punto di vista morfologico che funzionale attraverso interventi di completamento e/o riassetto urbanistico-edilizio con particolare attenzione alla funzione residenziale e alle destinazioni di servizi ad esse connessi.

Gli obiettivi progettuali prioritari dunque perseguibili sono:

- la riorganizzazione e la riqualificazione urbanistica con interventi relativi alla definizione di nuovi spazi pubblici percorribili e la localizzazione di nuove attrezzature e attivita' edificate e non edificate;
- il completamento urbanistico-edilizio anche attraverso nuovi interventi di tipo residenziale.



AMBITO URBANO DI RIASSETTO E COMPLETAMENTO: ARC 5 CAPOLUOGO 1

APPROFONDIMENTI PROGETTUALI SPECIFICI

1. Attuazione

L'attuazione avviene mediante Piano urbanistico attuativo e l'individuazione di un solo comparto.

2. Edilizia residenziale

Nell'Ambito e' prevista nuova edilizia residenziale

3. Parametri ed usi specifici/Standard

L'ambito comprende un'area destinata alla realizzazione di attrezzature pubbliche edificate, di spazi pubblici percorribili e un'area destinata alla realizzazione di edifici residenziali; ai piani terra degli edifici e' ammessa la realizzazione di attivita' commerciali e terziarie private.

Per l'ambito valgono i seguenti parametri:

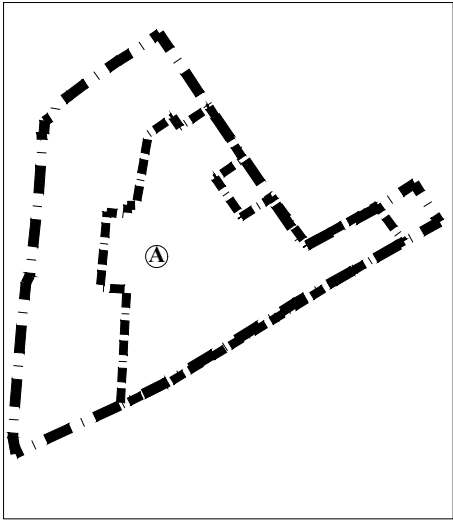
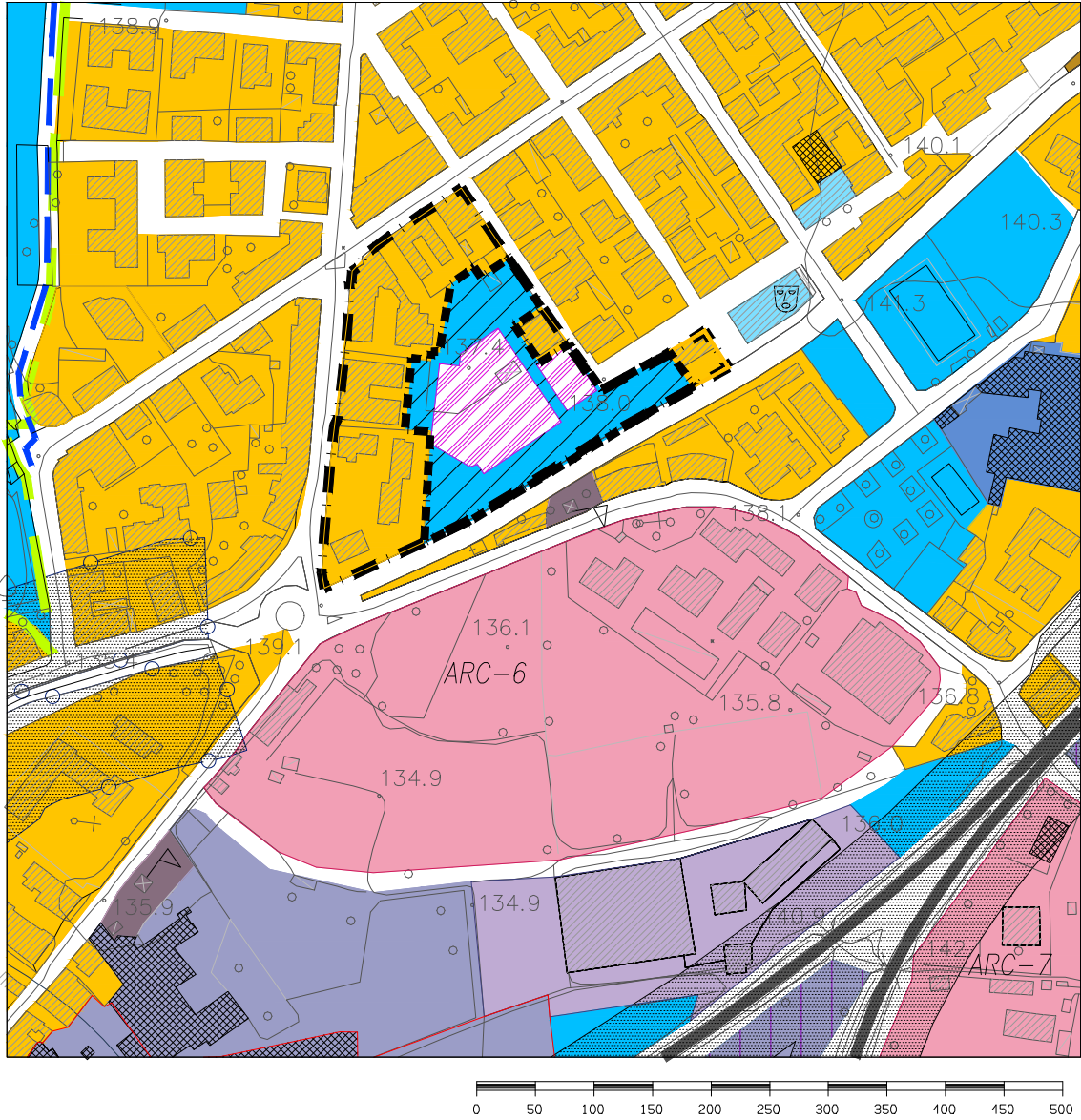
Su totale (superficie destinata esclusivamente alla residenza + superficie destinata alla realizzazione di attivita' commerciali e terziarie private all'interno degli edifici residenziali) < 5858 mq;

Su residenziale (superficie destinata esclusivamente alla residenza) < 3920 mq;

vani residenziali => < 156

H.M. < 14 ml; n.p. => < 4.

Gli spazi pubblici e di uso pubblico sono pari a 3000 mq secondo quanto indicato dallo schema di progetto e quanto disciplinato dalle norme del Puc e dal Ruec.



COMPARTI

