

**CITTA' DI MERCATO S. SEVERINO**

PROVINCIA DI SALERNO

# **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

ARC 5 CAPOLUOGO



**Tavola in modifica e sostituzione dell'analoga 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**  
**DESTINAZIONI D'USO, IMPIANTI,**  
**MATERIALI E FINITURE**

RELAZIONE  
**[002]**

INDICE

01   DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERE	4
02   ELEMENTI ARCHITETTONICI	7
03   DESTINAZIONI D'USO E DESCRIZIONE GENERALE DEGLI AMBIENTI	9
04   SISTEMAZIONI ESTERNE	11

## 01 | DESCRIZIONE GENERALE DELLE OPERE

Il presente progetto prevede la realizzazione di un nuovo complesso edilizio su un'area edificabile, come definita nell'A.T.I. ARC 5 del P.U.C. di Mercato S. Severino. La stessa, compresa tra la via don Gregorio Portanova, via Trento e via Solofrana, è riportata in catasto al foglio 13 e ricompresa nelle particelle 952-1089-1202-1203-1204-1205-1609-1610-1612-1613 per una estensione complessiva catastale di mq 8524. Di tale superficie **4.000 mq** saranno destinati a standard urbanistici, mentre la porzione rimanente andrà a formare una superficie fondiaria di 4.524 mq destinata all'edificazione di un comparto edilizio ad iniziativa privata.

Il lotto che ospiterà la nuova struttura ha forma semitrapezoidale e pianeggiante, e confina lungo il lato sud con via Solofrana, lungo il lato est con via Gregorio Portanova, via Trento ed altre proprietà, lungo il lato nord con altre proprietà e lungo il lato ovest con altre proprietà ed una strada privata che consente l'accesso diretto a via Licinella.

L'insieme, a ridosso del centro abitato, si presenta già antropizzato.



Proponiamo un **masterplan** che sia 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.

Si predispone il raccordo tra il tratto privato di Via Licinella e Via Trento, perpendicolarmente a Via Trento, a determinare una nuova viabilità funzionale allo sviluppo commerciale e sociale della zona, e si posiziona sul lato Nord del lotto un'area di parcheggio di circa 1.000 mq, permeabile e ombreggiata con alberature, recependo le indicazioni del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale.

Questa nuova configurazione della viabilità consente la definizione di una fascia di verde pubblico di circa 2500 mq tra l'edificio di progetto e la Via Solofrana, che è sopraelevata di circa 2 metri. Questa fascia, di larghezza variabile ma in tutti i casi maggiore di 20 metri, diventerà un parco pubblico attrezzato con la messa a dimore di alberi di alto e medio fusto, secondo i criteri stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

Il pregio maggiore di questa nuova configurazione degli spazi è che la fascia di rispetto di larghezza 10m si va a connettere direttamente con il parco, dilatandone le superfici e l'importanza rispetto al contesto urbano.

Sulla **fascia di rispetto idrogeologico** di larghezza 10m è possibile introdurre il prato (permeabilità al 100%) e piantare alberi di medio alto fusto, lasciando una distanza dalla Via Solofrana almeno di metri 4. Facciamo riferimento al RD 523, art. 96, lettera f): *Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi.*

Questo intervento andrà a collegarsi, idealmente e fisicamente, con il parco di notevoli dimensioni che sarà realizzato dal lato opposto della Via Solofrana e 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.



Il complesso residenziale sarà formato da **due corpi di fabbrica (Edificio A e Edificio B)**, diversi tra loro per forma e dimensioni.

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.



Questa scelta è determinata da due volontà progettuali:

1. Il desiderio di appropriarsi di uno spazio aperto a uso esclusivamente condominiale, un interno riparato e collettivo, un affaccio quieto e appartato. Gli appartamenti, così configurati, godranno di un doppio affaccio, rivolgendo i propri ambienti sia sulla strada pubblica e sul parco, sia verso lo spazio di verde privato interno alla corte, a garantire anche la migliore ventilazione naturale. Avranno ampie logge sulla facciata esterna più rappresentativa e urbana, generalmente legate ai soggiorni, e balconi meno profondi sulla corte interna, a servizio delle cucine.
2. Stabilire una dialettica continua con la città mediante il piano terra commerciale e permeabile, per porsi come servizio per la cittadinanza in un'area non particolarmente ricca di terziario. Affermare l'identità dell'isolato urbano, nel tentativo di dare risposte alle problematiche in continua evoluzione del vivere associato e della cultura collettiva.

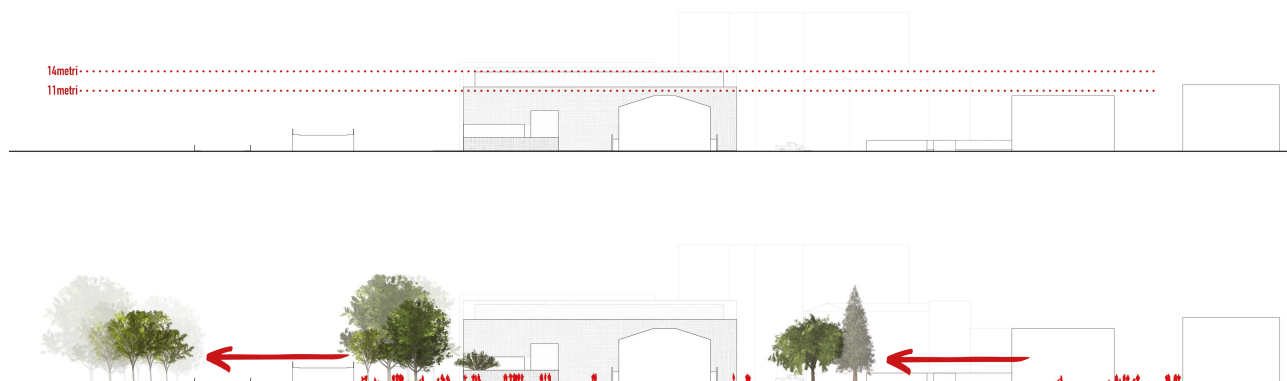
Il piano terra a destinazione commerciale è considerato determinante per la riuscita dell'intervento, in quanto il nuovo isolato ambisce a creare un sistema di connessioni e relazioni diretto tra gli spazi pubblici esistenti (corso Diaz) e quelli di futura realizzazione, quali il Parco Lineare di Piazza Portanova e il Parco Pubblico aldilà della Via Solofrana. Inoltre il piano terra commerciale contribuirà alla sorveglianza passiva del parco e alla frequentazione dell'area da parte della cittadinanza.

Affinché l'intervento possa rispondere agli obiettivi che ci siamo posti, si propone che l'altezza massima sia pari a 14m, al fine di traslare i 3 piani residenziali e introdurre un piano terra commerciale destinato a esercizi di vicinato. Su questo argomento si rimanda 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 piccolo edificio indicato con la lettera B completa l'intervento e si compone di una piano terra commerciale con giardino recintato e tetto giardino e di un primo piano a destinazione residenziale. 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.

## 02 | ELEMENTI ARCHITETTONICI

Il nuovo complesso rispetta la scala del fronte strada e riflette il contesto architettonico di cui deve diventare parte, fornendo un contributo positivo all'insieme. Dalla ricerca di un'**integrazione** nel contesto urbano scaturisce un progetto che reinterpreta, nel materiale e nell'espressione, l'architettura del luogo.



L'edificio A si sviluppa per quattro piani fuori terra, comprendendo un garage interrato, un piano terra a destinazione commerciale con vetrine su strada, appartamenti e attici con grandi terrazzi sulla copertura.

Nel rispetto delle indicazioni dei regolamenti locali, il complesso residenziale sul lato Est presenta il terzo piano arretrato per garantire il rispetto della distanza dall'edificio esistente che fronteggia l'intervento, permettendo la realizzazione di tre attici, con terrazzo abitabile al piano. Questa difformità di altezza permette di rendere la facciata ordinata ma dinamica, in grado di lasciarsi attraversare per godere della vista del Castello e delle colline, che costituiscono **elementi identitari** della città e del territorio.



Le **coperture** sono piane, con un muretto esterno che le supera di un metro, per nascondere in parte la natura "tecnica" del solaio, sul quale si disporranno i pannelli solari e fotovoltaici.



La **composizione della facciata** esterna è regolare, scandita dal ripetersi del modulo strutturale che si dichiara nelle modanature verticali, e consiste in un alternarsi di pieni massivi e vuoti. I vuoti sono determinati da finestre che si differenziano in base all'altezza, diventando meno slanciate al piano superiore, e ampie logge di due tipologie, singola e a doppia altezza.

I **colori** sono stati prelevati dal contesto nel quale l'architettura si inserisce, prediligendo toni molto simili tra loro e puntando sui giochi d'ombra determinati dai pieni e dai vuoti, nonché dalle modanature della facciata. Si parte dal bianco dei serramenti e delle reti metalliche che fungono da parapetto e recinzioni, per raggiungere un tono di grigio chiaro della facciata intonacata.

Sono diversi gli elementi che richiamano le architetture residenziali presenti nell'area: il cornicione sporgente, la presenza in facciata di montanti, il colore dell'intonaco. Tutti vogliono contribuire a rafforzare l'**identità** del quartiere.

Lo **spazio aperto privato** interno all'edificio segue un modello rappresentativo e originale dell'architettura campana, cioè l'idea compositiva della scala aperta del Settecento napoletano e il sistema spaziale costituito da portale, androne, cortile e scala, che assolve alla funzione di accesso alla residenza e alla funzione di rappresentanza.

### 03 | DESTINAZIONI D'USO E DESCRIZIONE GENERALE DEGLI AMBIENTI

Il complesso sarà formato da due corpi di fabbrica di altezze e dimensioni differenti, adagiati su un unico pianto interrato.

#### PIANO INTERRATO

Il piano è destinato ad ospitare n.44 box-auto pertinenziali, dei quali 39 doppi e 5 singoli (per complessive 83 autovetture) che sono sufficienti a coprire le esigenze delle residenze e degli uffici come previsto dalle norme del RUEC e dalle NTA del P.U.A. L'accesso ai box è garantito a mezzo di rampa inclinata a doppio senso di marcia (entrare ed uscita) avente una larghezza pari a m. 5,00 , posizionata sul lato Sud Est del corpo di fabbrica A.

#### EDIFICIO A

Il corpo di fabbrica A è di tipo blocco compatto, con struttura in cemento armato secondo le norme di legge per edifici in zona sismica e coperture piane per l'alloggiamento delle dotazioni impiantistiche, e si sviluppa su quattro piani fuori terra per un'altezza di 14m. Quattro vani scala completi di ascensore permetteranno i collegamenti verticali tra i vari livelli, dei quali andiamo a fornire una descrizione funzionale.

Il **piano terra** ha destinazione commerciale e vi saranno realizzati n°7 esercizi di vicinato, con relativi servizi igienici, aventi ciascuno una superficie inferiore ai 200mq. Per questo dimensionamento si fa riferimento a "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. A questo livello sono ubicati anche gli ingressi dei corpi scala del fabbricato, sistemati intorno alla corte interna condominiale.

Il **piano primo** ha destinazione residenziale e direzionale e prevederà n°11 appartamenti e n°1 ufficio.

Il **piano secondo** e il **piano terzo** hanno destinazione esclusivamente residenziale e avranno ,rispettivamente, 12 e 10 appartamenti, per un totale di 22 appartamenti.

#### EDIFICIO B

Il corpo di fabbrica B si sviluppa su due piani fuori terra per un'altezza di 7,30m. Una scala esterna permette i collegamenti verticali tra i livelli e una parte della copertura sarà realizzata come tetto verde non calpestabile.

Il **piano terra** ha destinazione commerciale e vi saranno realizzati n°1 esercizi commerciali, con relativi servizi igienici, avente superficie inferiore ai 250mq. E' prevista la realizzazione di un'area esterna con recinzione di altezza 2,40m.

Il **piano primo** ha destinazione residenziale e prevederà n°1 appartamento.

#### CARATTERISTICHE DEI LOCALI E DEGLI ALLOGGI

L'**altezza minima interna utile** di progetto è pari a 3,50ml per i locali commerciali, 2,90ml per i locali residenziali di categoria A1 e minimo 2,40ml per i locali classificati come S1-S2-S3.

Tutti i locali di categoria A1 avranno **superficie** non inferiore a mq 9; i locali adibiti a stanza da letto avranno superficie minima di mq 9 se per una persona e mq 14 se per due persone; i locali adibiti

a soggiorno o sala da pranzo avranno una superficie minima pari a mq 14, con pareti di lunghezza non inferiore a ml 2,10; le cucine avranno una superficie non inferiore a mq 7, con il lato minore non più corto di ml 2,00.

I locali di categoria A2 (negozi) non avranno superfici inferiori a mq 30.

I locali di categoria S1 avranno il **rivestimento** del pavimento e delle pareti -fino all'altezza minima di ml 1,50 o più- realizzato in ceramica o comunque con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Tutti i locali rientranti nelle categorie A fruiranno di **illuminazione e aerazione naturale** direttamente da spazi scoperti e adeguate alle destinazioni d'uso. I locali di categoria S1 potranno essere forniti di impianto di aspirazione forzata per il ricambio d'aria, ad implementare il contributo delle finestre apribili. I serramenti esterni saranno con invetriate in PVC o alluminio a spessore ridotto, ad uno o più battenti fissi o apribili del tipo monoblocco con vetri camera e sistema di schermatura avvolgibile a scomparsa.

Ogni alloggio sarà dotato di uno **spazio di soggiorno**, alcuni dei quali con cucine in nicchia nel rispetto delle dimensioni previste dal R.U.E.C. all'articolo 48 comma 5.

Gli alloggi **monostanza** avranno superficie utile non inferiore a 38mq.

Ogni alloggio sarà provvisto di almeno un **locale di categoria S1** dotato di vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia; nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di questi avrà le dimensioni minime di ml 1,80 x 1,80, così da poter essere attrezzato per l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie

Al fine di garantire l'**accessibilità** agli edifici, sarà garantito l'ingresso agli appartamenti tramite ascensori di dimensione interna minima di 0,90 x 1,30 ml, con apertura della cabina posta sul lato più corto attraverso porta a scorrimento laterale di larghezza non inferiore a 0,90 ml; la fruibilità dell'alloggio sarà ottenuta mediante portoncini di ingresso e porte interne - ivi comprese quelle di accesso alla cucina e ad almeno un locale igienico con più di tre apparecchi - di larghezza non inferiore a 0,80 ml.

L'impianto elettrico sarà eseguito sotto traccia in conformità alle normative vigenti. Ogni unità immobiliare sarà dotata di un quadro elettrico, un punto campanello e impianto citofonico, predisposizione per impianto di antintrusione, punti luce, prese corrente e due lampade d'emergenza.

L'impianto di riscaldamento e raffreddamento saranno conformi alla normativa vigente in materia di risparmio energetico e dotati di certificato di conformità.

## 04 | SISTEMAZIONI ESTERNE

Le aree esterne recintate e riservate all'utilizzo esclusivo dei condomini saranno pavimentate in continuità con le parti pubbliche. Si alterneranno aree sistemate a prato e aree rivestite con cemento architettonico permeabile, con colorazioni coerenti con la facciata e con il contesto urbano.



Le aree esterne destinate all'uso pubblico ricadenti nell'area a iniziativa privata saranno provviste di nuovi tratti di strada carrabile, marciapiedi e aree di sosta pedonali, aree di parcheggio.

Le strade carrabili saranno realizzate rispettando le prescrizioni del RUEC [art.29].

In particolare:

- quando la sezione stradale sarà inferiore a 4 metri lineari, si imporrà un senso unico di marcia.
- si utilizzeranno pavimentazioni coerenti con le strade che si andranno a completare e con le caratteristiche del contesto urbano.
- si prevederà una forte integrazione tra le diverse componenti stradali (carreggiate, intersezioni, spazi per la sosta, percorsi pedonali, elementi di arredo e verde attrezzato).

I marciapiedi e le aree di sosta pedonali saranno pavimentati con una pavimentazione permeabile, coerente per colori e materiali con le caratteristiche del contesto urbano. Inoltre, come indicato nell'articolo 32 del RUEC, i materiali impiegati saranno antisdrucciolevoli, compatti ed omogenei, così come le vernici utilizzate per la segnaletica orizzontale dovranno essere antiscivolo. Le superfici di calpestio saranno sagomate in modo da favorire il deflusso, il convogliamento ed il



percolamento delle acque meteoriche al fine di evitare possibili ristagni.

I percorsi e le aree pedonali di progetto saranno trattati in superficie in modo da facilitare le condizioni accessibilità e in conformità con le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Le aree destinate a verde saranno sistemate con prato ed essenze autoctone. Lampioni opportunamente dislocati assicureranno un'illuminazione uniforme per l'intero lotto.