

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO

INTRODUZIONE

Premesso che:

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 06.12.2011 venivano approvati gli Atti di Programmazione degli Interventi (A.P.I.), ai sensi dell'art. 25 comma 11 della L.R. n. 16/2004 e s.m.i.;
- con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 2/2012 del 4 gennaio 2012, pubblicato sul B.U.R.C. n. 8 del 6.02.2012, veniva approvato il Piano Urbanistico Comunale;
- il PUC individua e disciplina, tra gli altri, il Piano Urbanistico Attuativo nell'Ambito Urbano di Riassetto e Completamento ARC 5 - Capoluogo 1;
- con Delibera di Giunta Municipale n. 165 del 07.08.2015, veniva presa atto della relazione tecnica istruttoria, prot. n. 19066 del 06.08.2015 del Responsabile della 5^ Area, da cui risultava la compatibilità del P.U.A. ARC 5 - Capoluogo 1, presentato in data 19.03.2015 prot. n. 6575 e successive integrazioni, con il P.U.C. e con i piani di settore comunali;
- con Delibera di Giunta Municipale n. 54 del 27.10.2017, al termine dell'iter procedimentale, veniva definitivamente approvato il PUA - "Arc 5 - Capoluogo 1";
- per il richiamato PUA, approvato con D.G.M. n.54 del 27.10.2017, ancora non sono trascorsi i 10 anni dalla sua approvazione e che pertanto lo stesso risulta vigente;
- in data 18.12.2023 veniva acquisito al Protocollo Generale dell'Ente al n. 31017, il progetto per l'intervento di attuazione del: "Piano Urbanistico Attuativo dell'Ambito di Riassetto e Completamento ARC 5 - Capoluogo 1", proposto dai Soggetti Attuatori "MABI IMMOBILIARE SRL", "CITRO BIANCO", "IANNONE ELVIRA MARIA" e "PICARELLA FLORA", successivamente integrato con la documentazione ascritta al prot. n. 4651 del 22.02.2024, composta dai seguenti elaborati:

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.

- in data 22.02.2024 è stata acquisita al Protocollo Generale dell'Ente al n. 4651, l'integrazione dell'Istanza P.U.A. prot. n. 31017-2023;
- l'istanza di nuovo PUA, costituisce variante qualitativa e quantitativa al vigente PUA già approvato con Delibera di Giunta Municipale n. 54 del 27.10.2017;

il responsabile del procedimento con nota prot. gen. n. 16153 del 20.06.2024, ha indetto la Conferenza dei Servizi con svolgimento prevista in forma semplificata e con modalità asincrona ai sensi dell'art. 14 e 14 bis della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii., inerente, e preliminare,

all'adozione del Piano Urbanistico Attuativo dell'Ambito di Riassetto e Completamento ARC 5 – Capoluogo 1, per l'acquisizione di pareri preliminari;

DATO ATTO che sono stati regolarmente invitati alla presente Conferenza gli Enti indicati nella citata nota prot. n. 16153 del 20.06.2024, e precisamente:

- Regione Campania - Direzione Generale Lavori Pubblici - Protezione Civile;
- Regione Campania - UOD Genio Civile di Salerno;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;
- Consorzio di Bonifica Integrale Comprensorio Sarno;
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Salerno ed Avellino;
- Provincia di Salerno;
- Comando dei Vigili del Fuoco di Salerno;
- Azienda Sanitaria Locale Salerno;
- Open Fiber spa;
- Enel Distribuzione s.p.a.;
- Gori S.p.a.;
- Telecom Italia S.P.A.;
- Vodafone S.p.a.;
- Fastweb spa;
- Wind Tre spa;
- Rota Gas s.p.a.;
- Comando Polizia Locale;
- Sportello Unico per l'Edilizia;

VISTO il Verbale della determinazione di conclusione positiva della conferenza di servizi con svolgimento prevista in forma semplificata e con modalità asincrona ai sensi dell'art. 14 e 14 bis della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. prot. n. 24841 del 08.10.2024, del Responsabile del Procedimento, inerente di adozione del Piano Urbanistico Attuativo dell'Ambito di Riassetto e Completamento ARC 5 – Capoluogo 1, agli atti dell'ufficio e con la quale si prendeva atto:

- 1) del parere favorevole per quanto concerne la compatibilità paesaggistica dell'intervento in argomento, della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Salerno ed Avellino, n. 18633-P del 29.07.2024, acquisito al protocollo generale dell'Ente in data 30.07.2024 al n. 19404;
- 2) del parere favorevole condizionato per quanto concerne la tutela archeologica, inerente all'intervento in argomento, della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Salerno ed Avellino, n. 18633-P del 29.07.2024, acquisito al protocollo generale dell'Ente in data 30.07.2024 al n. 19404, con quale veniva espresso il NULLA OSTA di competenza alla realizzazione delle opere in premessa descritte a condizione che:

Tutte le opere che prevedono scavo e/o movimento terra siano eseguite sotto il controllo di un professionista archeologo il cui curriculum dovrà essere preventivamente trasmesso a questa Soprintendenza per la verifica del possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia.

È fatto l'obbligo di inviare al Funzionario archeologo territorialmente competente, con cadenza settimanale, i report dell'assistenza archeologica in corso d'opera con individuazione dei tratti sottoposti a controllo e documentazione fotografica di sintesi (estensione file in pdf).

Per la raccolta degli esiti dell'assistenza archeologica dovranno inoltre essere compilati i layer MOPR e MOSI nel sistema GIS Template (si raccomanda di utilizzare sempre la versione più aggiornata scaricabile dal sito dell'Istituto Centrale dell'Archeologia), secondo quanto indicato nella Circolare n. 32/2023 della Direzione Generale Archeologia, Belle Arti e Paesaggio del MiC. Resta inteso che, qualora nel corso dei lavori dovessero emergere testimonianze archeologiche, è fatto l'obbligo di darne tempestiva comunicazione a quest'Ufficio, che si riserva di disporre indagini stratigrafiche anche in estensione con oneri a carico della Committenza e di apportare

modiche, anche sostanziali, al piano delle opere al fine di preservare evidenze archeologiche da conservarsi in situ.

- 3) del parere favorevole del Comando dei Vigili del Fuoco di Salerno prot. n. 23433 del 08.08.2024, acquisito al protocollo generale dell'Ente in data 08.08.2024 al n. 20295;
- 4) del parere favorevole della Regione Campania UOD Genio Civile di Salerno prot. n. 311941 del 24.06.2024, acquisito al protocollo generale dell'Ente in data 24.06.2024 al n. 16378;
- 5) delle considerazioni nel parere di competenza dell'Ufficio SUE, giusto prot. n. 19513 del 31.07.2024;
- 6) delle considerazioni pervenute dal Responsabile del Settore Pianificazione Strategica e Urbanistica della Provincia di Salerno, giusta nota prot. n. 18287 del 16.07.2024;

VISTA l'integrazione del soggetto attuatore, in ottemperanza delle osservazioni dal Responsabile del Settore Pianificazione Strategica e Urbanistica della Provincia di Salerno, giusta nota prot. n. 18287 del 16.07.2024, acquisite al protocollo generale dell'Ente in data 23.09.2024, prot. n. 23398;

PRESO ATTO:

- della mancata espressione dei restanti soggetti coinvolti entro il termine fissato nell'indizione di Conferenza, ai sensi di quanto previsto dal comma 3 dell'art. 14-bis della L. 241/90, ovvero entro il 05.08.2024;
- di quanto previsto dal comma 4 dell'art. 14-bis della citata norma in merito alla mancata comunicazione della determinazione entro il termine fissato nell'indizione, equivale ad assenso senza condizioni;

VISTO CHE con determina n. 731 del 08.10.2024 veniva conclusa positivamente la conferenza dei servizi con svolgimento prevista in forma semplificata e con modalità asincrona ai sensi dell'art. 14 e 14 bis della legge n. 241/1990 e ss.mm.ii. prot. n. 24841 del 08.10.2024, inerente all'adozione del Piano Urbanistico Attuativo dell'Ambito di Riassetto e Completamento ARC 5 – Capoluogo 1;

VISTO CHE la proposta progettuale pervenuta all'Ente, riguarda una **variante “qualitativa e quantitativa”** al progetto precedentemente approvato con Delibera di Giunta Municipale n. 54 del 27/10/2017; l'intervento riguarda, pertanto, l'adozione e l'approvazione del PUA – Arc 5 – Capoluogo, lo scrivente formula le seguenti osservazioni.

La modifica più evidente, rispetto al precedente PUA approvato, è il diverso disegno del tratto stradale di collegamento tra le esistenti Via Licinella e Via Trento. Se nel progetto [PUA] già approvato, infatti, questo tagliava obliquamente il lotto d'intervento, andando quasi a congiungersi con Via Portanova, nella nuova proposta si inserisce come perpendicolare a Via Trento.

Questo 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.



C_F138 - - 1 - 2024-12-12 - 0031084

Lo scopo del nuovo PUA proposto, riguarda:

- riqualificare l'area d'intervento e dotarla delle infrastrutture necessarie;
- modificare la percezione dell'asse viario sopraelevato di 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.

L'intervento riguarda l'attuazione di un piano particolareggiato P.U.A. previsto dallo strumento urbanistico vigente del Comune di Mercato S. Severino per una ampia zona centrale situata nell'area sud-ovest del Capoluogo. Il progetto risulta redatto ai sensi della L.R.Campania 16/2004 e ss.mm.ii. e delle Norme tecniche d'attuazione del Piano Urbanistico del Comune di Mercato S. Severino, 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 proposta pervenuta 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.

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 le 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): **a)** gli ambiti di Tipo A, nei quali sono ammessi interventi di integrazione con nuove destinazioni anche di tipo residenziale, e **b)** 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 un 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.

Per il PUA le norme sono le seguenti:

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
- PUC;
- 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.

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.

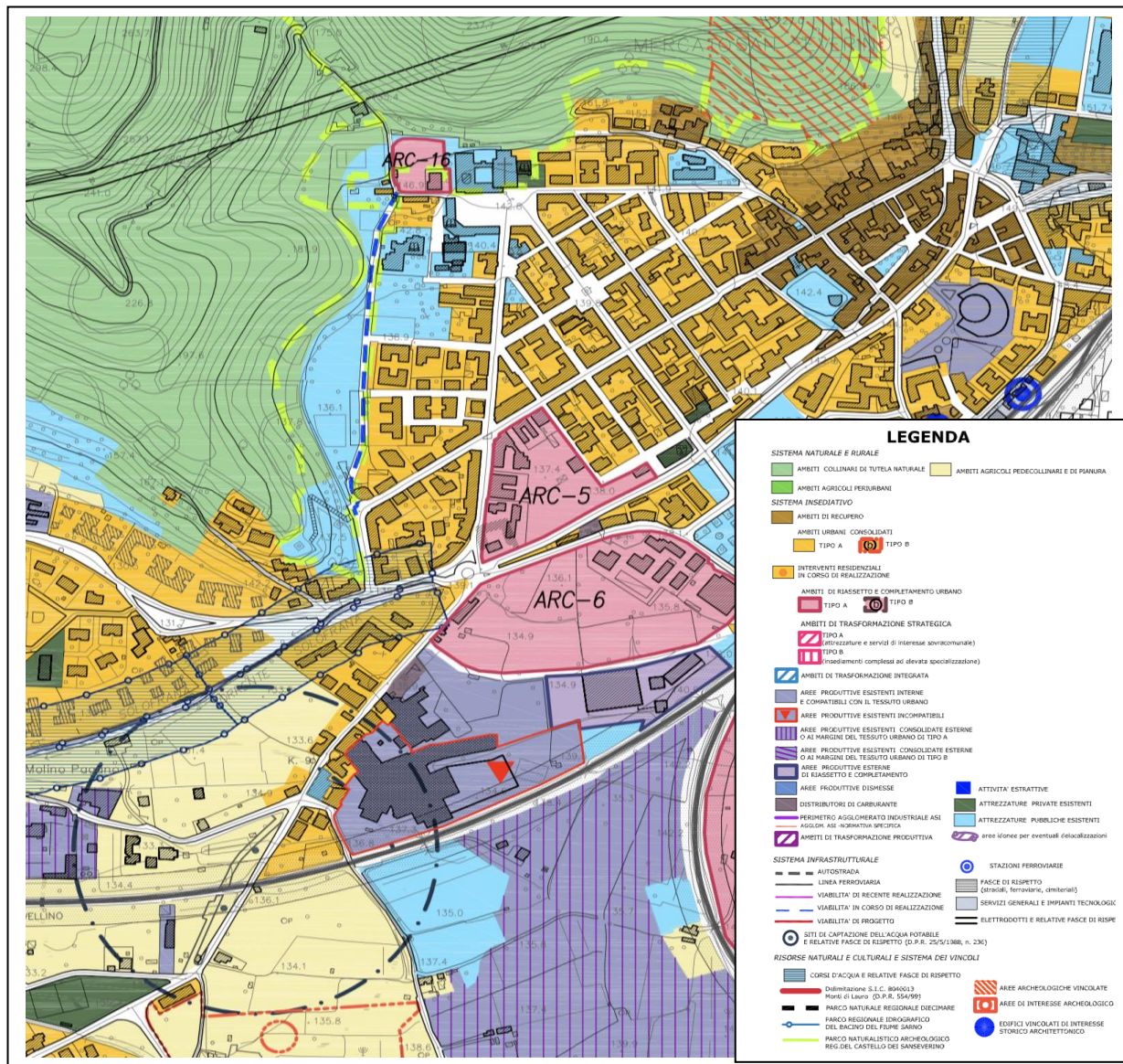
Società MABI immobiliare con sede in Piazza della Libertà 35 Salerno							
Partita IVA: 05205900656						Mq	Valore IMU
proprietà	1/1	Particella	NCT	Foglio 13	n.1609	3.981	789.312,87
proprietà	1/1	Particella	NCEU	Foglio 13	n.1204	135	26.776,45 €
proprietà	1/1	Particella	NCEU	Foglio 13	n.1089	253	50.162,31 €
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 S. Severino SA il 18/08/1956							
Codice fiscale: CTRBNC56M18F138I						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. sono stati 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 all'istanza del P.U.A. presentato, risulta allegato il titolo comprovante la disponibilità dell'area medesima.

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 gli ambiti del territorio comunale per i quali è prevista 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;

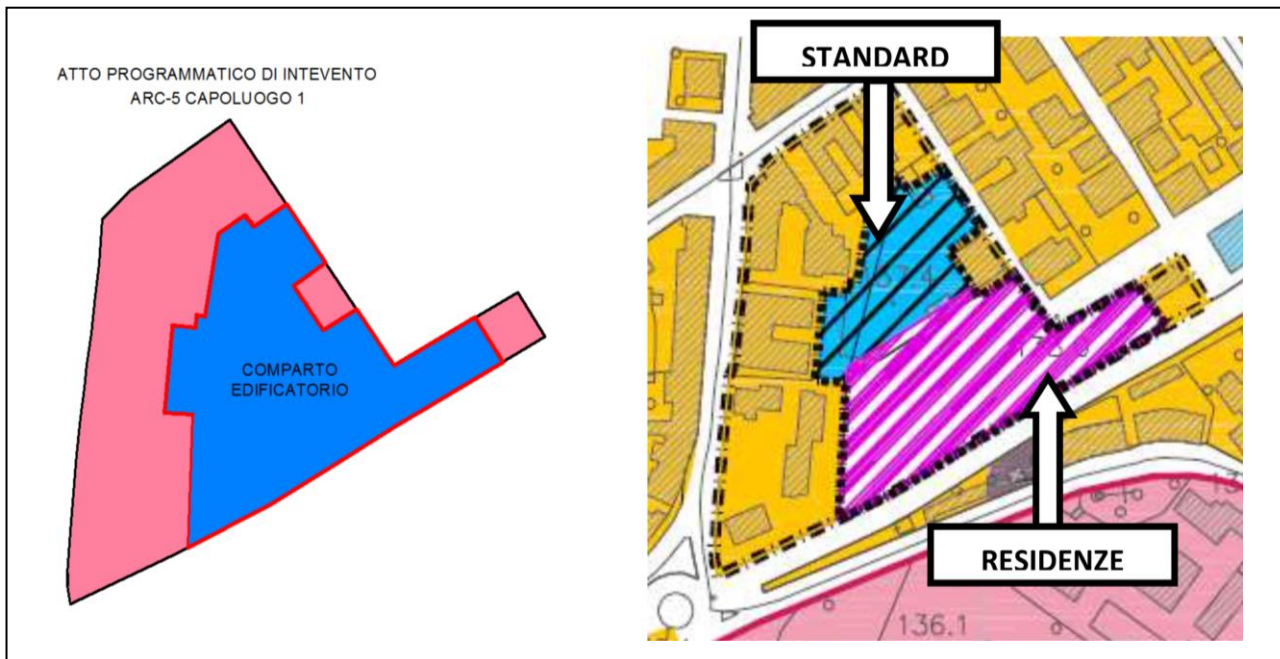
Tali aree vengono sottoposte a normativa e gestione unitaria, da attuare con un P.U.A. tale da consentire:

- 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.

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'area non edificata nella quale i progettisti del P.U.A. approvato nel 2017 hanno individuato un Ambito d'Intervento di recupero e riassetto dell'area urbana, che riconnette il tessuto urbano, saturo, e che prevede anche una nuova viabilità



[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.

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 stata utilizzata dal Comune di Mercato S. Severino come parcheggio pubblico.

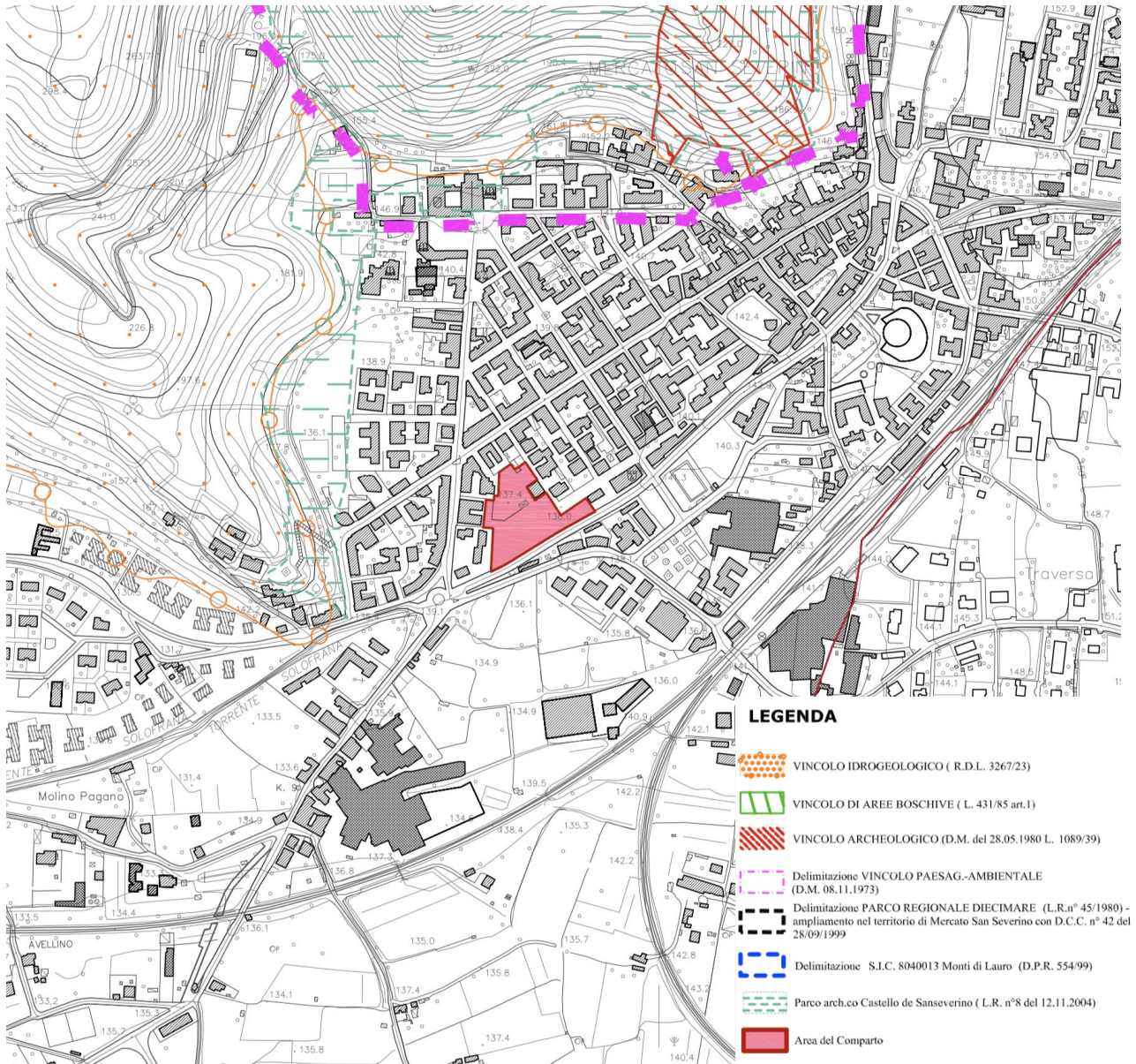
La zona immediatamente a ridosso di Via Solofrana, priva di qualsiasi delimitazione, è di proprietà della Regione Campania. Al di sotto di quest'ultima zona passa il collettore principale denominato PS3, identificato attraverso tre tombini presenti all'interno della zona a parcheggio.

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. e risulta già acquisito il Nulla Osta dell'Ente Competente..

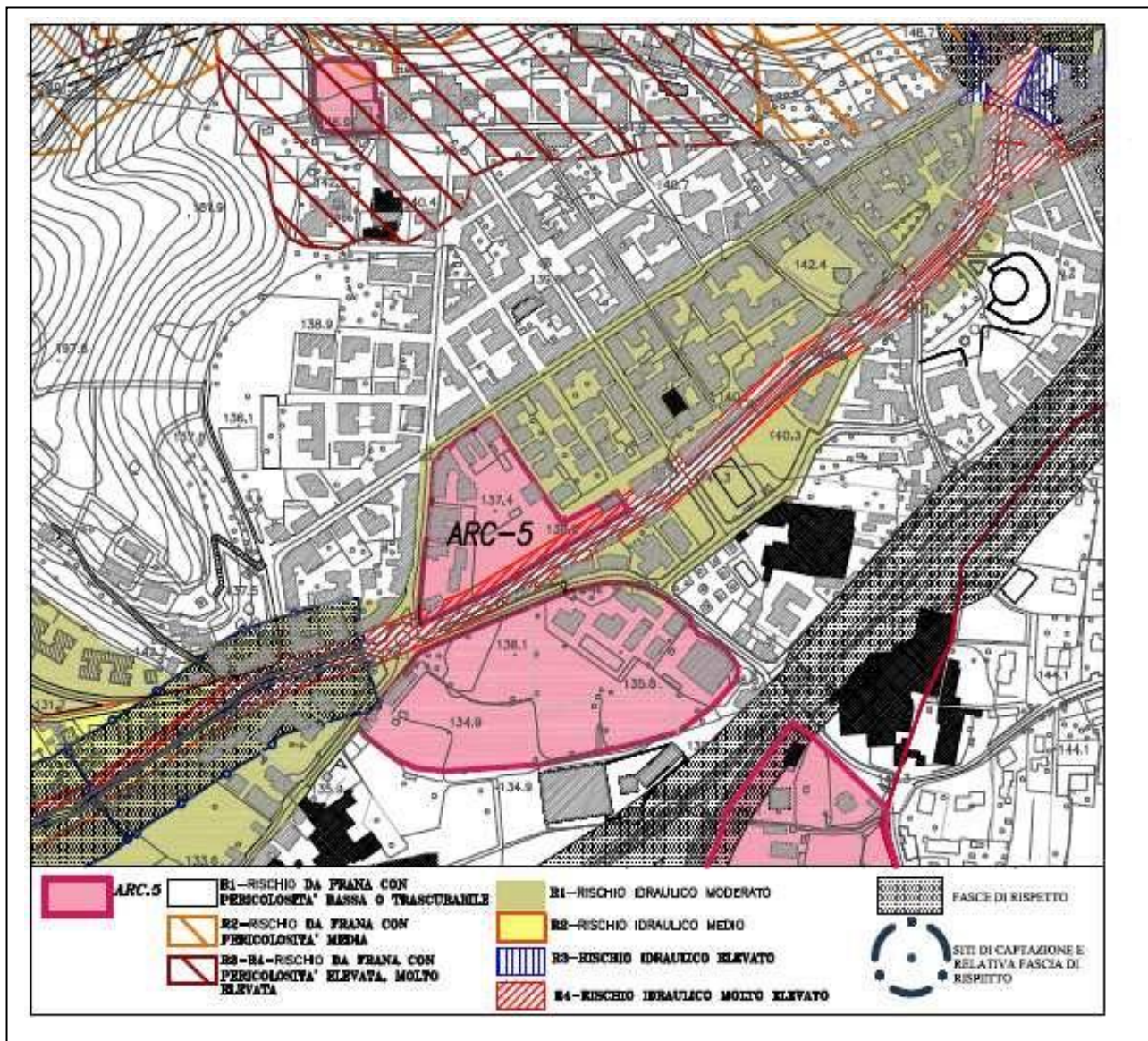


VINCOLI AMBIENTALI E CULTURALI

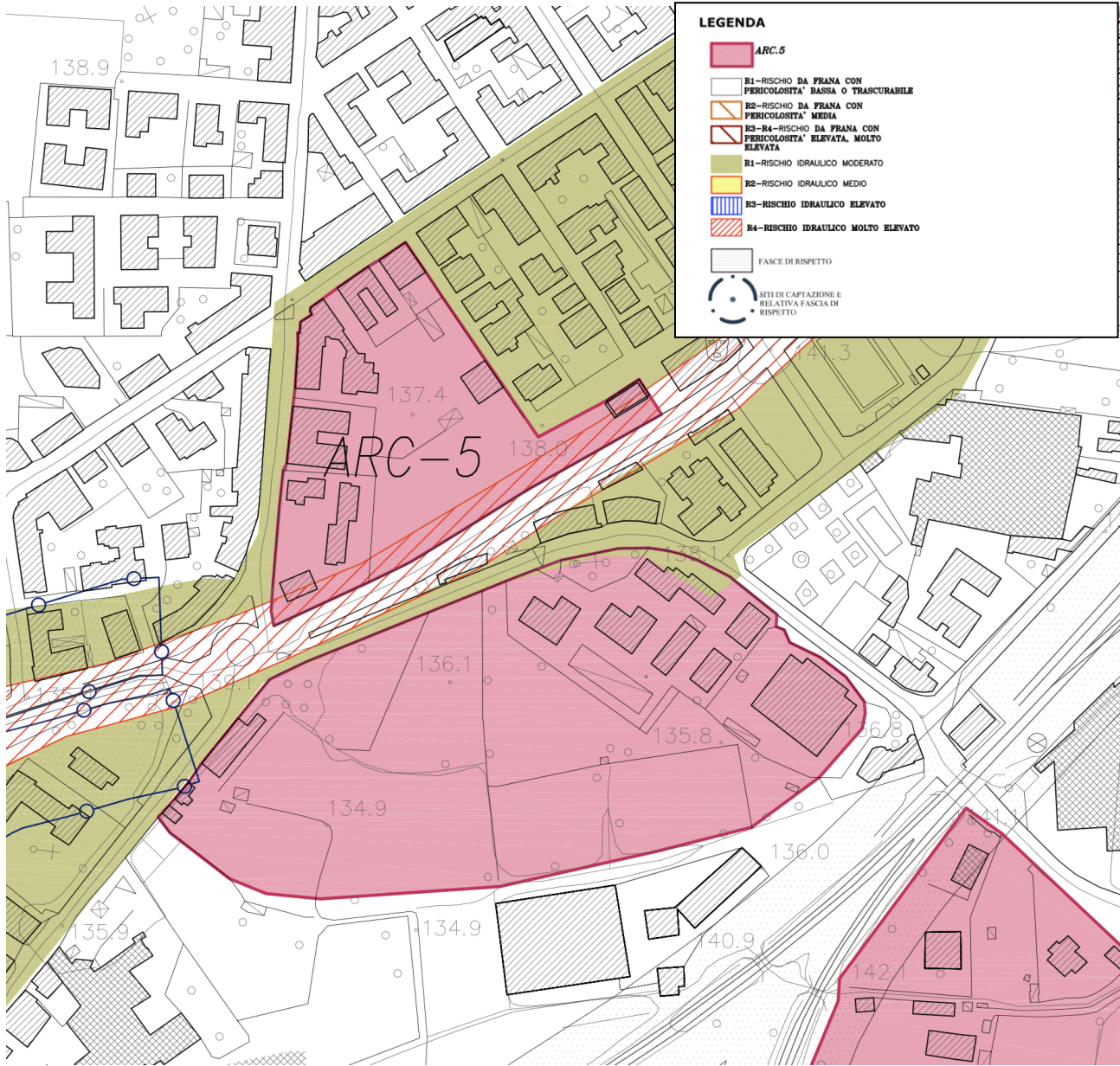
PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO

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](#)



C_F138 - - 1 - 2024-12-12 - 0031084

Limiti all'edificazione imposti dalle distanze dai confini e dai fabbricati

Il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale di Mercato S 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).

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.

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

CONTENUTI DEL PROGETTO

Il Piano Urbanistico Attuativo, presentato si pone l'obiettivo di riorganizzare l'area, sia dal punto di vista fisico che funzionale.

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.

In sintesi, l'intervento:

- andrà a collegarsi, idealmente e fisicamente, con il parco di notevoli dimensioni che sarà realizzato dal lato opposto della Via Solofrana
- propone un sistema di spazi verdi in stretta relazione con la Via Solofrana.



C_F138 - - 1 - 2024-12-12 - 0031084

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. Si sviluppa su quattro piani fuori terra per un'altezza di 14m.

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.

L'altezza minima interna utile di progetto è pari a 3,50m per i locali commerciali del piano terra, 2,90m per i locali residenziali dei piani superiori.
Completa l'intervento un piano interrato che ospita i box di pertinenza con altezza interna massima di 2,40m.



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.

Completano la superficie fondiaria le aree esterne riservate all'utilizzo esclusivo dei condomini, che saranno pavimentate in continuità con le parti pubbliche.

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.

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 mq/mq
- Altezza massima (H.M.) < 14,00 ml (altezza incrementata da 10,70 ml a 14,00 ml, come prevista dalle Note per la conferenza dei servizi in Provincia per l'approvazione del PUC di Mercato S. Severino - Integrazioni alle N.T.A., ratificata dal C.C. n. 5 del 06.12.2011, protocollo generale n.31519 del 25/10/2011, che prevede per l'Edilizia Residenziale:
"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 e attività terziaria, con relativa dotazione di standard, sino ad una quota non superiore al 20% del numero di nuovi alloggi previsti. 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"
- 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 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.)	Sut < 5.858 mq
Superficie utile residenziale (superficie destinata esclusivamente alla residenza)	Sur < 3.920 mq
Vani residenziali	≤ 156
Altezza massima	< 14,00 ml.
Numero di piani	≤ 4

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.

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.

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	vani ≤ 156
Altezza massima	$H < 14,00 \text{ ml}$
Numero di piani	$N_p \leq 4$

Nel P.U.A. proposto il numero dei piani è stato portato da 3 a 4 e l'altezza massima da 10,70 a 14,00 ml, in virtù della 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:

"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 e attività terziaria, con relativa dotazione di standard, sino ad una quota non superiore al 20% del numero di nuovi alloggi previsti. 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 piano fino a 4".

Si precisa che tale nota integrativa prot. n. 31519 – 2011, integrava già le N.T.A. del P.U.C. Vigente, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 2/2012 del 4 gennaio 2012, e di fatto applicabili anche alle schede API del P.U.C. Vigente.

Le superfici dell'intervento proposto sono 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 $33 \cdot 0,2 = 7$

[... 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 come da istanza pervenuta 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 è stato fatto 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.

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.

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	parcheeggi	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 DEL P.U.A. APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 54 DEL 27.10.2017 E DEL P.U.A. IN VARIANTE (QUALITATIVA E QUANTITATIVA)

		sch. API n.5_Capoluogo 1		PROGETTO	nota 31519 del 25.10.2011		
scheda API n.5_Capoluogo 1	St mq			8524,00		VERIFICATO	
	Sur mq resid.	3.920,00	>	3773,18		VERIFICATO	
	Su mq terz.-comm.	1.938,00	>	1301,40		VERIFICATO	
	Su totale mq/mq	5858,00	>	5074,58		VERIFICATO	
	vani n	156	>	151		VERIFICATO	
	HM m	10,7		13,55	<	14,00	VERIFICATO
	piani n	3		4	=	4	VERIFICATO
	unità n resid.			31			
	unità n comm. 0,2 unità res			6	<	6,2	VERIFICATO
	Su mq comm. 200mq/unità			200	=	200	VERIFICATO
	spazi pubblici e/o di uso pubblico mq	3000,00	=	3000,00			VERIFICATO
	Sf mq			5524,00			
NTA	S.permeabile mq						
		0,3 Sf	1657,20	<	1770,00	VERIFICATO	
	Parcheggio pert. mq art. 26	0,4 Su _P 1509,27	1569,40	<	2093,00	VERIFICATO	
		0,4 Su _{terz} 60,13	448,92	<	917,00	VERIFICATO	
	0,1 Vc _{comm} 448,92						
RUJEC	dist.confine e aree pubb. mq						
		art.9	1/2 H	6,78	<	6,87	VERIFICATO
			5	5	<	6,87	VERIFICATO
	dist. edifici mq						
	art. 10		10	<	13,55	VERIFICATO	

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI DEL P.U.A. APPROVATO CON D.G.C. N. 54-2017

	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	verificato
Superficie utile residenziale (S.U.R.)	<2/3 S.U.	<3.920mq	3.884,3	verificato
Numero di alloggi residenziali realizzabili	-	-	34	
Superficie utile non residenziale (Negozzi 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	verificato
Vani residenziali	-	<156 vani	155	verificato
Numero massimo di abitanti insediabili	25mq S.U.R. /abitante	<156 abitanti	155	verificato
Standard (SST)	18mq / abitante	3000mq	4.000mq	verificato
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	verificato
Indice di utilizzazione territoriale	<0,70mq/mq	-	0,62	verificato
Altezza massima *	<14,00m	<14,00m	14m	verificato
Numero di piani *	<4	<4	4	verificato
Superfici parcheggi pertinenziali residenze e uffici	40% S.U.R.	-	2.583,22 > 1.587	verificato
Superfici parcheggi pertinenziali negozi	-	-	-	

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI DEL P.U.A. IN VARIANTE

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

Nel P.U.A. proposto, come già previsto nel P.U.A. approvato con D.G.C. n. 54-2017, il numero dei piani è stato portato da 3 a 4 e l'altezza massima da 10,70 a 14,00 ml, in virtù della 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:

"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 e attività terziaria, con relativa dotazione di standard, sino ad una quota non superiore al 20% del numero di nuovi alloggi previsti. 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 piano fino a 4".

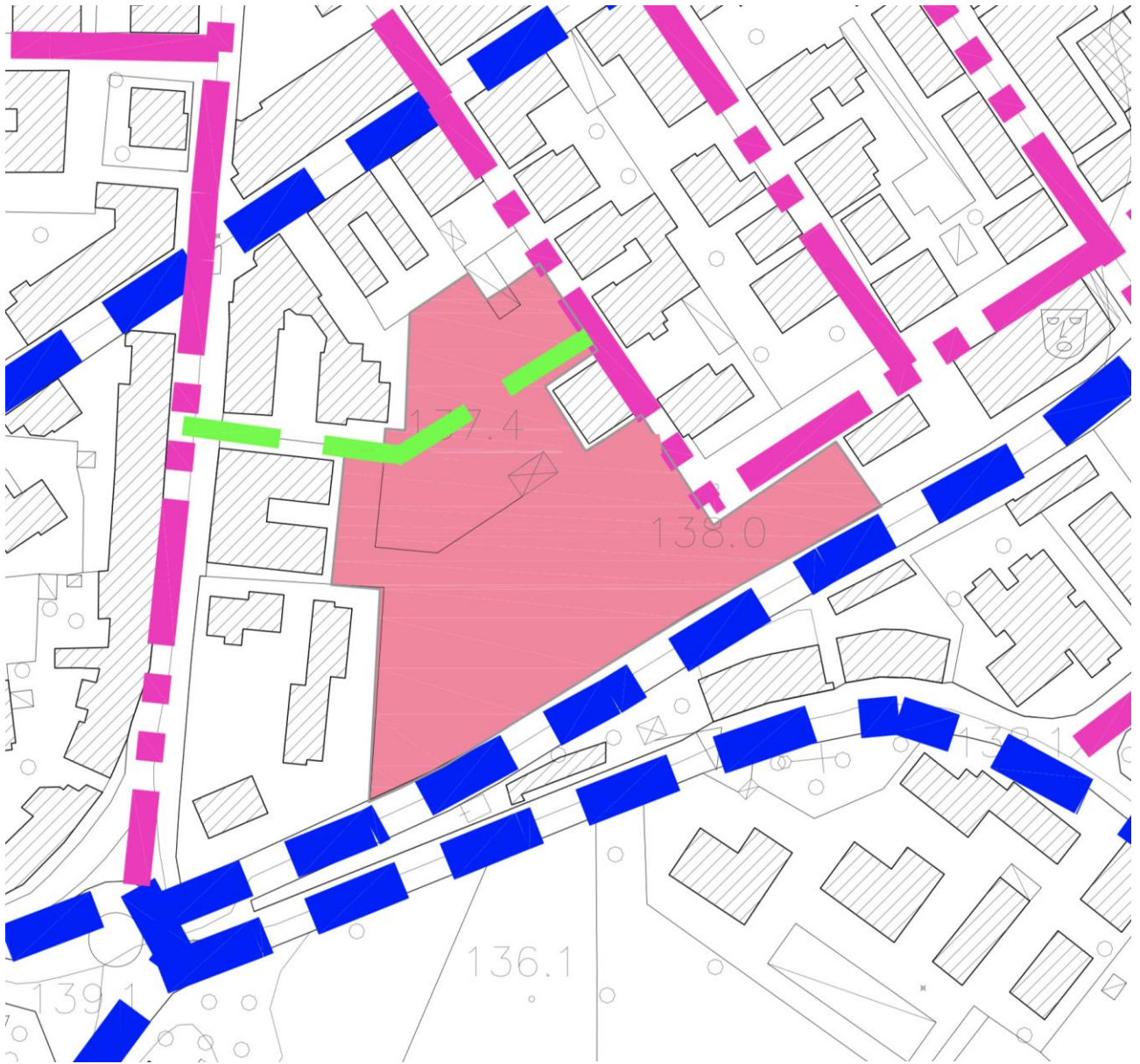
Si precisa che tale nota integrativa prot. n. 31519 – 2011, integrava già le N.T.A. del P.U.C. Vigente, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 2/2012 del 4 gennaio 2012, e di fatto applicabili anche alle schede API del P.U.C. Vigente.





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



-  **Strade principali di collegamento intercomunale (str. statali e prov.)**
-  **Viabilita' urbana principale**
-  **Viabilita' di progetto**
-  **area del Comparto**

RETE STRADALE DI PROGETTO

CONCLUSIONI

Alla luce di tutte le considerazioni svolte e delle valutazioni operate, si accerta la conformità del progetto alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti ed ai piani di settore comunale (ai sensi dell'art. 10, c. 1, Regolamento n. 5 del 04.08.2011 di Attuazione del Governo per il Territorio), ed al fine della prosecuzione dell'iter, si sottopone alla Giunta Comunale il progetto in variante al piano urbanistico attuativo ARC 5 – Capoluogo 1, unitamente agli elaborati allegati, costituenti il progetto, per le determinazioni di propria competenza.

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.

Il Responsabile della 4[^] Area

Arch. Antonio D'Amico

(*) Firma autografa sostituita a mezzo
 stampa ai sensi e per gli effetti
 dell' art. 3, comma 2 del D.Lgs. n. 39/93

C_F138 - - 1 - 2024-12-12 - 0031084