



# CITTA' DI MERCATO S. SEVERINO

PROVINCIA DI SALERNO

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO A.T.I. - 5 (Curteri)

committenti:

Sig. Felice Lamberti *Felice Lamberti*  
 Sig.ra Angela Genzano *Angela Genzano*  
 (eredi Sig. Gino Salvati) *Salvat: Anniad. Sabati Verdiana Relato Attilio*  
 Sig.ra Anna Sarno *Sarno Anna*  
 Sig. Alfonso Fenza *Fenza Alfonso*  
 Sig.ra Immacolata Rega *Rega Immacolata*  
 Sigg. Stefano e Mirko Picarelli *St Picelli* *St Picelli*

progettisti:

Arch. Francesco Salvati



Ing. Anna Ruggiero



Ing. Saverio Coppola



Ing. Davide Tipaldi



### ELABORATI DI PROGETTO

TAV. n°

**1**

**P.U.A.**

**RELAZIONE TECNICA**

scala:

data:

*Novembre 2018*

## RELAZIONE TECNICA PIANO DI LOTTIZZAZIONE A.T.I. 5 - CURTERI

### 1. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'AREA OGGETTO DEL PIANO

La presente relazione illustra gli obiettivi del **PIANO DI LOTTIZZAZIONE** dell'area posta in località Curteri, di proprietà dei **Sig.ri: (Eredi) Salvati Gino, Sarno Anna, Fenza Alfonso, Rega Immacolata, Lamberti Felice, Genzano Angela, Picarelli Stefano e Mirko**. Tutti questi, convergono quindi di comune accordo alla **presentazione del P.U.A.**

Si definiscono inoltre le modalità di conseguimento degli obiettivi proposti al fine di sviluppare e completare la pianificazione ed il recupero urbanistico, paesaggistico ed ambientale delle aree oggetto di piano riqualificando i sistemi insediativi e potenziando le funzioni del nuovo complesso residenziale previsto nella località di Curteri.

**Si precisa che dell'A.T.I. 5 si escludono le particelle n.732 e 819, in quanto di fatto rappresentano aree di pertinenza comunale e precisamente, la p.lla 732, è un collettore di acque bianche, mentre la p.lla 819, è un area ad uso pubblico.**

**Và altresì precisato, che della proprietà dei coniugi Salvati-Sarno, p.lla 1143, è stata esclusa dall'ambito di lottizzazione, un area che di fatto rappresenta corte dell'adiacente fabbricato di proprietà degli stessi coniugi (Fogl. 17- mapp.1144) materialmente delimitata da muro e pavimentata con battuto di calcestruzzo.**

Nella proprietà invece dei coniugi Fenza – Rega, esiste un fabbricato adiacente al torrente Rio Secco (vedi planimetrie) che è stato condonato regolarmente con Permesso di costruzione in sanatoria, e cioè ricadente in foglio n°17 particelle n° 1461.

Le tavole di rilievo dell'area interessata dall'intervento edilizio interne alla perimetrazione soggetta a PDL e da documentazione fotografica dell'intera zona, evidenziano le caratteristiche plano-altimetriche, paesaggistiche ed ambientali dei terreni. L'area individuata al C.T. al foglio n°17 particelle n° 730, 1143, 1461, 1460, 733.

Il terreno è caratterizzato da un leggero declivio in direzione nord-sud su via brecciosa, con pendenza sostanzialmente molto bassa e quasi totalmente pianeggiante in direzione est-ovest.

La zona interessata è attigua ad un sistema insediativo residenziale costruito intorno agli anni '80 – '90 caratterizzato dalla presenza di palazzine plurifamiliari a due e quattro livelli fuori terra; la viabilità di accesso è attualmente sviluppata a sud,

costituita da via Brecciosa come arteria principale ed altre stradine ortogonali ad essa che si collegano a corso Umberto I il centro della località Curteri.

Sul lato nord, l'area perimetrata di intervento confina con il torrente Rio Secco, che la divide dalla restante area paesaggistica a destinazione agricola che si estende in continuità ambientale con la pianura circostante, anche sul versante posizionato sull'asse ovest-est.

L'area di forma geometrica irregolare e allungata sull'asse ovest-est, è quindi contornata a sud ed est da due sistemi insediativi esistenti e dagli altri due lati da terreni pianeggianti con destinazione agricola e piccoli nuclei di manufatti edilizi. Non sono presenti vincoli particolari se si esclude la sola fascia di rispetto di dieci metri dal torrente Rio Secco.

L'area interessata si presenta quindi compresa all'interno di un contesto parzialmente urbanizzato, con spazi soggetti ad interventi di riqualificazione sia di tipo infrastrutturale, con la creazione di un nuovo sistema viario che svilupperà all'interno il nuovo complesso residenziale unendolo al restante tessuto urbano, che la creazione di nuovi servizi sia di quartiere (come aree a verde, strutture pubbliche, ecc.) che nuova rete impiantistica di base.

L'uso attuale del suolo all'interno del comparto edificabile A.T.I. 5, è agricolo, con impianto ad oliveto recente, nocchie ed altra piantumazione come frutteti che fanno parte dei "segni" tipici del paesaggio agrario tradizionale locale.

Dal punto di vista paesaggistico ed ambientale l'area conserva un buon livello di panoramicità e di esposizione lungo l'intera superficie che è pressoché pianeggiante.

Dal punto di vista infrastrutturale dei sottoservizi, l'area oggetto di intervento non è dotata di nessuna delle seguenti reti di servizi o in maniera approssimata:

- \_ rete idrica e telefonica (se non di qualche pozzo d'acqua per irrigare i campi)
- \_ impianto fognario pubblico (presente solo su via pubblica, (via brecciosa)
- \_ impianto idrico pubblico

Dalla opportuna documentazione fotografica e planimetrica, si evidenzia come l'area di intervento sia posizionata a conclusione del sistema edificato del centro cittadino di Curteri.

Inoltre all'interno dell'area interessata, si accede tramite delle rampe ai rispettivi fondi privati, per superare il dislivello di quota rispetto alla strada pubblica di accesso, ovvero via brecciosa.

Da questa lettura dei caratteri del luogo prende spunto l'idea di progetto di riprendere i pochi assi viari interni, potenziandoli come previsto dalle indicazioni di

piano urbanistico, sviluppando poi la viabilità interna del comparto secondo gli assi nord-sud, est-ovest, sviluppando intorno a tale rete i fabbricati residenziali, la parte commerciale mista e la parte pubblica comprendente gli standards urbanistici da destinare all'uso pubblico, comprendente una buona presenza di aree verdi, secondo i principi di sostenibilità ambientale, con un'equilibrata organizzazione funzionale dell'area.

In virtù delle caratteristiche geomorfologiche di cui sarà composta l'area, si adotteranno in fase costruttiva le tecnologie adeguate per un intervento efficiente in tutte le sue parti.

## 2. OBIETTIVI DEL PIANO;

L'obiettivo del PDL e quindi dell'A.T.I. 5, in coerenza con le prescrizioni ed i contenuti del P.U.C. è quello della trasformazione integrata con il paesaggio ed il contesto preesistente.

L'area perimetrata – A.T.I. 5 - comprende:

- **superficie residenziale pari a circa 11470mq di superficie max realizzabile**
- **superficie commerciale pari a circa 5735 mq di superficie max realizzabile**
- **superficie da destinare agli standards urbanistici pari a 8500mq**
- **fascia di rispetto dal torrente di 10ml.**

L' intervento di lottizzazione previsto per questo comparto è a scopo collettivo, e si attua mediante la formazione di P.U.A. conformi alle prescrizioni urbanistiche del P.U.C. e del RUEC vigenti. Tale intervento va a completare la restante parte del tessuto urbano preesistente di Curteri, con un nuovo sviluppo insediativo che si integra in modo organico con il contesto. Sviluppo questo, che terrà conto dei principi di sostenibilità ambientale, energetico e costruttivi all'avanguardia migliorando la parte del territorio interessato.

## 3. STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

L'area di intervento è inserita nelle A.T.I. del P.U.C. vigente, ovvero “ **Ambiti di trasformazione integrata per insediamenti a prevalente funzione residenziale e commerciale**” – **Ubicazione località Curteri**”

L' area non è soggetta a vincoli sovraordinati, se si esclude la sola fascia di rispetto dal torrente Rio Secco.

La potenzialità complessiva come da progetto dell'area è di circa 33904 mc di superficie residenziale pari a 10595 mq di superficie residenziale e di circa 8675 mc di superficie

commerciale/terziario pari a circa 2283 mq di superficie di detta destinazione d'uso, all'interno della superficie territoriale dell'area.

Tale previsione di progetto, corrisponde a circa 81 nuovi alloggi, per circa 426 ab < 458 abitanti da insediare secondo lo standard di 80 mc per abitante di cui al DM 1444/68.

#### 4 – IL PROGETTO PLANOVOLUMETRICO

##### *1.. l'impianto urbano*

L'impianto planovolumetrico prospettato segue il sistema planoaltimetrico dell'area perimetrata del comparto, si dispone cioè in modo organico e semplice lungo tutto il profilo pianeggiante con i fabbricati disposti lungo l'asse ovest-est, adagiandosi ove sono presenti delle ondulazioni del terreno a sud con aree a verde e rampe di accesso al comparto, adattandosi in modo organico all'orografia del terreno.

L'impostazione planimetrica distributiva del comparto, prevede la formazione di quattro lotti su cui sorgono quattro fabbricati a destinazione residenziale, con ai piani terra attività terziarie e/o commerciali.

La viabilità veicolare e pedonale si sviluppa secondo gli assi trasversali e lungo un asse longitudinale raccordando la nuova viabilità interna con quella preesistente esterna adeguandosi all'orografia del terreno, in virtù di uno sviluppo organico dell'area.

##### *2. il sistema del verde e delle soste*

L'idea distributiva e ubicativa del sistema del verde attrezzato di lottizzazione interno al sistema degli standard urbanistici, deriva dalle caratteristiche degli assetti paesaggistici ed ambientali attuali dell'area.

Infatti è presente nella distribuzione dell'area una forte presenza di verde pubblico che è localizzata e distribuita lungo il profilo sud del comparto nei punti di accesso lungo la parte di terreno leggermente ondulata, ed in modo baricentrico al raggiungimento delle stesse da parte delle utenze, senza interferire con la parte privata delle residenze, secondo le indicazioni degli A.P.I. comunali.

A nord, lungo il percorso del torrente Rio Secco, viene lasciata una fascia di rispetto del verde con piantumazione di alberi lungo il perimetro, con annesso percorso ciclabile e pedonale, che può essere sfruttato come verde condominiale dai residenti.

Quindi si ha in tutto questo un equilibrato rapporto tra il sistema insediativo e le aree a verde pubbliche. Lungo gli assi viari interni di lottizzazione, trame arboree possono essere costituite da essenze tipiche del luogo poste a filare lungostrada;

### 3 – la viabilità

La nuova viabilità interna della lottizzazione come si evince da appositi elaborati planimetrici, è basata su un sistema quasi ortogonale che tengono conto dei confini e dell'orografia del terreno. Due assi di penetrazione lungo l'asse nord-sud e un asse longitudinale ovest-est, tenendo conto delle indicazioni degli A.P.I. del P.U.C. e delle superfici minime richieste.

Lungo di esse come suddetto si sviluppano marciapiedi pedonali, con filari di essenze arboree locali e rete di illuminazione pubblica.

Lungo la strada interna longitudinale di larghezza di mt 6.00 oltre al marciapiede laterale di mt 1.50, sono localizzati una fascia di parcheggi pubblici secondo gli standards urbanistici richiesti, che si dispongono in modo baricentrico rispetto alla distribuzione funzionale delle aree. Quest'area è inserita per consentire la sosta per raggiungere sia la parte commerciale che le aree verdi che pubbliche edificate. La viabilità ed i parcheggi hanno finitura di asfalto con marciapiedi pavimentati in autobloccante.

### 5 – IL SISTEMA EDIFICATORIO E TIPOLOGICO

Lo studio architettonico - planovolumetrico degli edifici è improntato alla semplicità formale utilizzando geometrie regolari, con un minimo di rientranze e aggetti che contribuiranno con i balconi a rendere più movimentati i prospetti con alternanza di pieni e vuoti, luci ed ombre, rendendo gli involucri più interessanti sotto il profilo architettonico. D'altra parte la geometrizzazione sostanzialmente regolare dei lotti in cui verrà organizzata la lottizzazione, favorisce tale soluzione, consentendo anche di determinare un rapporto corretto di continuità planovolumetrica con l'edificato esistente vicino, posto a sud su via brecciosa.

Particolare attenzione è posta alla ricerca di elementi di arredo e caratterizzazione formale delle facciate in modo da legare la forma architettonica alla necessità di introdurre schermi di mitigazione solare, soprattutto estivi, legati al tema ed alle tecnologie del maggiore comfort abitativo e del risparmio energetico.

Anche l'introduzione di elementi di captazione solare sulle coperture degli edifici o nelle pensiline di ingresso, consentono sia di captare l'energia sia di creare zone di ombra estiva nel passaggio pedonale dalla viabilità pubblica agli ingressi alle abitazioni private. Lungo il settore longitudinale il comparto si suddivide in 4 lotti ad uso residenziale e terziario/commerciale, con ingressi pedonali e carrabili lungo tale asse di

penetrazione longitudinale. Tutti e quattro i fabbricati residenziali avranno le stesse caratteristiche architettoniche e strutturali.

Ogni fabbricato della tipologia più piccola comprende 18 appartamenti totali, cioè n.6 appartamenti a piano su tre livelli, mentre l'altra tipologia di fabbricato più lunga, presenta n.9 appartamenti a piano, che si sviluppano su tre livelli, per un totale di 27 appartamenti, con totale complessivo di 81 alloggi.

L'accesso carrabile agli edifici del singolo lotto, è costituito da due rampe per ingresso ed uscita dal piano interrato dove sono ubicati i box auto pertinenziali. La struttura architettonica è di semplice geometria: pianta rettangolare divisa centralmente da giunto tecnico con due corpi scala – ascensore.

I nuclei edilizi hanno poi una copertura a due falde con elementi in laterizio finali. Questa impostazione progettuale del complesso come ipotizzata in vari punti, rappresenta dal punto di vista formale, l'ipotesi costruttiva più "innovativa" rispetto alle soluzioni più tradizionali utilizzate nella costruzione delle altre unità edilizie del circondario. L'idea ricerca una espressione architettonica di maggiore "contemporaneità" anche nell'utilizzazione dei materiali e nelle caratteristiche delle finiture.

## **6 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

Come descritto negli specifici capitoli delle NTA di piano la progettazione complessiva interna all'ambito A.T.I.-5, è caratterizzata da una omogeneità architettonica - formale e di materiali.

Le facciate dei corpi di fabbrica saranno realizzate con tecnologia avanzata con parete ventilata mediante pannello in alucobond, infissi a taglio termico, pannelli solari. L'alucobond, alle doti estetiche, aggiunge una forte resistenza all'usura del tempo e agli agenti atmosferici. La sua struttura, consente di ottenere una notevole coibentazione termica sulle pareti. Qualità costruttive ed architettoniche che renderanno il comparto visibile rispetto all'esistente. Del resto anche l'introduzione dei sistemi di captazione solare necessari ed indispensabili per il risparmio energetico integrati nelle coperture di per sé inseriscono elementi di ulteriore caratterizzazione architettonica. Per quanto attiene ai materiali di copertura è previsto l'utilizzazione del laterizio in tutto o in parte, come meglio si riterrà opportuno secondo scelte progettuali più dettagliate.

## 7 - SERVIZI A RETE

L'area allo stato attuale, non è dotata di infrastrutture e servizi, se non in piccola parte. L'impianto di metanizzazione è presente nelle immediate vicinanze dell'area di intervento. Il sistema di pubblica illuminazione è situato lungo via brecciosa, quindi all'esterno del comparto con lampioni di altezza di circa mt 5 per l'illuminazione della strada pubblica.

### LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'area come suddetto allo stato attuale non è dotata di opere di urbanizzazione primaria. Il P. di L. prevede quindi la realizzazione delle seguenti opere e servizi di rete:

- \_ **IMPIANTO DI FOGNA NERA E FOGNATURA BIANCA STRADALE**
- \_ **IMPIANTO PER LA DISTRIBUZIONE IDRICA**
- \_ **IMPIANTO ELETTRICO DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE**
- \_ **IMPIANTO TELEFONICO**
- \_ **IMPIANTO PER LA DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO**

### IMPIANTO DI IRRIGAZIONE AREA VERDE

Il progetto prevede la realizzazione di un piccolo impianto di irrigazione dell'area verde posizionata sul lato sud. Il serbatoio di accumulo è alimentato dalla fognatura bianca stradale con meccanismo di preventiva decantazione mediante pozzetto. L'irrigazione comprende la realizzazione di n° circuiti con elettrovalvole comandate da centralina elettronica.

### L'IMPIANTO ELETTRICO DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE

L'impianto elettrico dell'area lottizzata seguirà le indicazioni progettuali ed i meccanismi distributivi suggeriti dall'ENEL. Dal punto di prelievo indicato o dalla nuova cabina posta all'inizio dell'area edificata in punto poi da localizzare, la linea alimenta un **controllore elettronico di potenza** con caratteristiche di controllo remoto delle accensioni, delle attenuazioni notturne e delle regolazioni generali.

### IMPIANTO PER LA DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO

La rete di metanizzazione sarà eseguita successivamente secondo gli schemi grafici predisposti dall'ente gestore.

Come finora descritto nella presente Relazione Generale, il P. di L. ha l'obiettivo prioritario di dare avvio ad una fase che definisca attraverso il nuovo impianto abitativo, una nuova forma urbana di completamento dell'intera zona di Curteri adeguando e definendo il sistema viario secondario che si dirama dalla strada principale Corso Umberto I, ed il sistema degli standards e dei servizi. Il potenziamento delle funzioni residenziali della nuova area di Curteri, si innesta con il riequilibrio paesaggistico ed ambientale della parte circostante al nuovo comparto edificatorio.

Non sussiste infatti nessun dubbio che gli scenari e le prospettive consentiti dall'operatività dello strumento urbanistico attuativo in termini di riequilibrio e sviluppo urbano complessivo, di armonizzazione ed unitarietà degli interventi architettonici planovolumetrici, di armonizzazione delle caratterizzazioni estetiche e formali, di uso dei materiali, di qualità delle opere di urbanizzazione primaria sono indispensabili per il raggiungimento degli obiettivi esposti dal R.U. in termini di :

- Inserimento ambientale limitando al massimo eventuali impatti panoramici ed effetti di contrasto sul paesaggio circostante;***
- Riduzione e controllo degli sbancamenti, dei riporti e del taglio delle piante;***
- Rinaturalizzazione delle aree residue con specie arboree ed arbustive tipiche del luogo.***

Le prime azioni indispensabili per il corretto funzionamento del nuovo insediamento sono quelle rivolte alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Gli interventi edilizi prevedono meccanismi di controllo e risparmio energetico, e la possibilità reale di dotarsi di impianto fotovoltaico sufficiente a reperire l'energia per la pubblica illuminazione, di recupero idrico per sistemi di irrigazione, di recupero idrico privato interno alle singole unità edilizie, si inquadra nella direzione del minore sfruttamento possibile delle risorse collettive. Gli interventi edilizi tendono quindi, contestualmente agli interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale della parte non costruita della superficie complessiva del P.di L., alla definizione urbanistica complessiva dell'intero comparto di Curteri.

**I progettisti:**

Arch. Francesco Salvati



Ing. Saverio Coppola



Ing. Matteo D. Tiraldi



Ing. Anna Ruggiero

