

CITTA' DI MERCATO S. SEVERINO

PROVINCIA DI SALERNO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

ARC 5 CAPOLUOGO



Tavola in modifica e sostituzione dell'analogha 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
AUTORIZZAZIONE
PAESAGGISTICA

RELAZIONE
[003]

INDICE

01 PREMESSA	3
02 CONTENUTI DEL PROGETTO	4
03 ATTREZZATURE PUBBLICHE DESCRIZIONE DELL'AREA DI PARCHEGGIO	7
03 ATTREZZATURE PUBBLICHE DESCRIZIONE DELL'AREA DI VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	10
03 AREA D'INIZIATIVA PRIVATA DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI	13
04 AREA D'INIZIATIVA PRIVATA DESCRIZIONE DELLE SISTEMAZIONI ESTERNE	15

01 | PREMESSA

L'area d'intervento oggetto di questa relazione rientra nel perimetro del vincolo imposto con la **legge 431/1985 e s.m.i.**, che include (art.1 punto c):

i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

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.

Con questa relazione si descriveranno gli interventi che s'intendono intraprendere, evidenziandone la compatibilità con l'interesse paesaggistico tutelato.

02 | CONTENUTI DEL PROGETTO

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 4524 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.



Si propone un **masterplan** attento ai caratteri del contesto e agli spazi aperti, che prende le mosse 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 predispongono 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 1.250 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.

Questo intervento andrà a collegarsi, idealmente e fisicamente, con il parco pubblico 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 privato** 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.



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.



03 | ATTREZZATURE PUBBLICHE | DESCRIZIONE DELL'AREA DI PARCHEGGIO

L'area a Nord del lotto sarà destinata a parcheggio pubblico, con la predisposizione di 33 posti auto e la realizzazione di un tratto stradale di collegamento tra Via Licinella e Via Trento.

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

In particolare:

- 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).



La **pavimentazione carrabile** sarà in **masselli autobloccanti in calcestruzzo** con finitura "pietra", che hanno un'ottima resistenza all'usura e una grande facilità di manutenzione (la semplicità di posa consente un agevole accesso alla rete dei servizi ospitati sotto il manto stradale, che può essere ripristinato velocemente e senza tracce visibili). Questo tipo di pavimentazione è stato selezionato per donare eleganza e contemporaneità ad un'area che appartiene al centro cittadino e perché non necessita di manutenzioni continue come l'asfalto.

Il manto stradale avrà ottima capacità drenante e gli strati di fondazione possono essere di tipo permeabile per garantire la regolare infiltrazione delle acque nel sottosuolo.

Il colore sarà il più possibile continuo rispetto alle carreggiate esistenti che si andranno a intercettare, prediligendo tinte non particolarmente scure, e sarà coerente con le caratteristiche

del contesto urbano. Il cambio tra il materiale esistente e quello da realizzare sarà realizzato con un giunto in calcestruzzo opportunamente calibrato.



I **posti auto** posti sul confine del lotto e confinanti con le aiuole sistemate a prato saranno pavimentati con **autobloccanti drenanti in calcestruzzo**, con foratura superficiale (area "verde") pari o superiore al 50%. Questo sistema permetterà di rispettare le direttive del Regolamento Urbanistico Edilizio di Mercato San Severino, ma garantendo continuità e coerenza con le altre superfici pavimentate e addirittura attenuando e addolcendo il passaggio dalla parte minerale carrabile alle aiuole a raso sistemate a prato. Il manto avrà ottima capacità drenante e gli strati di fondazione saranno di tipo permeabile per garantire la regolare infiltrazione delle acque nel sottosuolo.

Le **aree destinate a verde** saranno sistemate con prato e prevedranno la piantumazione di essenze arboree preferibilmente autoctone, con fogliame permanente e caratterizzate da chioma ampia e folta.

I **marciapiedi** saranno pavimentati con la medesima pavimentazione permeabile in calcestruzzo, di una colorazione più chiara rispetto alla carreggiata ma comunque coerente con le caratteristiche del contesto urbano. I

Lampioni opportunamente dislocati assicureranno un'**illuminazione uniforme** per l'intera superficie, completati all'occorrenza da fari ad ampio raggio sistemati sull'edificio residenziale. In prossimità delle alberature dei fari incassati a pavimento si occuperanno dell'illuminazione riflessa.



Lampione tipo Platek Bali.



Faro tipo Platek Sun.



Faretto a incasso tipo Platek Mini

03 | ATTREZZATURE PUBBLICHE | DESCRIZIONE DELL'AREA DI VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Il fulcro del progetto delle attrezzature pubbliche è 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 rispetto all'area d'intervento. 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.



Urbanisticamente questo intervento andrà a collegarsi, idealmente e fisicamente, con il parco pubblico di notevoli dimensioni che sarà realizzato dal lato opposto della **Via Solofrana**. È infatti previsto da progetto un attraversamento pedonale che permetterà di raggiungere la quota del *trincerone* e quindi del parco dalla parte opposta della strada; ma il progetto si pone anche l'obiettivo di modificare la concezione della Via Solofrana che attualmente poco dialoga con il contesto urbano ma anzi si pone come una barriera fisica totalmente dedicata all'attraversamento rapido in automobile, volendola integrare idealmente allo spazio pubblico.

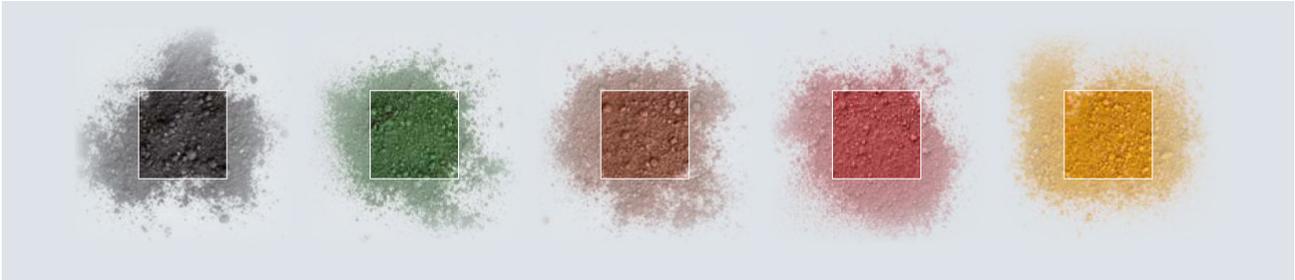
La superficie maggiore dell'area (circa 1.400mq) sarà sistemata a prato, coprendo interamente la **fascia di rispetto idrogeologico** di larghezza 10m (facciamo notare che in questa nuova configurazione degli spazi la fascia di rispetto si va a connettere direttamente con il parco, dilatandone le superfici e l'importanza rispetto al contesto urbano). Qui, tenendo in considerazione il vincolo della presenza del collettore delle acque nere nel sottosuolo, saranno piantati alberi di medio alto fusto, lasciando una distanza dalla Via Solofrana almeno di quattro metri, facendo riferimento al RD 523. Il manto erboso sarà provvisto di un impianto di irrigazione automatico a pioggia.

La restante superficie si divide in **aree con differenti destinazioni d'uso**:

1. 600mq di superficie destinata allo sport, con la realizzazione di un campo da basket da strada (metà campo regolamentare).
2. 200mq di superficie destinata a Playground, con pavimentazione continua antitrauma.
3. Superficie pavimentata di connessione tra gli spazi e le funzioni.
4. Superficie destinata a parcheggio delle automobili.

L'area destinata allo **sport** avrà una pavimentazione continua in calcestruzzo drenante a elevate prestazioni, colorato sui toni dell'ocra con pigmenti in miscela.

Vi sarà realizzato un campo da basket da strada. Inoltre sulla stessa area insisteranno due alberi ad alto fusto, del tipo caducifoglie, e un sistema di giochi d'acqua in linea.



L'area destinata a **playground** sarà realizzata con una pavimentazione continua anti-trauma certificata in gomma, sui toni del giallo ocra. Una vasca, che accoglierà due arbusti/alberi medio fusto, sarà riempita di ghiaia tonda con funzione anti-trauma.

Su questa superficie insisteranno dei giochi per bambini posizionati in modo lineare, scelti per essere un elemento monocromatico e il più possibile monolitico. Vi saranno inoltre piantati arbusti/alberi a medio-alto fusto dalle diverse tipologie e colorazioni, affinché possano partecipare all'attività ludico-didattica rivolta ai bambini.



Le aree minerali di **connessione** presenteranno la stessa pavimentazione dei marciapiedi, in cubetti di calcestruzzo drenante.

Si prevede la realizzazione di un elemento di collegamento verticale, destinato al passaggio pedonale pubblico, completo di rampa idonea al passaggio dei disabili e gradinata. Questo

elemento è progettato in modo che possa diventare anche un luogo di sosta legato alle attività che si svolgono sul campo da basket.

Vi saranno installate sei **panchine** in cemento naturale, dal design minimale.



L'area di parcheggio con 22 posti auto sarà pavimentata in **masselli autobloccanti in calcestruzzo** con finitura "pietra", in continuità con la carreggiata carrabile. I posti auto, perpendicolari al senso di marcia, saranno ombreggiati da una fila di alberature a medio fusto, sempreverdi e con chioma ampia e folta.

I **cestini porta-rifiuti** saranno in acciaio zincato con coperchio, con garanzia antiruggine.



Lampioni opportunamente dislocati assicureranno un'**illuminazione uniforme** per l'intera superficie, completati all'occorrenza da fari ad ampio raggio sistemati sull'edificio residenziale. In prossimità delle alberature dei fari incassati a pavimento si occuperanno dell'illuminazione riflessa.

03 | AREA D'INIZIATIVA PRIVATA | DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI

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 parallelo a Via Trento 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.

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 è prevista la realizzazione di un'area esterna con recinzione di altezza 2,40m. Il **piano primo** ha destinazione residenziale.

Le facciate esterne sono intonacate, utilizzando lo stesso tono e la stessa grana dell'edificio A, mentre le facciate interne sono rivestite in ceramica di colore bianco. I serramenti e gli elementi metallici quali cancelli e recinzioni avranno lo stesso colore bianco, ad eccezione dell'elemento posto sul lato NordOvest che manterrà la colorazione naturale del materiale metallico.

04 | AREA D'INIZIATIVA PRIVATA | DESCRIZIONE DELLE SISTEMAZIONI ESTERNE

Le **aree esterne recintate** (con muri intonacati di altezza 2 metri o 2,4m per l'edificio B) e riservate all'utilizzo esclusivo dei condomini saranno pavimentate in continuità con le parti pubbliche. Si alterneranno aree sistemate a prato (con l'introduzione di cinque alberature) e aree rivestite con **masselli autobloccanti in calcestruzzo** con finitura "pietra", 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:



- 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).

La **pavimentazione carrabile**, comprese le aree destinate al parcheggio delle auto, sarà in **masselli autobloccanti in calcestruzzo** con finitura "pietra", in continuità con le aree descritte precedentemente. Il colore sarà il più possibile continuo rispetto alle carreggiate esistenti che si andranno a intercettare, prediligendo tinte non particolarmente scure, e sarà coerente con le caratteristiche del contesto urbano. Il cambio tra il materiale esistente e quello da realizzare sarà realizzato con un giunto in calcestruzzo opportunamente calibrato. I **marciapiedi** saranno pavimentati con la medesima pavimentazione permeabile in calcestruzzo, di una colorazione più chiara rispetto alla carreggiata ma comunque coerente con le caratteristiche del contesto urbano.

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