

# COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO

(PROVINCIA DI SALERNO)



## P.E.E.P.

PIANO EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

<b>LOTTO C3</b>	<b>LOCALITA' TERMINE BIANCO VIA UGO FOSCOLO</b>
-----------------	---

ORIGINALE

Elaborato grafico allegato alla deliberazione di adozione di Consiglio Comunale n. 21  
del 26/3/98 della quale costituisce parte integrante e contestuale.

IL SINDACO  
avv. Andrea ANNUNZIATA

IL SEGRETARIO COMUNALE  
dott.ssa Maria CRIPOLI

TAVOLA:	ELABOR.
<b>11</b>	<b>RELAZIONE E NORMATIVA</b>

DATA:

REDATTORE: <b>ING. RAFFAELE D'ANGELO</b>		
---	--	--

---

## COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO

Provincia di Salerno

---

### **R e l a z i o n e**

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di San Marzano Sul Sarno è il Piano Regolatore Generale, adottato con delibera del Commissario ad acta n. 5 del 19.12.1995, approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 33 del 27.03.1997

Il P.R.G. ha previsto, un comparto da destinare all'edilizia sovvenzionata e convenzionata secondo la legge 167 del 18.04.1962, dislocato in parte in località "Termine Bianco" e in parte in località via Ugo Foscolo, individuata sulle tavole come C/3, delimitato, il primo, dalla via Giacomo Matteotti, dalla via Giovanni XXIII, dalla via Termine Bianco e il secondo con via Ugo Foscolo e con il canale San Mauro, con l'obiettivo di coprire, il 46% del fabbisogno abitativo complessivo, attraverso la realizzazione di 1.300 vani, così ridotti a seguito delle prescrizioni imposte dalla Commissione Provinciale Urbanistica Consiliare.

Per la non corrispondenza del rilievo aerofotogrammetrico, usato come supporto per il P.R.G., al catastale, la perimetrazione del P.E.E.P. è stata effettuata con il metodo della compensazione grafica.

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto si può dichiarare la conformità del piano di zona redatto allo strumento urbanistico vigente.

L'area in oggetto occupa una superficie complessiva di circa mq. 96.096 e comprende varie particelle catastali, come risulta dalla planimetria in allegato, e, le due aree si trovano in prossimità del centro urbano e presentano un andamento quasi del tutto pianeggiante e sono, come si evince dalla relazione geologica tecnica allegata agli elaborati di piano, un'area stabile e non risulta interessata da fenomeni erosivi in atto, quindi idonea alla realizzazione del programma costruttivo.

La superficie azzonata come C/3, anche se di estensione limitata, presenta un indice edificatorio relativamente alto, per cui, i costi dovrebbero risultare abbastanza contenuti, con conseguente fattibilità in tempi brevi.

Il Piano propone un progetto urbano con edifici a quattro piani e a tre piani, di altezza non contrastante con le tipologie già esistenti in zona, da edificare parallelamente alle direttrici delle strade di Piano.



Il disegno ottenuto è quello delle case a "torre" e delle case "binate, con ampi spazi liberi al centro e sui fronti.

Il risultato complessivo, entro il quale si inserisce il P.E.E.P., è di un centro abitabile riconoscibile, con aree di espansione equilibrate rispetto alle parti esistenti. Ecco perché è stata prevista la possibilità di realizzare attività destinate a negozi nei lotti in cui i fabbricati prospettano sulle strade, con antistanti portici di uso pubblico non computabili nelle volumetrie.

Il P.E.E.P., attuato nella sua interezza, risponderà ad un unico criterio progettuale, e la sua realizzazione dovrà, quindi, essere coordinata nelle varie fasi, in modo da non presentare fenomeni di episodicità e discontinuità, al fine di costituire un pezzo vero di città abitata e vissuta.

Per questo motivo sono stati previsti, oltre alle residenze e al necessario soddisfacimento degli standard per le dotazioni di servizi, anche attività di negozi per piccole attività commerciali di completamento.

L'obiettivo è quello di un'attuazione coordinata del quartiere che certamente è fatto di case, ma anche di viali, di piazze, di luoghi per lo svago, di negozi, di scuole e altro.

La progettazione urbanistica dell'intero complesso è stata contenuta nel rispetto degli standard del P.R.G., con definizione degli

spazi pubblici, con particolare riferimento al sistema di verde, infine si sono progettati i vari tipi edilizi, non intesi singolarmente, ma nel loro rapporto con l'intero sistema urbano.

### LE TIPOLOGIE INSEDIATIVE

Le tipologie insediative utilizzate nel Piano sono le seguenti:

■ Edifici a torre - 1/a) in linea

1/b) in linea

1/c) in linea

2) a "T"

■ Case binate - a) singola

b) doppia

Case triple

Il comprensorio in oggetto si estende su una superficie di ha 9.60.96 e prevede un insediamento di n. 1.300 abitanti.

Nell'ambito di tale comprensorio sono state individuate le attrezzature ed i servizi di seguito elencati:

■ aree per le attrezzature collettive mq. 17.965

■ aree per la circolazione mq. 6.954

■ aree per la sosta mq. 3.844

■ verde pubblico

mq. 9.057

Per quanto riguarda le attrezzature scolastiche in detto comprensorio sono state previste una scuola elementare a n. 13 aule ed una scuola media superiore a n. 18 aule, nel rispetto del decreto Ministeriale 12 dicembre 1975.

La zona per attrezzature sportive è gravata da vincolo archeologico.

Le attrezzature in essa previste sono le seguenti:

n- 2 campi di calcetto di dimensioni di mt. 40 x 20

n. 2 campi di tennis di dimensioni di mt. 40 x 20

n. 2 campi di bocce di dimensioni di mt. 3.50 x 28

e spazi a verde attrezzato.

In tale lotto è compresa l'area asservita per il recupero di un edificio esistente.

E' inoltre prevista la realizzazione di un piccolo fabbricato da destinare a spogliatoi e servizi, per il quale occorre acquisire il parere della Soprintendenza ai Beni Archeologici.

#### **VERIFICA DEGLI STANDARDS**

Legge Regionale 20 marzo 1982, n. 14

Dall'art. 1 titolo II Standards urbanistici - Servizi Sociali ed attrezzature a livello comunale - si ha che la dotazione degli standards in relazione all'entità degli insediamenti residenziali deve essere stabilita in mq. 20 per abitante.

Tale dotazione minima complessiva è da intendersi così ripartita:

- a) 5.00 mq/ab. ree per l'istruzione ( asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);
- b) 2.50 mq/ab. Aree per attrezzature di interesse comune;
- c) 10.00 mq/ab. Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport;
- d) 2.50 mq/ab. Aree per parcheggio pubblico.

Per la verifica degli standards del piano si ha:

aree per l'istruzione:	lotto scuola media	mq. 10.781
	lotto scuola elementare	mq. 7.184
	<b>Totale</b>	<b>mq. 17.965</b>

- aree per attrezzature di interesse comune

1 - aree per il gioco e per lo sport mq. 9.057

- aree destinate a parcheggi - località Termine Bianco mq. 2.771

- località via Ugo Foscolo mq. 1.073

**Totale mq. 3.844**

#### **VERIFICA STANDARDS**

1300 ab. x 5.00 mq/ab = mq. 6500 < 7.184 mq area per istruzione



$1300 \text{ ab.} \times 2.50 \text{ mq/ab} = \text{mq. } 3250 < 10.781 \text{mq.}$  area attrezzature interesse comune  
(istruzione superiore) ..

$1300 \text{ ab.} \times 10.00 \text{ mq/ab} = \text{mq. } 13.000 > 9.057 \text{ mq.}$  area verde attrezzato, sport e parco. Tale area, anche se di dimensione inferiore a quella prevista dagli standards è ampiamente compensata dalle aree circostanti gli insediamenti dei due comparti in località Termine Bianco e in Località via Ugo Foscolo in quanto il P.R.G. ha previsto un grosso insediamento per attività ricreative ( sport. parco, gioco, verde ecc.).

$1300 \text{ ab.} \times 2.50 \text{ mq/ab} = \text{mq. } 3250 < 3.844 \text{ mq.}$  area parcheggi pubblici

## **PREVISIONE DI SPESA**

### Opere di urbanizzazione primaria

a) strade                       $\text{mq. } 6.954 \times 60.000 = \text{L. } 417.240.000$

b) fognature                 $\text{ml. } 1.110 \times 350.000 = \text{L. } 388.500.000$

c) acquedotto             $\text{ml. } 1.110 \times 150.000 = \text{L. } 166.500.000$

d) rete elettrica e corpi

illuminanti (quota pali n. 56)  $\text{ml. } 1.110 \times 350.000 = \text{L. } 388.500.000$

### Opere di urbanizzazione secondaria

e) scuola elementare a 13 aule       $\text{mq. } 2.229 \times 1.500.000 = \text{L. } 3.343.500.000$

f) scuola media a 18 aule               $\text{mq. } 3.362 \times 1.500.000 = \text{L. } 5.043.000.000$

g) attrezzature aree verde e sportive  $\text{mq. } 9.057 \times 100.000 = \text{L. } 905.700.000$



Acquisizione aree

mq.  $96.096 \times 14.400 \times 3.17 = \text{L. } 4.386.590.208$

Acquisizione fabbricati esistenti (vedi allegato A)

L. 1.123.457.000

**COSTO GLOBALE DI SPESA L. 19.522.938.848**

N.B.

I valori di superfici delle opere di urbanizzazione secondaria sono desunti dalle tabelle di cui al D.M. 18.12.75.

---

## COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO

### PIANO DI ZONA

---

#### NORME DI ATTUAZIONE

della zona C3 e delle zone di uso pubblico costituenti la estensione dei comprensori del piano di zona per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18.04.1962, n.167.

1 - Per tutto quanto non contemplato nelle norme particolari del piano di zona che seguono valgono nei rispettivi ambiti, le norme generali alla zona C3.

Tali norme, conformi a quelle del Piano Regolatore Generale approvato, sono qui appresso riportate:

Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	1.36
Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	2.27
superficie minima del lotto		
indice di copertura	mq/mq	0.40
altezza massima	mt.	14.00
volume massimo		
numero massimo dei piani		4
distacco minimo tra edifici:		
- in rapporto all'altezza	m/m	1/1.166
- assoluto	m	12.00
distacco minimo dai confini:		
- in rapporto all'altezza	m/m	1/2
- assoluto	m	6.00
lunghezza massima dei prospetti	m	60.00
parcheggi nel lotto	mq/mc	1/10

2 - La suddivisione in lotti delle aree edificabili, secondo le tavole allegate 8/A e 8/B è obbligatoria. Potranno essere fusi in un unico lotto lotti adiacenti al fine di studiare

un progetto di insieme rispettando le volumetrie ammissibili e le tipologie del planovolumetrico di cui alla tav. n. 12.

3 – I distacchi tra edifici, tra edifici e fili stradali sono quelli riportati nell'allegata planovolumetria ai sensi del D.M. 2.4.68, n. 1444.

4 – Le sagome planimetriche degli edifici pubblici, così come riportati nella tavola 7/A possono essere oggetto di piccole variazioni, che non stravolgono le scelte progettuali del piano di zona.

5 – Gli edifici che, per motivi di opportunità attuativa non possono essere conformati alla planovolumetria indicata, saranno costruiti nel rispetto delle norme generali valide per la zona C3 ed entro i limiti di densità fondiaria di 2.27 mc/mq. Resta l'obbligo della conservazione dei tipi edilizi prescritto ed indicato nella planovolumetria per il lotto interessato. I distacchi dai fili stradali e le distanze tra gli edifici non potranno in nessun caso essere inferiori a quelli stabiliti nelle norme generali di Piano e del D.M. del 2.4.68, n. 1444.

6 – Il volume degli eventuali piani porticati aperti al pubblico per almeno 2/3 non saranno computati né ai fini volumetrici né di superficie coperta.

7 – Nei lotti in cui sono previste tipologie di case triple e binate, singole e/o doppie, i piani terreni potranno essere corredati da antistanti e/o rettrostanti giardini privati per

una profondità non superiore a mt. 8.00, adeguatamente provvisti di recinzione chiusa con altezza non superiore a mt. 0.90 con sovrastante ringhiera.

8 – Nei lotti in cui saranno realizzati negozi e/o botteghe, gli spazi antistanti dovranno essere di uso pubblico.