



COMUNE DI SAN MANGO PIEMONTE

PIANO URBANISTICO COMUNALE  
approvato con Del. C.C. n. 19 del 06.07.2017

**PIANO STRUTTURALE COMUNALE**

ELABORATI DI PROGETTO

**A2 QUADRO DELLE REGOLE**



PROGETTO

**CARLOCUOMOASSOCIATI**

architetti  
Carlo Cuomo  
Alessandro Mezzina  
Antonino Morrone

RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO  
arch. Fabio Peluso

SINDACO  
avv. Alessandro Rizzo

# QUADRO DELLE REGOLE

## INDIRIZZI GENERALI

### Reti

Il comune di San Mango Piemonte è fornito delle seguenti reti: Acqua, Gas, Elettricità, Telefonica e di un sistema di smaltimento delle acque reflue collegato ad un collettore Consal di collegamento con il depuratore salernitano. Le reti sono complete ed efficienti. Andranno, chiaramente, realizzati gli allacciamenti per i nuovi insediamenti residenziali e produttivi.

### Infrastrutture

La principale infrastruttura è costituita dalla rete della viabilità provinciale e comunale e dallo svincolo autostradale che connette San Mango con la rete autostradale di collegamento Nord – Sud.

Il nuovo piano prevede **una viabilità anulare** che **costituirà l'ossatura del sistema della mobilità**: una viabilità circolare realizzata con l'adeguamento delle strade provinciali, qualche nuovo tratto dove non è possibile l'adeguamento della sezione della carreggiata ed il raccordo con qualche tratto comunale. In particolare l'anello è costituito dalla strada provinciale che da Fuorni sale verso il centro di San Mango e da questo attraversando i "Parchi" si congiunge con la viabilità che proviene da Fuorni. La sezione stradale sarà adeguata per tutto il percorso e avrà, ove possibili, ampi marciapiedi alberati e questi, fuori dai centri abitati, diventeranno prati alberati e fioriti ai margini della strada. Questa viabilità anulare è prevista con i requisiti di idoneità per la completa copertura del territorio di un servizio pubblico di trasporto persone, su gomma, atto anche a realizzare le necessarie interconnessioni della rete comunale con quella sovracomunale e interprovinciale. Infatti, su questa viabilità principale ed in prossimità del nuovo svincolo di San Mango è stato posto il raccordo con la circum-collinare del Comune di Salerno e una stazione BUS. La realizzazione del Terminal Bus, inoltre, è finalizzata ad inserire il Comune nelle linee di comunicazione con gli aeroporti regionali, le sedi universitarie, le stazioni ferroviarie.

### Settori produttivi

I settori produttivi ruotano intorno al piccolo commercio, e a poche attività legate alla costruzione di apparecchiature per estetica e import – export di video giochi. Il tasso di disoccupazione giovanile è elevato: 45,28%.

Il vigente strumento urbanistico comunale è costituito dal Piano Regolatore Generale redatto ed approvato a ridosso degli eventi sismici del 1980. In questo strumento non è stata prevista una zona omogenea destinata ad insediamenti produttivi, e questa mancata previsione si è riverberata sia sull'assetto del Piano stesso ("caricando" le altre zone omogenee del peso di ospitare le suddette localizzazioni) sia bloccando ipotesi di sviluppo economico legato alle attività produttive di rango medio-alto.

Rispetto a tale situazione, ed in presenza di una precisa "domanda" di aree dedicate specificatamente alle attività produttive è stata individuata una specifica area da destinare a zona produttiva.

### Servizi

Il Comune è dotato delle seguenti attrezzature e servizi:

a) Istruzione	a1 scuola materna	mq 2.128	<b>4.657</b>
	a2 scuola elementare	mq 2.529	
<b>totale mq</b>			
b) Inter. Comune	b1 chiesa di San Matteo	mq 4.853	
	b2 chiesa di Santa Maria	mq 3.563	

	b3 chiesa di S. Antonio	mq 1.372	
	<b>totale</b>		<b>9.788</b>
c) Verde/Sport	c1 nuova villa comunale	mq 7.684	
	c2. giardini di Sant'Antonio	mq 1.466	
	c3. Giardini 3° Tempo	mq 3.860	
	c5. Lott. Trescita	mq 2.176	
	c6. Lott. Trescita	mq 1.002	
	c7. Lott. Parco delle querce	mq 1.388	
	<b>totale</b>		<b>17.576</b>
d) Parcheggi	d2. Via Spirito	mq 411	
	d5 p.zza Alfinito	mq 738	
	d6 Via Parrillo	mq 912	
	d7. Lott. Trescita	mq 1.671	
	d8. Lott. Trescita	mq 424	
	d9. Via S.Caterina	mq 151	
	d10 Via Cortenisi	mq 148	
	d11 Lott. Trescita	mq 776	
	d12 Via Roma	mq 244	
	d13 Via Piedimonte	mq 749	
	d15 Via S.Caterina	mq 720	
	<b>totale</b>		<b>6.944</b>

### Le aree per le attrezzature e i servizi pubblici

Le "case", le residenze da sole non bastano: è necessario che la vita degli uomini, oltre che nella sfera privata dello loro dimora, abbia modo di svolgersi anche in spazi pubblici e in spazi comuni, ove protagonista è la dimensione associata dell'esistenza, lo stare con gli altri, il vivere comune.

Tutto questo è stato codificato dalle norme nelle dimensioni minime del "vivere associati"; queste norme indicano che per ogni abitante deve essere garantito una dotazione minima di 18 metri quadrati così articolati:

- per attrezzature scolastiche mq 4,50
- per attrezzature di interesse comune mq 2,00 di cui min. mq 5.000 di attrezzature religiose
- per verde attrezzato e sport mq 9,00
- per parcheggi pubblici mq 2,50

Queste aree costituiscono i cosiddetti *standard di quartiere*, cioè la dotazione di aree pubbliche per le relative attrezzature che deve essere presente in ogni *quartiere*.

Occorre immaginare che la città sia articolata per più unità di aggregazione, e che ogni unità disponga di tale dotazione minima. Questi standard dimensionali sono usualmente previsti quando si realizza un quartiere interamente nuovo in aree libere (le cosiddette lottizzazioni) mentre diventa più difficile prevedere queste stesse dotazioni quando esse si debbono calare nel corpo dei quartieri esistenti.

Le norme prevedono, allora, che queste aree possano essere individuate ai margini o in prossimità di questi quartieri nel corpo della città esistente, ma nessun Piano generale comunale può esimersi dal prevedere, per ogni abitante della città, la prevista dotazione minima.

Le usuali operazioni da compiersi sono, innanzitutto, quelle che definiscono le quantità di aree occorrenti per realizzare la prevista dotazione di legge, secondo la seguente articolazione:

- definizione della popolazione totale destinataria degli standard, intesa come popolazione già insediata e popolazione da insediare nell'arco temporale di validità delle proiezioni demografiche;
- calcolo delle aree già esistenti;
- definizione della eventuale carenza di aree per la popolazione già insediata;
- definizione del fabbisogno di aree per la popolazione da insediare;
- definizione del fabbisogno totale di aree per la popolazione già insediata e da insediare.

Le norme prevedono che sia possibile, in particolari situazioni di difficoltà di reperimento delle aree per standard, che quelle già esistenti nel tessuto urbano compatto possano valutarsi al doppio della loro reale estensione: in pratica ogni metro quadro viene calcolato come due metri quadri. Non si ritiene che tale facoltà possa o debba esercitarsi per il Comune di S. Mango, in considerazione delle esiguità della popolazione, del modello insediativo attuale "non compatto" e per la estensione del tessuto urbano attuale.

**In sede di Conferenza di Piano Permanente la Provincia di Salerno ha determinato per San Mango Piemonte i seguenti dati:**

Popolazione al 2011	2.704 abitanti
Famiglie al 2011	876
Popolazione al 2021	3.223 abitanti
Numero medio di componenti a famiglia al 2021	2,64

**Carico insediativo relativo al fabbisogno residenziale 350 alloggi**, per convenzione nel calcolo della SLS (Superficie Lorda di Solaio) **ogni alloggio è stato considerato pari a tre vani di 30 mq. ciascuno.**

Per quanto attiene la popolazione al **2011**, si è visto che essa ammonta a **2.704 unità**, mentre quella prevista al **2021** è di **3.223 unità** con una **nuova popolazione** da insediare pari a **519 abitanti**.

L'attuale dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici esistenti è così costituita:

- per attrezzature scolastiche	mq 4.657,00
- per attrezzature di interesse comune	mq 9.788,00 (solo attrezzature religiose)
- per verde attrezzato e sport	mq 17.576,00
- per parcheggi pubblici	mq 6.944,00

**Lo standard totale (esistente) per quanto attiene la popolazione al 2011 è il seguente:**

- per attrezzature scolastiche	mq 4.657,00
- per attrezzature di interesse comune	mq 00,00 (le attrezzature religiose sono state escluse dal computo per le considerazioni riportate a pag. 4)
- per verde attrezzato e sport	mq 17.576,00
- per parcheggi pubblici	mq 6.944,00
<b>Totale standard esistente</b>	<b>mq 29.177,00</b>

**Il fabbisogno minimo di standard per gli abitanti al 2011** calcolato su una popolazione di **2.704 abitanti** è il seguente.

- per attrezzature scolastiche	mq 4,50 x 2.704 ab. = mq 12.168,00
- per attrezzature di interesse comune	mq 2,00 x 2.704 ab. = mq 5.408,00
- per verde attrezzato e sport	mq 9,00 x 2.704 ab. = mq 24.336,00
- per parcheggi pubblici	mq 2,50 x 2.704 ab. = mq 6.760,00

Al fabbisogno pregresso di standard deve essere aggiunto quello relativo alla **popolazione da insediare all'anno 2021** che si è visto essere **di ulteriori 519 unità**, per cui si otterrà:

- per attrezzature scolastiche	mq 4,50 x 519 ab. = mq 2.335,50
- per attrezzature di interesse comune	mq 2,00 x 519 ab. = mq 1.038,00
- per verde attrezzato e sport	mq 9,00 x 519 ab. = mq 4.671,00
- per parcheggi pubblici	mq 2,50 x 519 ab. = mq 1.297,50

Questo standard sarà recuperato con la cessione di specifiche aree all'interno di ogni singolo comparto residenziale.

**Totale standard occorrente al 2021 mq 58.014,00**

Questa dotazione costituisce lo standard minimo di legge.

**Aree standard recuperate al di fuori dei comparti:**

dall'applicazione del criterio perequativo:	
con l'AS1 di	mq. 16.159,00
con l'AS2 di	mq. 5.121,00
con l'AS3 di	mq. 1.836,00

e con le seguenti previsioni di progetto:

- attrezzature scolastiche	a3. scuola media	mq	2.956,00
- per verde attrezz. e sport	c4. Ampl. Villa comunale	mq	1.180,00
- per parcheggi	d1 via La Rocca	mq	979,00
	d3 via Relli	mq	425,00
	d4 via Roma	mq	450,00
	d14 via Piedimonte	mq	145,00
	totale parcheggi	mq.	1.999,00

Occorre effettuare una precisazione circa la dotazione degli standard per le "**attrezzature di interesse comune**" nelle quali sono comprese le attrezzature religiose.

Nella specifica situazione comunale, per quanto attiene la situazione attuale, la totalità di questa tipologia di aree è costituita dalle attrezzature religiose che impegnano una superficie più che doppia rispetto alla dotazione minima di legge. In questo modo, la dotazione di attrezzature religiose esistenti "satura" la intera dotazione di attrezzature di interesse comune.

Sarà allora necessario oltre che opportuno considerare che l'attuale dotazione di attrezzature religiose soddisfa lo standard minimo di legge (5.000 mq) ma senza sostituirsi ad altre attrezzature di interesse comune che pure debbono essere realizzate (ambulatori sanitari pubblici, biblioteche, ecc. ecc.).

Queste attrezzature religiose possono, pertanto, essere considerate separatamente dalle attrezzature di interesse comune, anche per la specifica situazione urbanistica comunale, ed essere valutate a parte.

Soddisfatta, quindi la specifica dotazione di attrezzature religiose, il calcolo del fabbisogno di attrezzature di interesse comune è stato effettuato sulle altre tipologie di attrezzature.

## **Realizzazione degli standard**

### **Standard indotto dalla nuova edificazione**

Lo standard correlato alle ipotesi di crescita è interno al perimetro delle aree di trasformazione residenziale e produttive; le relative localizzazioni e specificazioni tipologiche saranno effettuate nell'ambito dei progetti urbani attuativi. Le aree di trasformazione sono, quindi, equilibrate al loro interno per quanto riguarda la dotazione di standard indotto. Le urbanizzazioni, come riportato nelle schede di ciascun comparto, sono poste a carico dei soggetti attuatori degli interventi e sono definite, in sede di Piani Attuativi, da apposita convenzione.

### **Standard indotto da deficit pregresso**

Uno degli obiettivi strategici del PUC riguarda la dotazione di standard per il soddisfacimento del deficit pregresso.

Il PUC individua all'esterno delle aree di trasformazione residenziale le aree (AS) necessarie per risanare il deficit pregresso.

Il PUC prevede l'acquisizione gratuita delle aree private incluse nei comparti edificatori e l'esproprio per le aree esterne ai comparti.

**QUADRO DI RAFFRONTO AREE STANDARD**

**QUADRO DI RAFFRONTO AREE STANDARD**

		A	B*	C	D	E	F	G	H	I	L	M	N
				Fab. min. al 2011	Fab. min. al 2021	Fab. min. al 2021	Aree standard da recuperare	AREE STANDARD RECUPERATE					
AREE STANDARD		ESISTENTE	ESISTENTE*	ab. 2.704	per 519 nuovi ab.	ab. 3.223 (C+D)	differenza tra E e B*	dai Comparti	da AS 1	da AS 2	da AS 3	di progetto	TOTALE
		mq	mq	mq	mq	mq (C+D)	mq (E-B*)	mq	mq.	mq.	mq.	mq.	mq. (G+H+I+L+M)
aree per attrezzature scolastiche	mq 4,50/ab	4.657,00	4.657,00	12.168,00	2.335,50	14.503,50	9.846,50	2.335,50	5.000,00			2.956,00	10.291,50
aree per attrezzature di interesse comune*	mq 2,00/ab	9.788,00	0,00	5.408,00	1.038,00	6.446,00	6.446,00	1.038,00	5.500,00				6.538,00
aree per verde attrezzato e sport	mq 9,00/ab	17.576,00	17.576,00	24.336,00	4.671,00	29.007,00	11.431,00	4.671,00	5.659,00	5.121,00	1.836,00	1.180,00	18.467,00
aree per parcheggi pubblici	mq 2,50/ab	6.944,00	6.944,00	6.760,00	1.297,50	8.057,50	1.297,50	1.297,00				1.999,00	3.296,00
<b>TOTALE</b>			<b>29.177,00</b>			<b>58.014,00</b>	<b>29.021,00</b>						<b>38.592,50</b>

\* Occorre effettuare una precisazione circa la dotazione delle aree standard per "attrezzature di interesse comune". Nella specifica situazione comunale, la totalità di questa tipologia di aree è costituita da attrezzature religiose che impegnano una superficie più che doppia rispetto alla dotazione minima di legge. In questo modo la dotazione di attrezzature religiose satura la intera dotazione di attrezzature di interesse comune. Sarà allora necessario, oltre che opportuno, considerare che l'attuale dotazione di attrezzature religiose soddisfa lo standard minimo di legge (5.000 mq.) ma senza sostituirsi ad altre attrezzature di interesse comune che pure debbono essere realizzate (ambulatori, biblioteche, ecc.)

## **Zone "F" aree per attrezzature e impianti di interesse generale**

F1	Municipio	mq. 578,00
F2	Cimitero (compreso l'ampliamento in progetto)	mq. 11.881,00
F3	Ex mattatoio	mq. 679,00
F4	Terminal Bus	mq. 12.706,00
F5	Attrezzatura sportiva "Terzo Tempo"	mq. 35.461,00
F6	Isola Ecologica	mq. 3.651,00
F7	Palestra, campo di calcetto e nuovo campo di calcio	mq. 23.595,00
F8	Parco naturalistico attrezzato di iniziativa privata	mq. 35.997,00

## **DIRETTIVE E PRESCRIZIONI**

### **ZONE OMOGENEE**

Cfr NTA

### **VIABILITA'**

01. Tutti gli interventi sulla rete stradale pubblica e privata esistente, nonché la realizzazione di nuove strade sia pubbliche sia private, sono oggetto di progettazione particolarmente approfondita sia sotto il profilo tecnico che per quanto attiene la qualità degli interventi.

02. Oltre alla sede stradale, saranno oggetto della progettazione tutti gli elementi, ivi compresi quelli di arredo urbano, atti a rendere l'opera completa non solo nei suoi aspetti funzionali, ma anche in quelli estetico-percettivi.

03. I progetti specifici da redigersi sia per le strade esistenti che per quelle da realizzare ex novo potranno articolare in maniera definitiva la previsione di massima contenuta nella cartografia del Piano. I siti delle singole strade indicati in cartografia valgono come indicazione di massima, e saranno approfonditi in sede di specifica progettazione ove la sezione stradale e il preciso sedime saranno fissati definitivamente, senza che ciò costituisca Variante Urbanistica al Piano.

04. Vengono di seguito indicati gli abachi delle sezioni stradali, che assumono carattere prescrittivo per la realizzazione delle opere.

05. Le distanze delle costruzioni dalle strade sono dettate dalla normativa di settore, costituita dal D.M. LL.PP. n.1404 del 01/04/1968, dal D.M. LL.PP. n.1444 del 02/04/1968, dal Nuovo Codice della Strada D.Lgs. n.285/1992 e relativo Regolamento DPR n.495/1992, nonché da ogni altra norma connessa.

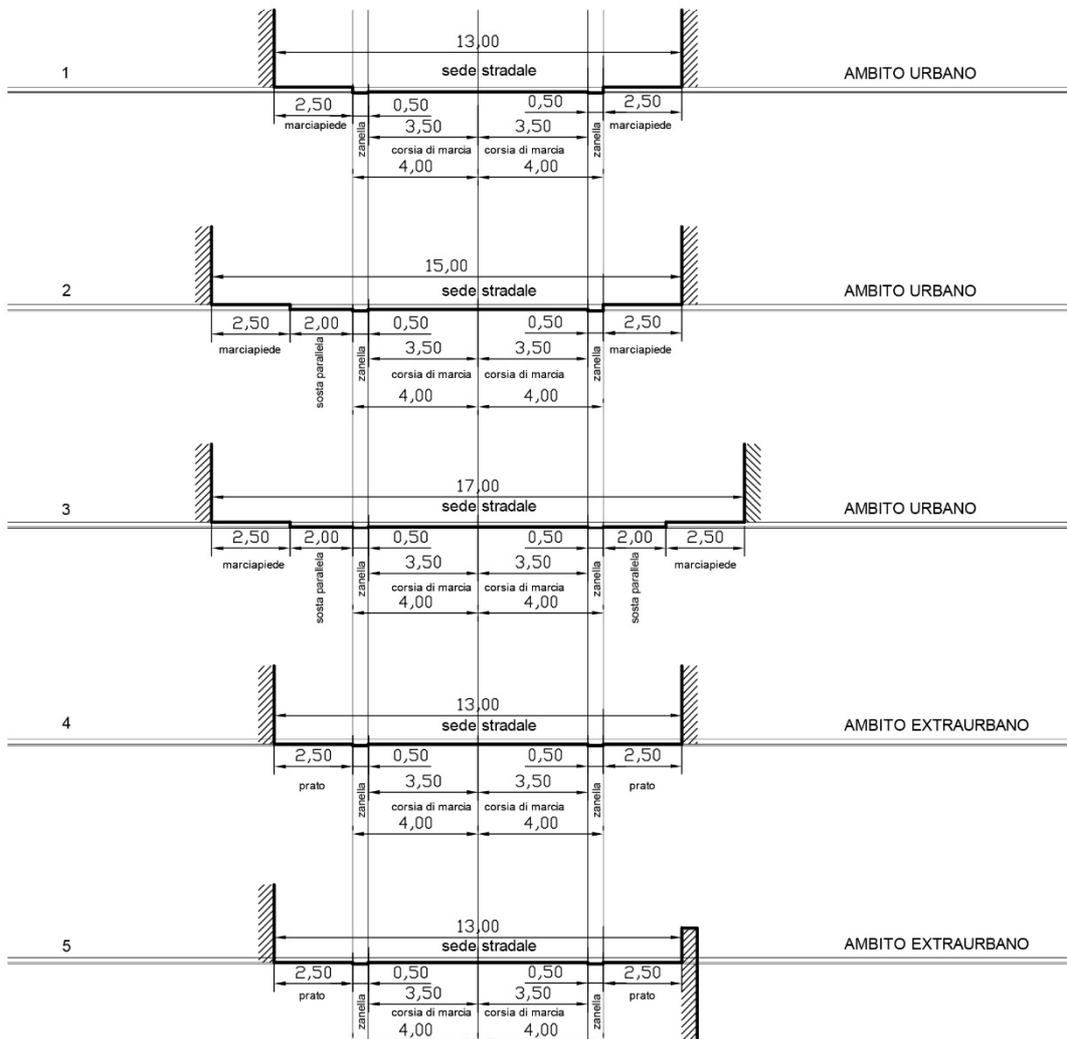
**VIABILITA' ANULARE** (strada percorsa da autobus), in ambito urbano (cat.E) ed in ambito extraurbano (cat.C2).

**In ambito urbano di nuova edificazione o di trasformazione** dovrà essere adottata una delle **sezioni 1, 2 o 3**, le misure sono prescrittive. La larghezza dei marciapiedi è da intendersi minima, le altre sono fisse ed invariabili. I marciapiedi dovranno essere alberati con un passo costante di mt 7.50 e attrezzati con pali di illuminazione almeno su un solo lato con passo di mt 15.00 intercalati alle alberature.

**In ambito extraurbano** dovrà essere adottata una delle **sezioni 4 o 5**, le misure sono prescrittive. Le banchine laterali dovranno essere libere da ostacoli per una profondità di almeno mt 2.50. Questa fascia dovrà essere sistemata a prato fiorito. Oltre questa misura lì dove il PUC prevede una maggiore larghezza questa potrà essere attrezzata con marciapiedi o viali alberati.

**In ambito urbano consolidato** dovrà essere adottata una delle **sezioni 1, 2 o 3**, le misure sono prescrittive. La sola larghezza dei marciapiedi, eccezionalmente, potrà variare per adeguarsi allo stato dei luoghi. I marciapiedi con larghezza superiore a mt 2.50 dovranno essere alberati con un passo costante di mt 7.50 e attrezzati con pali di illuminazione almeno su un solo lato con passo di mt 15.00 intercalati alle alberature.

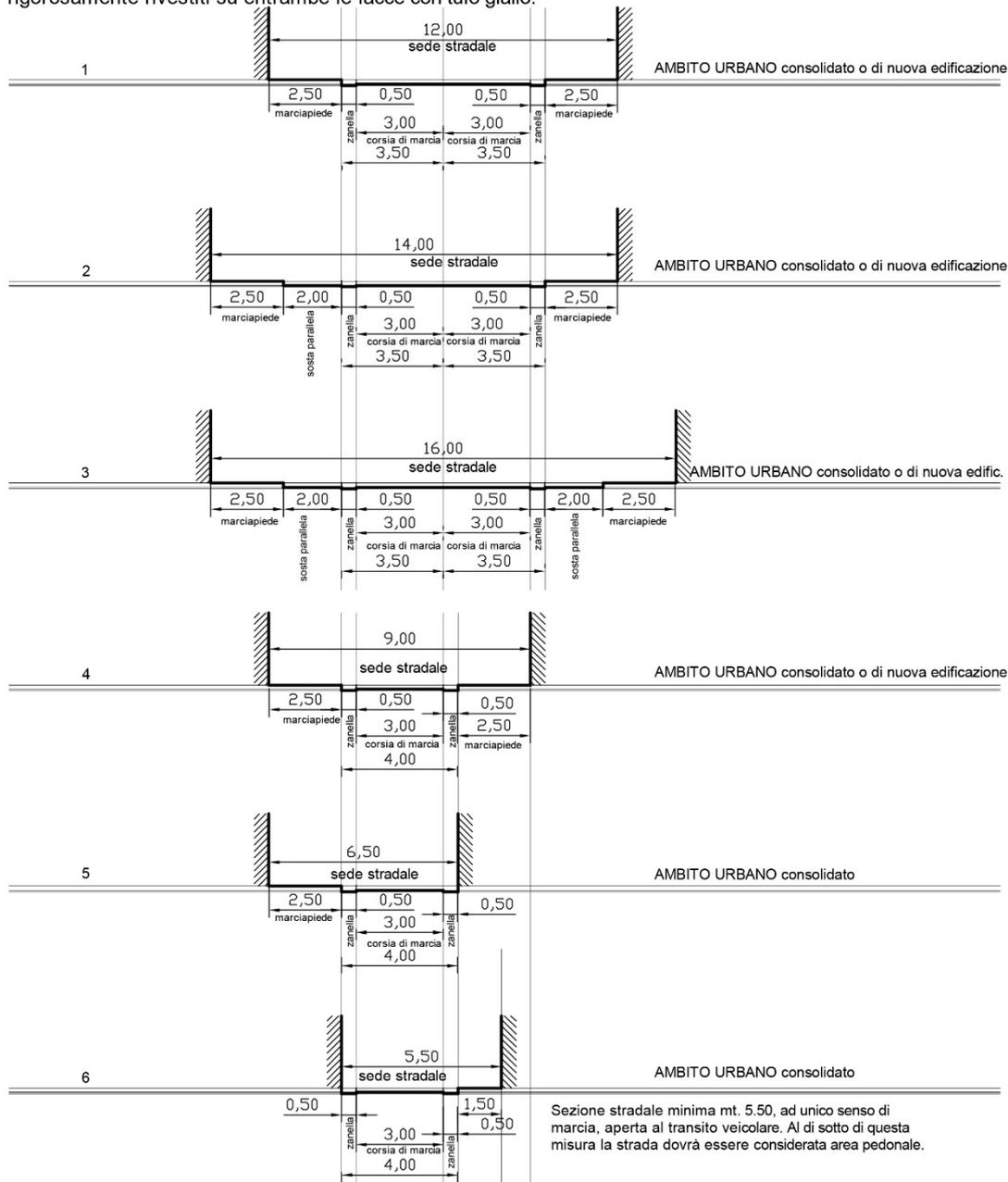
**I muri** di recinzione, di contenimento o di sottoscampa dovranno essere rigorosamente rivestiti su entrambe le facce con tufo giallo.



## VIABILITA' URBANA di quartiere (cat.E).

**In ambito urbano di nuova edificazione o di trasformazione** dovrà essere adottate una delle **sezioni 1, 2, 3 e 4**, le misure sono prescrittive. La larghezza dei marciapiedi è da intendersi minima, le altre sono fisse ed invariabili. I marciapiedi dovranno essere alberati con un passo costante di mt 7.50 e attrezzati con pali di illuminazione almeno su un solo lato con passo di mt 15.00 intercalati alle alberature.

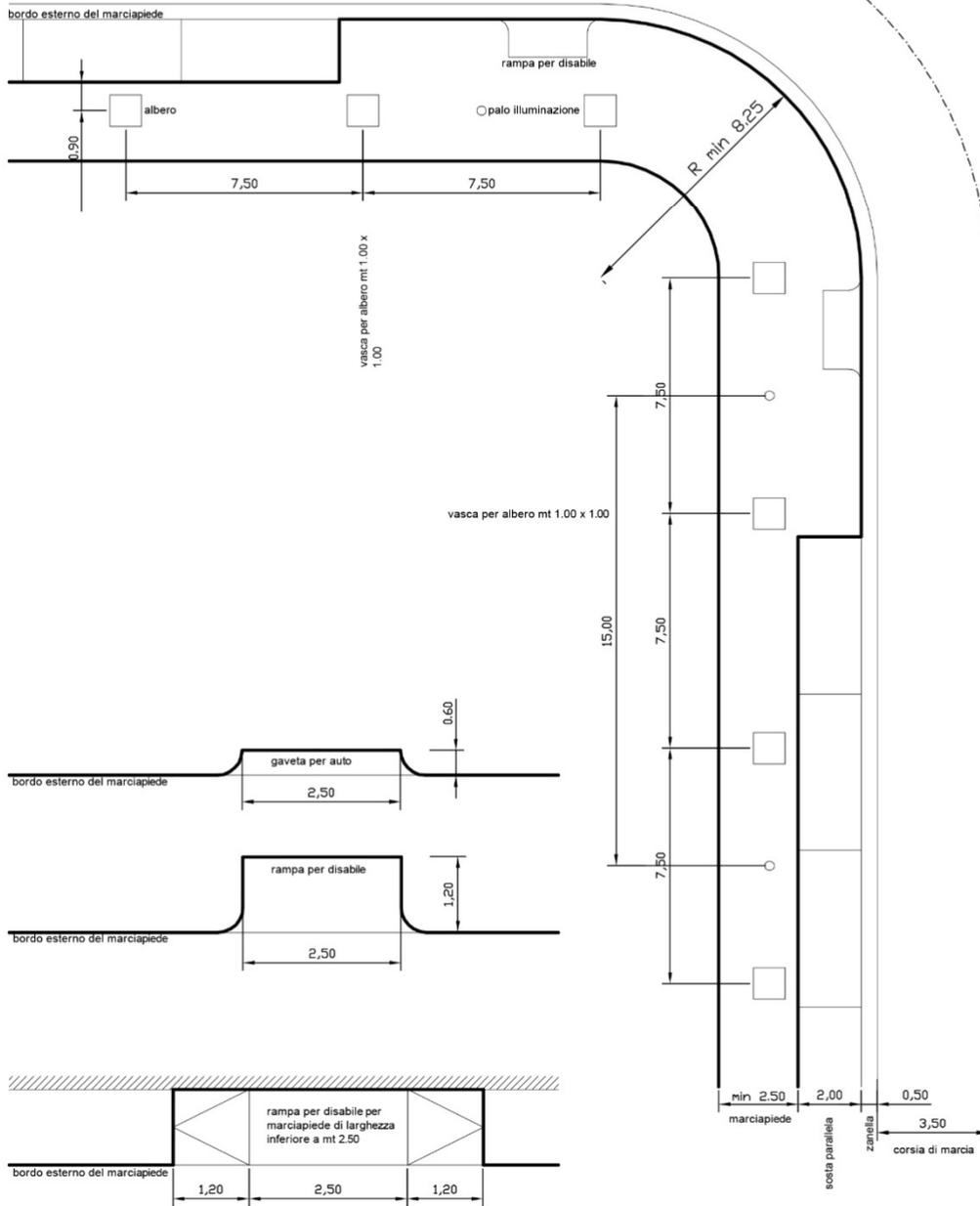
**In ambito urbano consolidato** dovrà essere adottate una delle **sezioni dalla 1 alla 6**. Le misure sono prescrittive. La sola larghezza dei marciapiedi, eccezionalmente, potrà variare per adeguarsi allo stato dei luoghi. Nel caso di strada ad unica corsia di marcia la larghezza complessiva della sede stradale non potrà essere inferiore a mt. 5.50. I marciapiedi con larghezza superiore a mt 2.50 dovranno essere alberati con un passo costante di mt 7.50 e attrezzati con pali di illuminazione almeno su un solo lato con passo di mt 15.00 intercalati alle alberature. **I muri** di recinzione, di contenimento o di sottoscarpa dovranno essere rigorosamente rivestiti su entrambe le facce con tufo giallo.



# GEOMETRIA STRADALE in ambito urbano di nuova edificazione o di trasformazione

Le misure della geometria stradale e il raggio di curvatura minimo misurato come nello schema sottostante sono prescrittive.

asse stradale o limite esterno della corsia di marcia nel caso di corsia unica



## GEOMETRIA STRADALE in ambito urbano consolidato

Quando non è possibile conseguire le geometrie ed i raggi di curvatura previsti per gli ambiti urbani di nuova edificazione o di trasformazione, in ambito urbano consolidato si dovrà conseguire almeno un raggio di curvatura minimo di mt 8.25 misurato come nello schema sottostante. In casi eccezionali quando, in ambito urbano consolidato, lo stato dei luoghi non consenta di avere questo raggio minimo andrà valutata caso per caso la soluzione migliore con particolare riguardo alla accessibilità e alla sicurezza.

