

**COMUNE DI EBOLI**

PROVINCIA DI SALERNO

***Piano Urbanistico Attuativo sub ambito  
“CORNO D’ORO SUD 3”***

***RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO***

Committenti: sig. Barone Carmine e sig.ra Barone Rosa

via Quarto 40, 84016-Pagani (SA)



EBOLI

Il Progettista:

ing. Francesco Ariano  
via Prignano 27 – 84084 Fisciano(SA)  
tel. 329 3162585 fax 089 254976 PEC francesco.ariano@ordingsa.it

**Marzo 2018**

## PROPRIETA' DEL SUOLO

Il presente Piano Urbanistico Attuativo riguarda il comparto, identificato come sub ambito “ **Corno d'Oro Sud 3** ” nella Delibera n. 431 del 14/12/2016 , con la quale la G.M. approvato , ai sensi dell'art. 19 del vigente REC, l'ulteriore suddivisione del sub ambito “Corno d'Oro Sud “ in due sub ambiti, “Corno d'Oro Sud” e “ **Corno d'Oro Sud 3**”.

Il sub-ambito CORNO D'ORO SUD 3 è costituito da due sole particelle aventi superficie complessiva di mq 20.000, , riportate nel NCT di Eboli - Foglio 39- come segue:

-Particella 440, frutt. irriguo, estesa mq 10.000, R.D € 516,46, di proprietà del richiedente Barone Carmine

-Particella 441, frutt. irriguo, estesa mq 10.000, R.D € 516,46, di proprietà - dell'altra richiedente Barone Rosa.

**Il comparto è pertanto di esclusiva proprietà dei richiedenti, sigg. Barone Carmine e Barone Rosa.**

## NORMATIVA URBANISTICA DEL SUB AMBITO “CORNO D'ORO SUD 3”

La normativa è quella indicata nella scheda n. 8 allegata alla citata Delibera di GM 431/2016, che di seguito si riporta:

7. massimo numero di alloggi da realizzare = 17
8. abitanti da trasferire o da insediare = 48
9. superficie minima per attrezzature (escluse le strade) = 50 mq/ab = 2.400 mq
10. massima densità fondiaria residenziale = 133 ab/ha
11. superficie lorda di pavimento per usi non residenziali (Slpnr) compresa fra il 10 e il 100% della superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr)
12. superficie minima per attrezzature non residenziali = 0,8 Slpnr

## SITUAZIONE ATTUALE DEL FONDO

Allo stato il fondo, di natura frutteto irriguo, è effettivamente destinato a frutteto, e in particolare alla coltivazione di cachi.

Le due particelle catastali 440 e 441 sono un tutt'uno; nell'insieme costituiscono un rettangolo, di lati m 187 circa (lati sud e nord) e m 107 circa (lati est e ovest).

Il fondo confina a nord e ad est con la striscia di terreno catastalmente riportata come particella 68; confina a sud con via Della Quercia, a ovest con particella catastale 159.

Il fondo, recintato con paletti e rete metallica lungo tutti i quattro lati, riceve accesso da tre cancelli metallici, carrabili, ubicati lungo via Della Quercia.

L'andamento altimetrico del fondo è assolutamente piano, riscontrandosi pendenze inferiori all'1% lungo tutti i profili longitudinali e trasversali; peraltro la contigua via Della Quercia ha anch'essa un profilo piano, con una pendenza di circa 30 cm fra l'estremità est (innesto su via SS 18) e quella ovest (laddove finisce il fondo Barone).

Il fondo è mediamente sottoposto di circa 70 cm rispetto a via Della Quercia.

## URBANIZZAZIONI ESISTENTI

La zona in cui ricade il comparto de quo è priva di fogne.

Lungo la SS 18 corre la condotta del gas, idonea per l'allacciamento.

A circa 20 metri dal limite ovest del fondo Barone arriva la condotta dell'acquedotto ASIS, alla quale è possibile allacciarsi.

La rete elettrica è contigua al lotto.

## TRASFORMAZIONE URBANISTICA IN PROGETTO

La trasformazione urbanistica prevede, in linea con la normativa scaturente dalla **Scheda 8** allegata alla richiamata delibera di GM 431/2016:

- numero di alloggi da realizzare : 17
- numero di alloggi di edilizia libera : **10**
- numero di alloggi di edilizia residenziale pubblica : **7**
- numero di abitanti da insediare : 48
- superficie fondiaria del lotto residenziale : mq 9440
- massima densità fondiaria residenziale : 51 ab/ha
- superficie lorda di pavimento per usi residenziali (Slpr), corrispondente ai 48 abitanti  $\times$  45 mq/ab = mq 2160
- superficie per attrezzature residenziali (escluse le strade), in misura di 50 mq/ab = 2.400 mq
- superficie fondiaria del lotto commerciale-direzionale : mq 5025
- superficie lorda di pavimento per usi non residenziali (Slprn), in misura del 100% della superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr) : mq 2160
- superficie per attrezzature non residenziali, in misura dell'80% di Slprn : mq 1730

## LOTTE IN PROGETTO

E' prevista la suddivisione del comparto in due lotti, fra di loro indipendenti, distintamente

realizzabili, uno residenziale, uno commerciale-direzionale :

**-lotto residenziale detto RES**, di superficie territoriale mq 11885, destinato esclusivamente a residenze; sono previste diciassette villette con circostante zona giardino, in parte monofamiliari, in parte bifamiliari, organizzate in parco avente accesso carrabile esclusivo da via Della Quercia. La superficie lorda di pavimento di ogni piano ( terra e primo) sarà mediamente di 63,5 mq per villetta, per complessivi mq 2160 . Ogni villetta è composta da piano terra-rialzato su sottostante piano interrato, e da primo piano con sovrastante sottotetto.

**-lotto commerciale-direzionale, detto COM**, di superficie territoriale mq 8115, destinato esclusivamente ad attività commerciali-direzionali; è previsto un unico edificio , costituito da piano terra-rialzato su sottostante piano interrato,e da primo piano. Il piano terra-rialzato è adibito a negozi-magazzini, organizzati a mo' di centro commerciale, serviti pertanto da una galleria a uso pubblico e da servizi igienici raggruppati. Al piano primo sono previsti dei locali negozi- uffici,nonché un'ampia superficie adibita a parcheggio a cielo aperto, cui si accede a mezzo di rampa.

Il piano interrato è destinato a parcheggio e a depositi.

## **RETE VIARIA E PARCHEGGIO**

### **a) RETE VIARIA RIENTRANTE NELLA SUPERFICIE TERRITORIALE DEL LOTTO COM**

E' prevista una nuova strada di urbanizzazione, costituita da una strada di accesso (di superficie mq 990), ed è altresì previsto l'allargamento di via Della Quercia, lato est e lato ovest ( superficie mq 370).

La nuova strada di accesso, larga  $7,50 + 2$  marciapiedi = 10 m, baricentrica rispetto al lotto, si diparte da via Della Quercia , e arriva fino all'area di parcheggio pubblico di mq 1610 , previsto a ridosso del confine nord del Comparto, parimenti in posizione baricentrica.

La superficie del previsto parcheggio pubblico di mq 1610 è costituito da mq 745 di superficie standard residenziale, e da mq 865 di superficie standard non residenziale.

Per operazioni di carico e scarico merci, nonché per accesso alla cabina Enel, è' previsto un accesso carrabile da via Della Quercia , ubicato in prossimità del confine est.

### **b) RETE VIARIA RIENTRANTE NELLA SUPERFICIE TERRITORIALE DEL LOTTO RES**

Il parco residenziale delle 17 villette è servito da una rete di strade private interne, larghe 7 metri, che ricevono accesso diretto da via Della Quercia ; in corrispondenza dell'innesto è previsto un allargamento ( per mq 45) di via Della Quercia.

E' previsto un percorso pedonale fra il lotto COM e l lotto RES, ubicato in posizione quasi baricentrica, si da consentire agli abitanti del parco RES di raggiungere , senza uscire dal parco e dover percorrere via Della Quercia, le aree standard attrezzate pubbliche previste nel PUA.

## **AREE STANDARD AD USO PUBBLICO DA CEDERE AL COMUNE**

Queste aree sono previste in posizione baricentrica rispetto al comparto , e sono fra di loro contigue. Le aree per le diverse destinazioni di cui al DM 1444/1968 sono previste accorpate, evitando una frammentazione che potrebbe pregiudicarne la piena o una più soddisfacente funzionalità.

Risulta in particolare :

### **Aree standard residenziali.**

Superficie complessiva : mq 2400.

Sono previste:

- a) due piccole aree a verde , di mq 109 e mq 95, lungo via Della Quercia, ' si' da non impedire un futuro allargamento di via Della Quercia;
- b) una restante area , larga mediamente 20 m e lunga 100 m, con una superficie complessiva di mq 2196; quest'area è destinata : 1) per mq 745 a parcheggio pubblico (accorpato con il parcheggio pubblico di cui alle aree standard non residenziali); 2) per altri mq 1451 ad un'unica area di interesse comune, e specificamente ad area a verde attrezzata per **camper service**.

### **Aree standard non residenziali.**

Superficie complessiva : mq 1730.

Sono previste:

- a) una piccola area a verde , di mq 20, lungo via Della Quercia, ' si' da non impedire un futuro allargamento di via Della Quercia;
- b) una restante area , larga mediamente 24,50 m e lunga 70,00 m, con una superficie complessiva di mq 1710; quest'area è destinata : 1) per mq 865 a parcheggio pubblico (accorpato con il parcheggio pubblico di cui alle aree standard residenziali di mq 745) 2) per altri mq 845 ad area a verde attrezzato .

## **EDIFICI IN PROGETTO**

Tali edifici risultano:

### **-nel LOTTO COM:**

- a) un Centro Commerciale del tipo M2 A/M, ubicato al piano terra ( con solaio avente intradosso a non più di cm 90 rispetto al terreno sistemato), su sovrastante piano interrato adibito in parte a depositi pertinenziali dei sovrastanti locali commerciali in piano rialzato, in

parte adibito a parcheggio .

E' previsto un parcheggio scoperto sulla copertura del piano rialzato, raggiungibile a mezzo di una rampa inclinata che dal piazzale a piano terra consente alle autovetture di salire e scendere . Il piazzale circostante l'edificio , previsto a quota leggermente più alta (circa 40 cm) rispetto al piano viabile di via Della Quercia, è destinato prevalentemente ad area di sosta pedonale, verde, spazi scoperti attrezzati.

Il piano rialzato è adibito a locali negozi-magazzini; i servizi igienici sono previsti

Il collegamento fra i piani interrato, rialzato e copertura è previsto a mezzo di gabbia scala, nonché impianti ascensori.

L' allegata Tav. 8 riporta lo schema dell'edificio in progetto.

**b)** una cabina Enel, ubicata lungo via Della Quercia , nell'ambito della fascia di rispetto di 20 m della SS 18.

**-nel LOTTO RES:** n. 17 villette per civili abitazioni.

## INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI LOTTI , DELLE AREE STANDARD E DELLE URBANIZZAZIONI

Come risulta dalla Tav 6, i lotti RES e COM sono così costituiti :

Lotto residenziale RES ,di mq 11.885

particella	Superficie (mq)	destinazione
440	9440	superficie fondiaria del lotto
440	109	area standard residenziale (verde lungo via Della Quercia)
440	95	area standard residenziale (verde lungo via Della Quercia)
440	197	area standard residenziale (verde)
440	81	area standard residenziale (verde)
330	45	area urbanizzazione ( allargamento Della Quercia)
	9967	
441	1254	area standard residenziale ( attrezzature)
441	664	area standard residenziale (parcheggio)
	1918	
<b>TOTALE</b>	<b>11885</b>	

Lotto commerciale-direzionale COM di mq 8.115

particella	Superficie (mq)	destinazione
441	5025	superficie fondiaria del lotto
441	20	area standard non residenziale (verde lungo via Della Quercia)
441	845	area standard non residenziale (verde attrezzato)
441	865	area standard non residenziale (parcheggio)
441	337	area urbanizzazione ( allargamento Della Quercia)
441	990	area urbanizzazione (nuova strada)

	8082	
440	33	area urbanizzazione ( allargamento Della Quercia)
<b>TOTALE</b>	<b>8115</b>	

Le aree per opere di urbanizzazione e per standard risultano:

## **OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE E CEDERE AL COMUNE**

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE STANDARD**

#### A) Nuova strada

particella	superficie	destinazione
441	990	area urbanizzazione (nuova strada)

#### B) Allargamento via Della Quercia

441	337
440	33
440	45

**TOTALE 1405**

### **AREE STANDARD RESIDENZIALI**

#### C) VERDE lungo via Della Quercia

440	109
440	95

#### D) Area attrezzata + parcheggio

440	197
440	81
441	1254
441	664

**TOTALE 2400**

### **AREE STANDARD NON RESIDENZIALI**

#### E) VERDE lungo via Della Quercia

441	20
-----	----

#### F) Area attrezzata + parcheggio

441	845
441	865

**TOTALE 1730**

Superficie totale aree standard e urbanizzazioni

**5535**

### **Si chiarisce:**

A meno dell'allargamento di via Della Quercia in corrispondenza dell'accesso al lotto Residenziale per mq 45, le restanti opere di urbanizzazione sono state tutte attribuite al lotto Commerciale-direzionale , in quanto è a tale lotto che le predette opere sono strettamente

funzionali ; pertanto , se il lotto residenziale dovesse avere una realizzazione successiva a quella del lotto Commerciale, tale ritardo non pregiudicherebbe l' ultimazione e agibilità del lotto commerciale.