



Città di Eboli

Area P.O. Urbanistica Edilizia Ambiente
Servizio Urbanistica

Suddivisione ambiti (art. 19 REC)

SAN DONATO

1 - RELAZIONE TECNICA

Il Responsabile
Ing. Giuseppe Barrella

Collaboratori
Geom. Marco Salerno
Ing. Carlo Vece





PREMESSA

La relazione che segue dettaglia il procedimento di suddivisione dell'ambito *Parco Urbano "S. Donato"*.

La maggioranza dei terreni ricadenti in tale ambito è di proprietà del Comune di Eboli.

Su indicazione dell'amministrazione comunale è stato avviato il presente procedimento, al fine di suddividere l'area in due lotti funzionali, uno dei quali da utilizzare per la realizzazione di un parco natura con rifugio assistenziale per cani.

Ai sensi della Legge Regionale della Campania n. 16 del 24/11/2001, Il Comune e l'ASL sono, infatti, affidatarie del controllo e protezione della popolazione canina, ed attualmente non vi sono strutture di proprietà comunale adibite a canile.

D'altro canto, si registra una crescita esponenziale del fenomeno del randagismo, e la cultura e la sensibilità dell'opinione pubblica è diventata particolarmente attenta a questo tipo di problematica.

Il Comune di Eboli sostiene ogni anno centinaia di migliaia di euro nella per le spese di ricovero presso n. 2 ricoveri esterni al Comune (uno di proprietà del Comune di Salerno e uno di proprietà privata in provincia di Caserta).

Pertanto è volontà dell'amministrazione procedere con la realizzazione di un canile nel PUA del Parco Urbano "S. Donato", scheda n. 9 della Parte III delle NTA del PRG vigente.

In data 14/05/2015 è stato acquisito progetto preliminare per la realizzazione e gestione di un parco natura con rifugio assistenziale per cani redatto dall'ing. Pasquale Tedesco di Eboli, incaricato con determinazione del Responsabile del Settore LL.PP. n. 1979/321 del 6/12/2011.



ISTRUTTORIA E MOTIVAZIONE DELLE SCELTE

La proposta di suddivisione in sub ambiti è ammissibile ai sensi dell'art. 53 comma 7 della Parte I delle NTA del PRG vigente, nonché dell'art. 19 comma 1 del REC vigente, che di seguito si riportano testualmente.

Art. 53 comma 7, Parte I NTA

*In sede di definizione degli strumenti di attuazione, qualora il segno grafico che, nei grafici di cui alle schede che compongono la Parte **II** delle presenti norme, perimetra gli ambiti per i quali è prescritta la formazione di strumenti di attuazione, cada in prossimità, ma non in coincidenza, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno, ovvero su elaborati cartografici in scala maggiore, il segno predetto può essere portato a coincidere con tali elementi di suddivisione.*

2

Art. 19 comma 1, REC

Il Comune può decidere, anche su proposta dei privati, la suddivisione di un ambito già individuato dal Prg in più sub-ambiti, come previsto all'art. 53 comma 7 parte I delle Nta.

Per quanto attiene ai requisiti soggettivi, il Comune è proprietario di mq. 302.226, su mq. 340.255 totali rientranti nell'ambito, ovvero circa l'89% del totale.

Il lavoro di suddivisione è consistito inizialmente nella perimetrazione dell'ambito, partendo dal contorno indicato nella tavola grafica allegata alla scheda n. 9 della Parte III delle NTA.

Il contorno è stato adattato e portato a coincidere con elementi di suddivisione reale rilevabili sul territorio e sullo stralcio di mappa catastale, atteso che il segno grafico cadeva in prossimità di tali elementi, ma non in coincidenza.

Questo è ammissibile ai sensi dell'art. 53 comma 4 della Parte I delle NTA, che di seguito si riporta testualmente.

Art. 53 comma 4, Parte I NTA

*In sede di definizione degli strumenti di attuazione, qualora il segno grafico che, nei grafici di cui alle schede che compongono la Parte **II** delle presenti norme,*



perimetra gli ambiti per i quali è prescritta la formazione di strumenti di attuazione, cada in prossimità, ma non in coincidenza, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno, ovvero su elaborati cartografici in scala maggiore, il segno predetto può essere portato a coincidere con tali elementi di suddivisione.

In particolare, è stato seguito il perimetro catastale più prossimo al confine indicato sulla tavola grafica di partenza, eccezion fatta per una particella, che sono in parte ricade nel PUA, mentre la maggiore consistenza è esterna.

3

Nelle successive scelte di suddivisione si è fatto riferimento agli “elementi prescrittivi” e le “indicazioni di assetto” di cui alla scheda n. 9 della Parte III delle NTA.

Nello specifico, in conformità al punto n. 5 delle “indicazioni di assetto”, è stato individuato un sub ambito dove dovrebbe trovare ubicazione il ‘canile municipale, nonché una rete sentieristica per la visita del complesso’.

Non è da trascurare la rilevata presenza di alcuni edifici ricadenti all’interno dell’ambito, ed in particolare:

- gli edifici facenti parte dell’area pic-nick di S. Donato, tra cui la chiesetta rustica;
- l’ex chiesa della Madonna del Carmine, per la quale è previsto il restauro per destinarla ad attrezzature pubbliche;
- n. 3 edifici di proprietà privati, realizzati a seguito della lottizzazione convenzionata, facenti parte della Cooperativa Edilizia Villaggio degli Ulivi.

Per questi edifici, comunque assegnati ad un sub ambito, e quindi non stralciati, sarà ammissibile quanto previsto dall’art. 33 comma 2bis della Parte I delle NTA, che si riporta testualmente.

Art. 33 comma 2bis, Parte I NTA

2bis. I piani urbanistici attuativi possono prevedere, per gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del presente piano regolatore generale, composti da un solo piano fuori terra, ovvero dal piano terra e da sue sopraelevazioni parziali, le trasformazioni fisiche di ampliamento, connesse o non connesse a quelle di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, limitatamente



a quelle volte a sopraelevare il primo piano sul piano terra, ovvero a completare la realizzazione del primo piano, nei limiti della superficie coperta già occupata dal piano terra e purché l'altezza dell'edificio risultante non superi gli 8 metri, nel rispetto della vigente normativa in materia di distanze e di costruzioni in zona sismica. L'intervento sarà consentito soltanto per la traslazione al primo piano, di unità immobiliari ad uso residenziale e/o terziario esistenti, vincolando il piano terra esclusivamente a parcheggio pertinenziale e/o connesso all'utilizzazione trasferita al piano superiore. L'intervento dovrà, in ogni caso, interessare l'intero edificio in modo da dare vita ad un immobile completamente ristrutturato.



PROPOSTA FINALE

Nel merito della individuazione dei sub-ambiti si riporta, di seguito, il dettaglio delle scelte operate.

SUB-AMBITO N. 1

Questo comparto include un'area, in parte priva di alberi, dove dovrà trovare ubicazione il canile municipale, nonché un parco natura, così come da progetto preliminare dell'ing. Tedesco, acquisto agli atti dell'ente in data 14/05/2015, che in parte si allega.

Quest'area ha estensione pari a circa ha 7,3, ed è interamente di proprietà del Comune di Eboli.

SUB-AMBITO N. 2

Questo comparto include la restante parte dell'area dell'ambito S. Donato.

In particolare, è inclusa l'area pic-nick San Donato, con l'annessa chiesetta.

Inoltre sono ubicate le altre preesistenze edilizie menzionate nel capitolo precedente.

L'estensione di quest'area è pari a circa ha 26,8, il cui l'86% circa di proprietà comunale.