

# CITTA' DI EBOLI

PROVINCIA DI SALERNO



## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO FONTANELLE - SUB AMBITO N.3 DI INIZIATIVA PRIVATA

NTA parte III, PRG, scheda n°1 - NTA parte I, PRG, artt.54 e 55  
art.7 comma 2 LR 1/2011, Piano Casa  
DGC n.366 18/12/2012 - DCC n.13 26/04/2012

PROGETTO LOTTO 1

RELAZIONE TECNICA

*Titolo Elaborato*

**Edil Eboli s.r.l.**

PROPONENTI

**Centro Congressi  
San Luca s.r.l.**

PROGETTISTA

**Ing. Agostino Napoli**

*Visti ed autorizzazioni*

*N. Elaborato*

**1 A1BIS**

*Scala*

*Data*

GIUGNO 2014

## RELAZIONE TECNICA

REDATTA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO A COSTRUIRE DEL COMPLESSO EDILIZIO

PREVISTO NEL LOTTO 1 DEL SUB AMBITO 3 - FONTANELLE

### 1. GENERALITA'

L'area interessata è quella individuata come **Lotto 1** nella tavola 2<sub>SPbis</sub> di progetto del PUA del sub ambito 3 – Fontanelle, di Eboli (SA).

Tale lotto, che è formato da un'area di uso privato e da più aree di uso pubblico (aree a standard), si sviluppa in gran parte nella parte bassa del sub ambito 3, compresa tra la rotatoria San Giovanni, le nuove strade di piano e la Caserma della Polizia Stradale ed è individuato nella tavola 2<sub>SPbis</sub> con la sigla A1 (area di uso privato) nonché con le sigle V1, V2, V3, V4, Ai1+Aic1, P1 e P2 parte (in quest'area di mq 1862 sarà realizzato un parcheggio interrato a 3 livelli, per una superficie complessiva a parcheggio di 4614 mq (1538 x 3) e dei quali il 27,98%, ovvero 1291 mq saranno di pertinenza del lotto 1), il tutto come meglio specificato nella tabella seguente.

<b>Scheda esplicativa delle superfici appartenenti al LOTTO 1</b>		
<b>aree</b>	<b>destinazione delle aree</b>	<b>superfici (mq)</b>
A1	residenziale/commerciale/direzionale	6746
V1	verde pubblico	350
V2	verde pubblico	450
V3	verde pubblico	173
V4	verde pubblico	2000
Ai1+Aic1	istruzione e interesse comune	3000
P1	parcheggio pubblico	212
P2 (in parte)	parcheggio pubblico 3 livelli interrati (1538x3=4614 mq)	27,98% di 4614 = 1291

Il lotto 1 è inquadrato catastalmente come segue:

Foglio	Particella (n.)	Superficie catastale (mq)	Superficie occupata (mq)	Proprietà
12	1134	2754	2754	Edil Eboli s.r.l.
64	890	523	523	"
64	891	3658	3521	"
64	893	247	116	"
64	896	82	82	"
64	898	128	74	"
64	900	35	35	"
12	1003	19831	2242,45	"
12	550	2097	1291 (porzione pari al 27,98% del parcheggio multipiano interrato)	"
12	71	8416	2830	Centro Congressi San Luca s.r.l.
64	477	682	682	Nobile Rosanna
64	740	69	69	"
64	743	364	364	Pizzuti Dina + altri
64	735	870	870	"
64	908	185	185	"

## 2. UTILIZZAZIONE EDILIZIA DEL LOTTO

Dalla tabella precedente, quindi, risulta che le aree che costituiscono il lotto 1 hanno una superficie complessiva di 14.347,45 mq, oltre al 27,98% della superficie di mq 4614 del parcheggio multipiano interrato, da realizzare nella particella 550 del foglio 12.

La nuova edificazione in questo lotto sarà ubicata tutta nell'area indicata in planimetria con la sigla A1, di mq 6746, ed in particolare il progetto prevede la costruzione di un manufatto edilizio destinato ad attività commerciali/direzionali (terziario) e residenziali, oltre ai parcheggi pertinenti alle residenze che

saranno ubicati nel piano interrato. In particolare si è prevista la realizzazione di un manufatto edilizio che presenta il piano terra destinato ad attività commerciale e costituito da un unico ambiente con antistante porticato e sul quale si erigono due corpi di fabbrica multipiani, individuati nelle planimetrie allegare con le lettere "A" e "B".

Di questi:

- il corpo "A", che si erige su sei piani, sviluppa quattro appartamenti per piano per un totale di 24 appartamenti di edilizia libera;
- il corpo "B", che si erige su sette piani, presenta il 1° e 2° livello destinato ad attività direzionale (uffici) e gli altri piani destinati a residenza, nei quali si sviluppano 20 appartamenti, dei quali 13 di edilizia sociale e 7 di edilizia libera, questi ultimi ubicati al 6° e 7° piano.

La restante superficie dell'area A1 non occupata dal fabbricato sarà sistemata: in parte a parcheggi pertinenziali alle attività commerciali e direzionali, in parte a verde privato e percorsi pedonali ed in parte a viabilità interna ed aree per le movimentazioni.

Fanno parte del lotto 1, inoltre, le aree a standard, *che così come prescritto nella Delibera di G.C. n.166 del 15/05/2014* sono costituite dalle aree a verde pubblico, individuate con le sigle V1, V2, V3 e V4, di superficie complessiva pari a 2973 mq, dall'area per interesse comune ed istruzione, individuata con la sigla Ai1+Aic1, di superficie pari a 3000 mq e dalle aree a parcheggi pubblici, individuate con le sigle P1 e P2 parte, di superficie complessiva pari a 1503 mq (si ricorda che l'area P2, di mq 1538, ospiterà un parcheggio a tre livelli interrati, per una superficie complessiva a parcheggi di 4614 mq e di questi solamente il 27,98%, ovvero 1291 mq, saranno di pertinenza di questo lotto).

### 3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO IN PROGETTO

Come innanzi detto, il fabbricato in progetto si compone di:

- un piano interrato, di superficie totale pari a 1943,50 mq, oltre i due vani scale ed i due vani ascensori, destinato completamente ad ospitare i parcheggi pertinenziali alle residenze ed in particolare 1520,44 mq saranno destinati a parcheggi per residenze libere e 423,06 mq per residenze sociali;
- un piano terra, di superficie totale pari a 1820,80 mq, compreso le due scale (si fa presente che nei piani fuoriterra le scale sono non tamponate) ed i due vani ascensori, destinato completamente ad attività commerciale. A tal proposito si fa presente che nei calcoli che seguono, relativi alla determinazione dei parcheggi pubblici, è stata ipotizzata una superficie di vendita netta pari al 50% della superficie lorda, ovvero di 910,40 mq;
- due corpi di fabbrica in elevazione (**corpo A** e **corpo B**), dei quali il corpo A è a sei livelli ed il corpo B è a sette livelli. Nel corpo di fabbrica A si svilupperanno 24 appartamenti di edilizia libera, quattro per ogni piano, ognuno di superficie lorda di pavimento pari a 97,17 mq, composto da un salone- soggiorno, un angolo cottura, n. 2 wc, n. 2 camere da letto. Nel corpo di fabbrica B, invece:
  - nei primi due livelli si svilupperanno 8 unità immobiliari per uso uffici (quattro per piano), ognuna di superficie lorda di pavimento pari a 97,17 mq, composta da una sala di attesa, 3 uffici e 2 w.c.;
  - nei livelli successivi si svilupperanno 20 appartamenti, dei quali 7 di edilizia libera e 13 di edilizia sociale. Questi appartamenti, come quelli del corpo A, avranno tutti superficie lorda di pavimento pari a 97,17 mq e tutti saranno composti da un salone- soggiorno, un angolo cottura, n. 2 wc, n. 2 camere da letto.

Entrambi i fabbricati saranno dotati di sottotetto, raggiungibili con scale ed ascensori, destinati ad attività pertinenziali alle abitazioni ed aventi altezza media utile inferiore a 2,20 mt (vedi verifica altezza media vano sottotetto, tavola 8A<sub>1</sub>) in ottemperanza all'art. 45 del Regolamento Edilizio vigente.

Entrambi i fabbricati presenteranno ascensore e scala quale nucleo centrale di distribuzione. La scala sarà a due rampe, eccetto al piano interrato e al piano

terra che sarà a tre rampe, mentre l'ascensore, la cui dimensione interna rispetterà le norme per il superamento barriere architettoniche, avrà una capienza di 6 persone.

### 3.1 DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il fabbricato di che trattasi presenterà le seguenti caratteristiche costruttive:

- *fondazioni*: saranno a travi rovesce, realizzate in calcestruzzo cementizio armato;
- *strutture verticali*: saranno costituite da pilastri e travi in c.c.a.;
- *solai*: saranno realizzati in latero-cemento;
- *scala*: sarà realizzata a travi a giocchio e gradini a sbalzo in c.c.a.;
- *tompagnatura esterna*: sarà realizzata con mattoni forati a camera d'aria;
- *tramezzature*: saranno realizzate con mattoni e malta cementizia dello spessore di 8 cm;
- *copertura*: sarà realizzata con tetti a due falde, aventi struttura portante in c.a. e solaio alleggerito con sovrastante pannelli coibentati;
- *intonaco interno*: sarà realizzato a tre strati lisci uso civile di malta comune, compreso l'intonachino di stabilitura;
- *intonaco esterno*: sarà realizzato a doppio strato di malta cementizia e relativa finitura;
- *pavimenti interni*: nelle abitazioni, negli uffici e nel locale commerciale saranno realizzati con piastrelle in grès porcellanato; nel parcheggio pertinenziale interrato, invece, sarà realizzato con piastrelle carrabili;
- *pavimenti esterni*: saranno in grès di colore tenue;
- *serramenti*: quelli interni saranno in legno mentre quelli esterni saranno in alluminio preverniciato;
- *tinteggiatura esterna*: tutto il fabbricato sarà tinteggiato con pitture traspiranti;
- *impianto idrico-sanitario*: sarà costituito da acqua calda e fredda e sarà realizzato con tubazioni in polipropilene; l'acqua all'impianto sarà addotta dalla rete idrica comunale;

- *impianti elettrico-telefonico-tv*: detti impianti saranno realizzati sotto traccia con tubazioni in plastica rigida e fili isolati di sezione proporzionata alla portata. Per l'impianto elettrico si rimanda allo specifico progetto;
- *impianto fognario*: le acque luride saranno convogliate a mezzo di tubazioni in P.V.C. in due vasche imhoff, una per ogni corpo di fabbrica; il liquame chiarificato effluente dalle vasche sarà poi immesso nella rete fognaria corrente lungo la strada "A" di piano;
- *di smaltimento delle acque meteoriche*: esse verranno convogliate a mezzo di tubazioni in PVC nella rete fognaria corrente lungo la strada "A" di piano.

### 3.2 CALCOLO DOTAZIONE PARCHEGGI

I parcheggi pertinenziali per le unità abitative, sia private che sociali, come detto, saranno ubicati totalmente nel piano interrato del fabbricato, di superficie utile pari a 1.885,79 mq. Tale superficie, ampiamente sufficiente a soddisfare le dotazioni di parcheggi privati stabiliti dalla Legge Tognoli, per la parte pari a 1450,49 mq sarà destinata all'edilizia privata e per la parte pari a 405,30 mq sarà destinata all'edilizia sociale.

Infatti, considerato che la superficie lorda di pavimento totale per uso abitazione è pari a 13.681,54 mq (97,17 x 44), che per un'altezza totale per piano di 3,20 mt fornisce un volume di 13681,54 mc, si ha che la superficie minima da destinare a parcheggi deve essere  $13681,54/10 = 1368,15$  mq.

I parcheggi pertinenziali alle attività commerciali e direzionali, invece, che come detto sono stati ubicati sull'area esterna del fabbricato, su una superficie complessiva di 1047,93 mq, nel totale soddisfacimento dell'art.58, comma 1, delle NTA vigenti. Infatti, considerando una superficie commerciale di vendita pari a 910,40 mq (1820,80/2), si ha che la superficie a parcheggio minima deve essere  $910,40 \times 0,80 = 728,32$  mq.

Inoltre, siccome saranno realizzate 8 unità immobiliari per attività terziarie, di superficie lorda di pavimento complessiva pari a 777,36 mq (97,17x8), si ha che la superficie minima a parcheggio deve essere pari a  $777,36 \times 0,20 = 155,47$  mq. Pertanto, la superficie minima di parcheggi per attività commerciali e direzionali

deve essere  $728,32 + 155,47 = 883,79$  mq, che è minore di quella progettata pari a 1047,93 mq.

#### 4. SUPERFICI E VOLUMI

##### **Piano Interrato**

- Superficie totale parcheggio edilizia libera.....1.520,44 mq;
- Superficie utile parcheggio edilizia libera.....1.450,49 mq;
- Superficie totale parcheggio edilizia sociale.....423,06 mq;
- Superficie utile parcheggio edilizia sociale.....405,30 mq;
- Superficie totale vano scale (2x41,87).....83,47 mq;
- Superficie utile vano scale (2x32,90).....65,80 mq;
- Altezza totale.....H = 2,95 mt;
- Volume totale parcheggio edilizia libera+sociale.....5.733,32 mc;
- Volume totale vano scale.....247,03 mc;

##### **Piano Terra**

- Superficie totale attività commerciale.....1.726,80 mq;
- Superficie utile attività commerciale.....1.659,46 mq;
- Altezza totale.....variabile;
- Volume totale attività commerciale.....7.496,45 mc;
- Superficie scale (2x47,00).....94,00 mq;
- Superficie porticato.....205,74 mq;

##### **Piano 1°**



*Edilizia residenziale libera – Corpo "A" –*

- Superficie totale abitazioni 1-2-3-4 (97,17x4).....388,68 mq;
- Superficie utile abitazioni 1-2-3-4 (81,97x4).....327,88 mq;
- Altezza totale.....H = 3,20 mt;
- Volume totale abitazioni.....1.243,77 mc;
- Superficie totale balcone e terrazzo 1-4 (78,91x2).....157,82 mq;
- Superficie totale balcone e terrazzo 2-3 (49,66x2).....99,32 mq;
- Superficie scala.....50,76 mq;

*Attività direzionali – Corpo "B" –*

- Superficie totale uffici 1-2-3-4 (97,17x4).....388,68 mq;
- Superficie utile uffici 1-2-3-4 (81,97x4).....327,88 mq;
- Altezza totale.....H = 3,20 mt;
- Volume totale uffici.....1.243,77 mc;
- Superficie totale balcone e terrazzo 1-4 (78,91x2).....157,82 mq;
- Superficie totale balcone e terrazzo 2-3 (49,66x2).....99,32 mq;
- Superficie scala.....50,76 mq;

**Piano 2°**

*Edilizia residenziale libera – Corpo "A" –*

- Superficie totale abitazioni 1-2-3-4 (97,17x4).....388,68 mq;
- Superficie utile abitazioni 1-2-3-4 (81,97x4).....327,88 mq;
- Altezza totale.....H = 3,20 mt;
- Volume totale abitazioni.....1.243,77 mc;

- Superficie totale balconi (35,23x4).....140,92 mq;
- Superficie scala.....50,76 mq;

*Attività direzionali – Corpo "B" –*

- Superficie totale uffici 1-2-3-4 (97,17x4).....388,68 mq;
- Superficie utile uffici 1-2-3-4 (81,97x4).....327,88 mq;
- Altezza totale.....H = 3,20 mt;
- Volume totale uffici.....1.243,77 mc;
- Superficie totale balconi (35,23x4).....140,92 mq;
- Superficie scala.....50,76 mq;

**Piani 3° - 4° - 5°**

*Edilizia residenziale libera – Corpo "A" –*

- Superficie totale abitazioni 1-2-3-4 (97,17x4)x3.....1.166,04 mq;
- Superficie utile abitazioni 1-2-3-4 (81,97x4)x3.....983,64 mq;
- Altezza totale.....H = 3,20 mt;
- Volume totale abitazioni.....3.731,33 mc;
- Superficie totale balconi (35,23x4)x3.....422,76 mq;
- Superficie scala (50,76x3).....152,28 mq;

*Edilizia residenziale sociale – Corpo "B" –*

- Superficie totale abitazioni 1-2-3-4 (97,17x4)x3.....1.166,04 mq;
- Superficie utile abitazioni 1-2-3-4 (81,97x4)x3.....983,64 mq;
- Altezza totale.....H = 3,20 mt;
- Volume totale abitazioni.....3.731,33 mc;

- Superficie totale balconi (35,23x4)x3.....422,76 mq;
- Superficie scala (50,76x3).....152,28 mq;

**Piano 6°**

*Edilizia residenziale libera – Corpo "A" –*

- Superficie totale abitazioni 1-2-3-4 (97,17x4).....388,68 mq;
- Superficie utile abitazioni 1-2-3-4 (81,97x4).....327,88 mq;
- Altezza totale.....H = 3,20 mt;
- Volume totale abitazioni.....1.243,77 mc;
- Superficie totale balconi (36,69x4).....146,76 mq;
- Superficie scala.....50,76 mq;

*Edilizia residenziale libera – Corpo "B" –*

- Superficie totale abitazioni 1-2-3 (97,17x3).....291,51 mq;
- Superficie utile abitazioni 1-2-3 (81,97x3).....245,91 mq;
- Altezza totale.....H = 3,20 mt;
- Volume totale abitazioni.....932,83 mc;
- Superficie totale balconi (35,23x3).....105,69 mq;
- Superficie scala.....50,76 mq;

*Edilizia residenziale sociale – Corpo "B" –*

- Superficie totale abitazione 4.....97,17 mq;
- Volume utile abitazione 4.....81,97 mq;
- Altezza totale.....H = 3,20 mt;
- Volume totale abitazione.....310,94 mc;

- Superficie balcone.....35,23 mq;

## **Piano 7°**

### *Edilizia residenziale libera – Corpo "A" –*

- Superficie totale sottotetti 1-2-3-4 (134,93x4).....539,72 mq;

- Superficie utile sottotetti 1-2-3-4 (122,72x4).....490,88 mq;

- Altezza totale.....variabile;

- Volume totale sottotetti.....986,22 mc;

- Superficie totale balconi (24,77x4).....99,08 mq;

- Superficie scala.....50,76 mq;

### *Edilizia residenziale libera – Corpo "B" –*

- Superficie totale abitazioni 1-2-3-4 (97,17x4).....388,68 mq;

- Superficie utile abitazioni 1-2-3-4 (81,97x4).....327,88 mq;

- Altezza totale.....H = 3,20 mt;

- Volume totale abitazioni.....1.243,77 mc;

- Superficie totale balconi (36,69x4).....146,76 mq;

- Superficie scala.....50,76 mq;

## **Piano 8°**

### *Edilizia residenziale libera – Corpo "B" –*

- Superficie totale sottotetti 1-2-3-4 (134,93x4).....539,72 mq;

- Superficie utile sottotetti 1-2-3-4 (122,72x4).....490,88 mq;

- Altezza totale.....variabile;

- Volume totale sottotetti.....986,22 mc;

- Superficie totale balconi (24,77x4).....99,08 mq;
- Superficie scala.....50,76 mq;

## 5. SISTEMAZIONI ESTERNE DEL LOTTO

Nel lotto 1 ricade parte del torrente denominato Rio Fontanelle, che geograficamente lambisce il confine Ovest di tutto il lotto. Per questo torrente, in accordo alle previsioni di piano, è stata prevista la sistemazione della sponda sinistra e il fondo dell'alveo, nonché una passeggiata pavimentata con piastrelle green-block inerbite e con ringhiera di protezione in ferro a disegno semplice. Tale opera, come da delibera di G.C. n.366 del 18/12/12, non è a carico del sub ambito 3.

Il lotto 1 di intervento sarà livellato con una pendenza media dell'1,2%, in perfetta sintonia con la strada A di PUA. L'ingresso al lotto, le aree di manovra e quelle di parcheggio saranno in conglomerato bituminoso costituito da binder e tappetino, previa realizzazione di un sottostrato di misto calcareo di circa 40 cm. Le restanti aree saranno sistemate ad aiule con preferenza di essenze arboree cespugliose di macchia mediterranea prevalentemente a lauro ceraso. Le essenze arboree a fusto medio di circa 2,50 mt saranno a prevalenza di tipo esotico, quali: la Palma Washingtonia o la Palma Cocos, piante resistentissime e non attaccabili da insetti infestanti.

Il **lotto 1** presenterà due accessi, il primo lungo l'asse principale in progetto (STRADA "A"), ed il secondo sulla strada esistente a sud-ovest.

Sono previsti, altresì, gli allacci alle reti: idrica, fognaria, elettrica del gas e delle telecomunicazioni, tutte correnti sotto la strada "A" di piano.

L'area, infine, sarà illuminata con lampade a risparmio energetico ad illuminazione diffusa.

## 6. VERIFICA AREE A STANDARD

Visto che nel lotto 1 sarà realizzata una SLP ad uso residenziale pari a 4275,48 mq, di cui 1108,46 mq da Piano Casa, il numero degli abitanti da insediare risulta:

- SLP Residenziale da PUA /45 mq= numero di abitanti da insediare da PUA =  
 $= (4275,48 - 1108,46)/45 = 3167,02/45 = 70,38;$

- SLP Residenziale da Piano Casa / 45 mq = numero di abitanti aggiuntivi da insediare da Piano Casa =  $1108,46/45 = 24,63.$

Pertanto, siccome l'area a standard da cedere al Comune è funzione del numero di abitanti da insediare nonché delle SLP per attività terziarie, risultano le seguenti superfici a standard da cedere:

- n. abitanti PUA x 50 mq + n. abitanti Piano Casa x 20 mq =  $70,38 \times 50$  mq/ab +  $24,63 \times 20 = 3519 + 492,60 = 4011,60$  mq;
- SLP commerciale x 0,8=  $1726,80 \times 0,8 = 1381,44$  mq;
- SLP direzionale X 0,8=  $777,36 \times 0,8 = 621,89$  mq;
- Totale superficie standard per attività commerciale/direzionale =  $1381,44 + 621,89 = 2003,33$  mq.

Quindi, per il lotto 1, l'area a standard pubblici da cedere al Comune deve essere:  $4011,60$  mq +  $2003,33$  mq = **6014,93 mq**

Questa superficie, *in ottemperanza alle prescrizioni della Delibera di G.C. n.166 del 15/05/2014*, è stata individuata nel progetto del PUA con le seguenti aree:

V1 =	350 mq
V2 =	450 mq
V3 =	173 mq
V4 =	2000 mq
Ai1+Aic1=	3000 mq
P1 =	212 mq
<u>P2parte =</u>	<u>1291 mq</u>

**Totale = 7476 mq** che risulta maggiore di quella minima prevista dalla normativa vigente (L.R. 14/82 e relazione del P.R.G. vigente)

Eboli, lì Giugno 2014

Il Tecnico

Ing. Agostino Napoli