



# Città di Eboli

Provincia di Salerno

AREA P.O. URBANISTICA ED EDILIZIA  
SERVIZIO URBANISTICA

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

S. CECILIA - SUB-AMBITO 1

ELABORATO:

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

PROGETTISTA:

*ing. Giuseppe BARRELLA*

COLLABORATORI:

*arch. Maria Rosaria CIAO*

*geom. Marco SALERNO*

*dott.ssa in arch. Mariagiovanna CARUSO*

*ing. Carlo VECE*

CONSULENTE:

*pianificatore territoriale Nadia LA BROCCA*

DATA :

*Maggio 2019*



## INDICE GENERALE

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI	2
	Articolo 1. Ambito di applicazione .....	2
	Articolo 2. Elaborati costitutivi .....	2
	Articolo 3. Efficacie .....	3
TITOLO II	ARTICOLAZIONE IN ZONE	4
	Articolo 4. Aree soggette a trasformazione.....	4
TITOLO III	COMPARTI DI TRASFORMAZIONE	5
	CAPO I DISPOSIZIONI DI ASSETTO FISICO E FUNZIONALE.....	5
	Articolo 5. Utilizzazioni compatibili .....	5
	CAPO II ELEMENTI PRESCRITTIVI .....	6
	Articolo 6. Elementi prescrittivi di tipo qualitativo comuni ai lotti .....	6
	Articolo 7. Elementi prescrittivi di tipo quantitativo dell'intero ambito .....	8
	Articolo 8. Premialità piano casa .....	9
	Articolo 9. Elementi prescrittivi di tipo quantitativo dei lotti.....	9
TITOLO IV	MODALITÀ DI ATTUAZIONE	13
	Articolo 10. La progettazione .....	13
	Articolo 11. La realizzazione.....	13
TITOLO V	PRESCRIZIONI PARTICOLARI E FINALI	15
	Articolo 12. Validità del piano, varianti .....	15
	Articolo 13. Classificazione dell'ambito a seguito delle trasformazioni del piano .....	15
	Articolo 14. Agibilità .....	15
	Articolo 15. Rinvio ad altre disposizioni .....	16

## TITOLO I      DISPOSIZIONI GENERALI

### Articolo 1.      Ambito di applicazione

La disciplina dettata dal presente piano attuativo trova applicazione relativamente all'ambito assoggettato a strumento di attuazione identificato dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Eboli con la denominazione "**Santa Cecilia – Sub-ambito 1**", al quale corrisponde la scheda n. **6** della Parte III delle norme di detto Piano Regolatore Generale.

L'esatta perimetrazione dell'ambito è indicata nell'elaborato *A3: Delimitazione del perimetro del PUA* del presente piano attuativo ed è definita nel rispetto del comma 4 dell'articolo 53 della Parte I delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente Piano regolatore generale del Comune di Eboli.

Il Piano pone norme e vincoli per la realizzazione di un complesso di edifici e relativi spazi pubblici e privati. In particolare disciplina:

- le attività ed utilizzazione compatibili;
- la valorizzazione delle aree a verde e la mitigazione dell'impatto ambientale;
- le caratteristiche degli spazi pubblici;
- sintetizza attraverso eventuali prescrizioni la normativa idraulica in essere sull'area;
- l'articolazione delle aree pubbliche e le aree private;
- la distribuzione e i caratteri tipologici degli edifici;
- le fasi e modalità di realizzazione.

### Articolo 2.      Elaborati costitutivi

Il presente piano attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati di analisi:

- A1: Inquadramento territoriale;
- A2.1: Inquadramento urbanistico;
- A2.2: Inquadramento vincoli;
- A3: Delimitazione del perimetro del PUA;
- A4: Rilievo plano-altimetrico;
- A5: Rilievo fotografico.

Elaborati di progetto:

- P1: Destinazioni d'uso delle aree;
- P2: Planimetria catastale;
- P3: Planimetria della viabilità pedonale e carrabile, delle aree a verde e di parcheggio;
- P4: Planimetria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- P5: Profili altimetrici di progetto;
- P6: Individuazione dei lotti edificatori e delle aree a standard;
- P7: Planovolumetrico di progetto;
- P8: Piante delle tipologie edilizie;
- P9: Planimetria degli impianti a rete;

- P10: Particolari costruttivi.

Elaborati descrittivi:

- R1: Relazione tecnica;
- R2: Norme Tecniche di Attuazione;
- R3: Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS;
- R4: Relazione di previsione finanziaria di massima;
- R5: Relazione geologica e di compatibilità idrogeologica con modellazione sismica del sito D. M. 17/01/2018.

### **Articolo 3. Efficacie**

Le disposizioni del presente piano attuativo relative sia alle trasformazioni fisiche ammissibili che alle utilizzazioni sono vincolanti per qualsiasi soggetto, pubblico e privato, e il loro rispetto è condizione per il rilascio di qualsiasi provvedimento abilitativo a effettuare trasformazioni, fisiche e/o funzionali, degli immobili cui si riferiscono.

Le disposizioni del presente piano attuativo, costituendo tutte, ivi comprese quelle afferenti alla destinazione e acquisizione pubblica di immobili, soltanto regole conformative, hanno vigenza a tempo indeterminato.

I mutamenti dell'utilizzazione in atto sono ammessi esclusivamente qualora rivolti ad attivare un'utilizzazione rientrante fra quelle ammesse a norma dei successivi articoli.

Sino a quando non sarà rilasciato titolo edificatorio per l'esecuzione delle opere previste nel presente PUA, sono ammessi esclusivamente, oltre agli interventi comportanti l'attivazione di un'utilizzazione rientrante fra quelle ammesse o prescritte a norma dei successivi articoli, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non rendano l'immobile inadatto, o maggiormente inadatto, alle utilizzazioni rientranti fra quelle ammesse o prescritte a norma dei successivi articoli. Questi ultimi interventi, inoltre, qualora l'attribuita destinazione d'uso comporti l'acquisizione dell'unità di spazio interessata da parte dei soggetti pubblici competenti alla loro utilizzazione, non devono in alcun caso comportare migliorie o addizionali.

Nella progettazione delle trasformazioni disciplinate dal presente piano attuativo è consentito di apportare lievi modifiche, dandone specifica e puntuale motivazione, alle perimetrazioni dei lotti in cui sono articolate le aree soggette a trasformazione, per portarle a coincidere con suddivisioni reali rilevabili sul terreno, ovvero su elaborati cartografici in scala maggiore. Tali modifiche non comportano variazioni degli elementi prescrittivi inderogabili di tipo quantitativo.

Il piano sviluppa un planovolumetrico e una progettazione di massima relativa all'ingombro e all'ubicazione delle superfici ammissibili. Tale ipotesi progettuale può essere modificata in fase di progettazione esecutiva, anche per adeguarla a elementi riscontrati sul territorio a seguito di rilievi più dettagliati dell'area, nonché per attenersi a specifici dimensionamenti imposti o suggeriti dalla normativa di settore relativa alle utilizzazioni da mettere in atto, ma sempre nel limite massimo delle superfici, delle altezze e dei distacchi previsti dalle presenti norme.

## TITOLO II      ARTICOLAZIONE IN ZONE

### Articolo 4.      Aree soggette a trasformazione

Delle aree soggette a trasformazione è prevista la modifica dell'assetto morfologico, mediante la realizzazione di opere di urbanizzazione, di nuove edificazioni, di demolizione e ricostruzione di manufatti edilizi e simili.

Le aree soggette a trasformazione sono articolate in **3 lotti funzionali**, individuati e perimetrati nella tavola *P6: Individuazione dei lotti edificatori e delle aree a standard*, e denominati "LOTTO 1", "LOTTO 2" e "LOTTO 3".

Per ognuno dei lotti, è predisposto un progetto unitario, a cura e a spese dei proprietari degli immobili in esso compresi, o degli altri aventi titolo sugli stessi. È ammessa la predisposizione di un unico progetto unitario, nel rispetto di ogni pertinente disposizione, afferente congiuntamente a due o più lotti funzionali.

I progetti unitari afferenti ogni singolo lotto possono conformarsi integralmente alle disposizioni di assetto fisico dettate dal presente piano attuativo, oppure discostarsene, motivatamente, in tutto o in parte, a condizione che siano rispettati gli elementi prescrittivi di cui al Titolo III - Capo II.

## TITOLO III COMPARTI DI TRASFORMAZIONE

### CAPO I DISPOSIZIONI DI ASSETTO FISICO E FUNZIONALE

#### Articolo 5. Utilizzazioni compatibili

Le utilizzazioni previste e promosse e quelle ritenute compatibili dal presente piano urbanistico attuativo sono quelle elencate nella tabella posta in calce al presente comma.

#### UTILIZZAZIONI

<b>utilizzazioni previste e promosse:</b>	<p>Lotto 1: commercio al dettaglio, medie strutture di vendita.</p> <p>Lotto 2: commercio al dettaglio, esercizi di vicinato; erogazioni dirette di servizi; abitazioni ordinarie.</p> <p>Lotto 3: abitazioni ordinarie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- abitazioni ordinarie;</li> <li>- abitazioni specialistiche;</li> <li>- abitazioni collettive;</li> <li>- manifatture, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, e limitate ad attività artigianali, a condizione che la superficie lorda di pavimento dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 200 metri quadrati e subordinatamente alle disposizioni dello specifico strumento comunale di intervento per l'apparato distributivo;</li> <li>- commercio al dettaglio, limitato a esercizi di vicinato; medie strutture di vendita subordinatamente alle disposizioni dello specifico strumento comunale di intervento per l'apparato distributivo; pubblici esercizi; commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche;</li> <li>- attività ricettive, limitate a alberghi, motel, villaggi-albergo; residenze turistico-alberghiere; ostelli;</li> </ul>
<b>utilizzazioni compatibili:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- attività direzionali;</li> <li>- erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici aperti al pubblico; uffici privati; studi professionali;</li> <li>- strutture per l'istruzione, limitate a asili nido, scuole materne; scuole primarie, scuole secondarie inferiori; scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;</li> <li>- strutture culturali limitate a centri di ricerca; sedi espositive; biblioteche; archivi;</li> <li>- strutture associative;</li> <li>- strutture ricreative, limitate a cinematografi; locali di spettacolo; sale di ritrovo e da gioco; locali da ballo; impianti scoperti per la pratica sportiva; impianti coperti per la pratica sportiva;</li> <li>- strutture religiose;</li> <li>- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a ospedali diurni e altre strutture diurne; poliambulatori; ambulatori e centri di primo soccorso;</li> <li>- realizzazione, cura e fruizione di sistemazioni vegetali;</li> <li>- mobilità meccanizzata;</li> <li>- attrezzature tecnologiche.</li> </ul>

## CAPO II ELEMENTI PRESCRITTIVI

### Articolo 6. Elementi prescrittivi di tipo qualitativo comuni ai lotti

Sono **elementi prescrittivi inderogabili di tipo qualitativo** quelli di cui ai successivi commi del presente articolo. Essi sono da ritenersi validi per tutti i lotti edificatori definiti dal presente piano.

Le **aree pedonali** direttamente accessibili e fruibili devono possedere in modo permanente le caratteristiche di diretta accessibilità e fruibilità senza alcuna limitazione o restrizione. Deve essere assicurata la continuità formale dei materiali, nonché dei canali di scolo, raccolta e smaltimento delle acque piovane.

La sistemazione delle aree pedonali deve comprendere la realizzazione dell'**illuminazione pubblica** con lampioni in acciaio o ghisa, prevedendone almeno 1 ogni 100 metri quadrati (interasse < 10 metri lineari).

Le aree destinate a **parcheggio a raso**, sia di uso pubblico che pertinenziali, devono essere pavimentate diversamente da quelle destinate alla rete viaria. Gli appositi spazi di sosta dovranno essere realizzati con materiali che non comportano la totale impermeabilizzazione del suolo, quali masselli autobloccanti drenanti. I percorsi pedonali di servizio che collegano tra loro le aree di sosta e queste con le aree direttamente accessibili e fruibili devono avere un trattamento specifico, per forma o materiale, che ne faciliti l'identificazione. È fatta eccezione per i parcheggi lungo le strade di progetto, che potranno avere la stessa pavimentazione della strada.

Tutte le **reti tecnologiche** indicate nelle apposite tavole di progetto dovranno essere realizzate interrate nel rispetto della normativa vigente; esse potranno essere modificate in maniera non sostanziale in sede di progettazione esecutiva.

La **rete viaria** definita dal progetto unitario del comparto è destinata a essere parte integrante della rete viaria comunale. Essa, pertanto, deve essere conforme alle prestazioni standard di legge in relazione alla classificazione funzionale dei relativi tratti di strada.

Relativamente alle **piantumazioni** le caratteristiche funzionali e tecniche devono essere quelle elencate, distintamente per le diverse tipologie di aree da piantumare, nella tabella posta in calce al presente comma.

Al fine di mitigare l'impatto dell'intervento costruttivo sul sistema delle acque, deve essere previsto il più possibile il riutilizzo delle **acque meteoriche** provenienti dalle coperture degli edifici e dalle strade per usi secondari, quali l'irrigazione degli spazi verdi, il lavaggio degli spazi scoperti e gli scarichi dei servizi igienici. Sempre al fine di migliorare l'impatto del PUA sul sistema delle acque, le acque di prima pioggia, generalmente cariche di inquinanti atmosferici, dovranno essere inviate alla depurazione tramite la fognatura comunale.

<b>PIANTUMAZIONI</b>		
<b>Tipologia di aree</b>	<b>Caratteristiche funzionali</b>	<b>Caratteristiche tecniche</b>
Pedonali pavimentate.	Resistenza all'inquinamento. Frutti non imbrattanti e/o voluminosi. Assenza di emissione di resine o di altre sostanze imbrattanti (melata). Capacità di ombreggiamento. Caratterizzazione coerente con i lineamenti del verde presente nel comparto.	Buche a raso della pavimentazione, con dimensioni minime di 120 per 120 centimetri e profondità di 100 centimetri, chiuse con griglia in ghisa bituminosa con foro interno di 100 centimetri di diametro. Distanze da edifici e da altri manufatti non inferiore a metri 6. In prossimità degli edifici con esposizione a nord utilizzazione esclusivamente di piante caducifoglie. Realizzazione dei sottoservizi a distanza non inferiore a 3,50 metri dalle zone alberate, e a 1,50 metri dagli arbusti, dovendo i cavi essere ricoperti con guaine protettive. Sesto di impianto in relazione alle dimensioni nella maturità degli esemplari delle specie adottate, di 5/8 metri e fino a 12 metri per le specie a grande sviluppo. Spazio da destinare a ogni albero non inferiore a 25 metri quadrati.
Con funzione di protezione.	Resistenza all'inquinamento. Resistenza alle polveri. Capacità di abbattimento del rumore.	Buche pari, sia per superficie che per profondità, a 1,5 volte le dimensioni della zolla o del contenitore nel quale è avvenuta la coltivazione degli alberi/arbusti. Posizionamento delle barriere vegetazionali antirumore il più vicino possibile alle sorgenti di rumore, occupando una fascia di larghezza non inferiore a metri 5. Assenza di interruzioni delle barriere lungo il confine con le sorgenti di rumore, e sviluppo delle barriere stesse oltre il margine da proteggere. Barriere di tipo polistratificato con presenza di arbusti e alberi di diversa grandezza, con caratteristiche sia sempreverdi che caducifoglie. Distanza tra gli esemplari vegetali appartenenti alla stessa fila non superiore a 1,5 metri, e distanza tra le file non superiore a 1 metro.
Parcheggio.	Resistenza all'inquinamento. Frutti non imbrattanti e/o voluminosi. Assenza di emissione di resine o di altre sostanze imbrattanti (melata). Capacità di ombreggiamento. Solidità dei tessuti meccanici.	Sistemazione degli alberi in aiuole poste lungo la congiunzione degli stalli. Larghezza delle aiuole proporzionate alle dimensioni nella maturità degli esemplari delle specie adottate, e comunque con luce interna a eventuali cordoli non inferiore a 120 centimetri. Nei casi di impossibilità di previsione di aiuole, posizionamento degli alberi in griglie che evitino il calpestio. Distanze da edifici e da altri manufatti non inferiore a metri 6. In prossimità degli edifici con esposizione a nord utilizzazione esclusivamente di piante caducifoglie. Realizzazione dei sottoservizi a distanza non inferiore a 3,50 metri dalle zone alberate, e a 1,50 metri dagli arbusti, dovendo i cavi essere ricoperti con guaine protettive. Sesto di impianto in relazione alle dimensioni nella maturità degli esemplari delle specie adottate, di 5/8 metri e fino a 12 metri per le specie a grande sviluppo. Spazio da destinare a ogni albero non inferiore a 25 metri quadrati.
Arredo non pavimentate.	Resistenza all'inquinamento.	Buche pari, sia per superficie che per profondità, a 1,5 volte le dimensioni della zolla o del contenitore nel quale è avvenuta la coltivazione degli alberi/arbusti. Distanze da edifici e da altri manufatti non inferiore a metri 6. In prossimità degli edifici con esposizione a nord utilizzazione esclusivamente di piante caducifoglie. Realizzazione dei sottoservizi a distanza non inferiore a 3,50 metri dalle zone alberate, e a 1,50 metri dagli arbusti, dovendo i cavi essere ricoperti con guaine protettive. Sesto di impianto in relazione alle dimensioni nella maturità degli esemplari delle specie adottate, di 5/8 metri e fino a 12 metri per le specie a grande sviluppo. Spazio da destinare a ogni albero non inferiore a 25 metri quadrati.



Alberature stradali.	Resistenza all'inquinamento. Frutti non imbrattanti e/o voluminosi. Assenza di emissione di resine o di altre sostanze imbrattanti (melata). Solidità dei tessuti meccanici.	Piantumazione, alternativamente, in strisce, a raso della pavimentazione, larghe 120 centimetri e profonde 100 centimetri, con presenza di cordolo, oppure in buche a raso della pavimentazione, con dimensioni minime di 120 per 120 centimetri e profondità di 100 centimetri, in ghisa bituminosa con foro interno di 100 centimetri di diametro. Distanze da edifici e da altri manufatti non inferiore a metri 6. In prossimità degli edifici con esposizione a nord utilizzazione esclusivamente di piante caducifoglie. Realizzazione dei sottoservizi a distanza non inferiore a 3,50 metri dalle zone alberate, e a 1,50 metri dagli arbusti, dovendo i cavi essere ricoperti con guaine protettive. Sesto di impianto in relazione alle dimensioni nella maturità degli esemplari delle specie adottate, di 5/8 metri e fino a 12 metri per le specie a grande sviluppo. Spazio da destinare a ogni albero non inferiore a 25 metri quadrati. Altezza della prima impalcatura degli alberi non inferiore a 3,50 metri. Assenza di piantagione di arbusti in corrispondenza dell'angolo di visibilità, oppure utilizzazione di specie vegetali non superanti gli 80 centimetri.
----------------------	---	---

#### Articolo 7. Elementi prescrittivi di tipo quantitativo dell'intero ambito

Ai sensi della scheda n. 6 della Parte III delle NTA del PRG e dell'art. 17 del vigente REC, sono **elementi prescrittivi inderogabili di tipo quantitativo** (in base alla Delibera di Giunta Comunale n. 298 del 24/07/2014) quelli di cui ai successivi commi del presente articolo, riferiti all'ambito nella sua interezza:

superficie territoriale	<b>108.870 mq</b>
abitanti da trasferire o da insediare	<b>405</b>
SLP residenziale unitaria (SLP <sub>res</sub> )	<b>45 mq/ab</b>
massimo n di alloggi da realizzare / massima SLP <sub>res</sub>	<b>145 / 18.225 mq</b>
standard residenziale unitario	<b>50 mq/ab</b>
superficie minima per attrezzature residenziali (esclusa la viabilità)	<b>20.250 mq (*)</b>
massima densità fondiaria residenziale	<b>133 ab/ha</b>
SLP non residenziale (SLP <sub>non res</sub> )/SLP <sub>res</sub>	<b>10 - 100%</b>
superficie minima per attrezzature non residenziali	<b>0,8 SLP<sub>non res</sub> (*)</b>
distanza dai confini	<b>5,00 mt</b>
distanza tra i fabbricati (tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti)	<b>10,00 mt</b>

Si precisa che il numero massimo di alloggi è alternativo alla superficie lorda di pavimento residenziale massima, ai sensi dell'art. 17 comma 3bis del vigente REC che è norma cogente per tutto quanto ivi disposto, ivi inclusa la dimensione minima degli alloggi stessi.

(\*) I due standard vanno declinati nelle tipologie di opere di urbanizzazione partendo dalle percentuali stabilite indicativamente dalla normativa e specificate di seguito:

TIPOLOGIA	RESIDENZIALI	NON RESIDENZIALI
Istruzione	25%	=
Interesse comune	12,5%	=
Verde	50%	50%
Parcheggi	12,5%	50%

In relazione a tali valori, c'è da considerare che tale ripartizione è **indicativa** (“in linea di massima”, L.R. 14/82) per la parte residenziale, mentre rimane obbligatoria la quantità di parcheggio pari al 50% per le attività non residenziali (“di cui almeno la metà destinata a parcheggi”, D.M. 1444/68, art. 5).

### Articolo 8. Premialità piano casa

In applicazione della deliberazione di CC n. 13 del 26/04/2012 è prevista la realizzazione di una SLP<sub>res</sub> premiale, ai sensi della vigente LR 19/2009 e s.m.i. recante il Piano Casa regionale.

Tale facoltà viene consentita nei termini di validità della suddetta norma derogatoria precisando che, ai fini della legittimità della presentazione dell'istanza, vale la richiesta di titolo abilitativo specificato all'art. 15 comma 3 seguente.

Gli **elementi prescrittivi inderogabili aggiuntivi di tipo quantitativo**, in applicazione del Piano casa sono specificati di seguito:

abitanti aggiuntivi da trasferire o da insediare	<b>113</b>
SLP residenziale unitaria	<b>45 mq/ab</b>
massima SLP <sub>res</sub>	<b>5.085 mq</b>
standard residenziale unitario	<b>20 mq/ab</b>
superficie minima per attrezzature residenziali (esclusa la viabilità)	<b>2.260 mq</b>

Il piano prevede la localizzazione di questa premialità nel **LOTTO 2 e LOTTO 3**.

La modalità di esplicazione della premialità segue le direttrici stabilite con la deliberazione consiliare innanzi richiamata con particolare riferimento al bilanciamento fra beneficio pubblico e beneficio privato legato alla deroga, descritto quantitativamente nella scheda dedicata riportata in allegato alle presenti norme.

### Articolo 9. Elementi prescrittivi di tipo quantitativo dei lotti

#### **LOTTO 1**

Questo comparto ha un'estensione territoriale pari a complessivi **22.102 mq**.

Nella progettazione unitaria del comparto edificatorio 1, sono **elementi prescrittivi inderogabili di tipo quantitativo** i seguenti:

<b>Quadro generale delle superfici del <b>Lotto 1</b></b>	[mq]
territoriale	22.102
fondiaria	11.394
<b>Superficie lorda di pavimento RESIDENZIALE</b>	[mq]
nuova edificazione	0,00
<b>Superficie lorda di pavimento NON RESIDENZIALE</b>	[mq]
nuova edificazione (media struttura di vendita)	9.901,00 (54% slp res tot PUA)
<b>Superficie fondiaria per attrezzature pubbliche</b>	[mq]
totale standard	7.921
- di cui da slp residenziale	0
- di cui da slp non residenziale	7.921
viabilità a carico del lotto	2.787
<b>Tipologia standard</b>	[mq]
interesse comune (pubblica utilità)	1.619
parcheggi pubblici (parcheggio 1a e parcheggio 1b)	6.302 (80% del tot non res Lotto 1)

## **LOTTO 2**

Questo comparto ha un'estensione territoriale pari a complessivi **35.576 mq.**

Nella progettazione unitaria del comparto edificatorio 2, sono **elementi prescrittivi inderogabili di tipo quantitativo** i seguenti:

<b>Quadro generale delle superfici del <b>Lotto 2</b></b>	<b>[mq]</b>
territoriale	35.576
fondiaria	18.538
<b>Superficie lorda di pavimento RESIDENZIALE</b>	<b>[mq]</b>
totale	9.981,00
- di cui da PRG	6.075,00 (135,0 abitanti)
- di cui da Piano Casa	3.906,00 (86,8 abitanti)
o di cui libera	3.083,00
o di cui ERS (da cedere al comune)	823,00
<b>Alloggi</b>	<b>[n]</b>
totale	96
- di cui liberi da PRG e da Piano Casa	30
- di cui ERS da PRG	58 (40% degli alloggi totali)
- di cui ERS da n. Piano Casa	8 (circa 823 mq)
<b>Superficie lorda di pavimento NON RESIDENZIALE</b>	<b>[mq]</b>
totale	8.324,00 (46% slp res tot PUA)
- di cui commerciale	5.828,00
- di cui uffici	2.496,00
<b>Superficie fondiaria per attrezzature pubbliche</b>	<b>[mq]</b>
totale standard	15.145
- di cui da abitanti prg	6.750
- di cui da abitanti piano casa	1.736
- di cui da slp non residenziale	6.659
viabilità a carico del lotto	1.893
<b>Tipologia standard</b>	<b>[mq]</b>
interesse comune (chiesa e piazza)	13.708
parcheggi pubblici (*) (parcheggio 2a e 2b)	1.437 (22% del tot non res Lotto 2)

(\*) Essendo la superficie del parcheggio inferiore al 50% del totale della quota di standard per destinazioni non residenziali del lotto di che trattasi, il lotto 2 potrà essere attuato solo dopo il lotto 1, che invece prevede una dotazione di parcheggio superiore al 50% del totale della quota di standard per destinazioni non residenziali di entrambi i lotti 1 e 2.

### LOTTO 3

Questo comparto ha un'estensione territoriale pari a complessivi **51.192 mq.**

Nella progettazione unitaria del comparto edificatorio 3, sono **elementi prescrittivi inderogabili di tipo quantitativo** i seguenti:

<b>Quadro generale delle superfici del <b>Lotto 3</b></b>	<b>[mq]</b>
territoriale	51.192
fondiaria	35.422
<b>Superficie lorda di pavimento RESIDENZIALE</b>	<b>[mq]</b>
totale	13.329,00
- di cui da PRG	12.150,00 (270,0 abitanti)
- di cui da Piano Casa	1.179,00 (26,2 abitanti)
o di cui libera	1.179,00
o di cui ERS (da cedere al comune)	0,00
<b>Alloggi</b>	<b>[n]</b>
totale	66
- di cui liberi da PRG e da Piano Casa	66
- di cui ERS da PRG	0
- di cui ERS da Piano Casa	0
<b>Superficie lorda di pavimento NON RESIDENZIALE</b>	<b>[mq]</b>
totale	0,00
<b>Superficie fondiaria per attrezzature pubbliche</b>	<b>[mq]</b>
totale standard	14.024
- di cui da abitanti prg	13.500
- di cui da abitanti piano casa	524
- di cui da slp non residenziale	0
viabilità a carico del lotto	1.746
<b>Tipologia standard</b>	<b>[mq]</b>
Verde (Strutture sportive ampliamento Spartacus)	14.024

## TITOLO IV MODALITÀ DI ATTUAZIONE

### Articolo 10. La progettazione

Per attuare le previsioni del presente piano occorrerà presentare un progetto unitario di ciascun comparto, o più comparti. Il Comune di Eboli, giudicando quest'ultimo conforme a ogni disposizione del presente piano urbanistico attuativo, lo assumerà come vincolante per attuare tutte le trasformazioni previste, attraverso il rilascio del provvedimento abilitativo.

I progetti unitari afferenti i comparti sono costituiti dagli elaborati indicati e stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale vigente al momento della presentazione.

Il titolo abilitativo idoneo e la procedura relativa al rilascio dello stesso, sono stabiliti ed indicati dal DPR 380/01 e s.m.i..

### Articolo 11. La realizzazione

L'approvazione del piano non abilita l'esecuzione delle trasformazioni ivi previste, per le quali dovranno essere ottenuti i relativi titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente. Si fa salva la possibilità di conferire al presente Piano gli effetti previsti all'art. 2 della vigente LR 19/2001, in presenza delle condizioni stabilite all'art. 10 comma 8 del vigente Regolamento 4/8/2011 n. 5 di attuazione della LR 16/2004.

Le opere di urbanizzazione primaria sono puntualmente definite dai progetti unitari afferenti ogni singolo comparto, con riferimento alle seguenti categorie di opere:

- percorsi viari carrabili, ciclabili e pedonali;
- spazi di sosta per veicoli e parcheggi attrezzati di relazione d'uso pubblico;
- reti di distribuzione dell'acqua ed eventuali impianti puntuali complementari;
- reti fognarie ed eventuali impianti puntuali complementari;
- reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, delle telecomunicazioni ed eventuali impianti puntuali complementari;
- impianti per la pubblica illuminazione;
- aree sistemate a verde, anche attrezzato con impianti scoperti per la pratica sportiva.

Le opere di cui al comma precedente sono realizzate a cura e a spese del soggetto attuatore di ogni singolo lotto e sono cedute gratuitamente al Comune di Eboli, unitamente agli immobili ai quali sono necessariamente incorporate. I progetti unitari afferenti individuano tra l'altro le opere, o le porzioni di opere, che, essendo interne al perimetro dei definiti lotti, e comunque poste al servizio esclusivo di edifici di cui si preveda l'organizzazione gestionale in forma individuale o condominiale, non sono soggette a tale obbligo di cessione gratuita al Comune di Eboli.

Attesa l'obbligazione esecutiva delle urbanizzazioni posta a carico del soggetto attuatore, sancita dal comma 2bis dell'articolo 16 del DPR 380/01, le spese, documentate, sostenute per la realizzazione delle opere di cui al comma 4, sono scomutate, fino a concorrenza del relativo ammontare, dalla quota di contributo, relativa agli oneri di urbanizzazione, dovuta per il rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi alle trasformazioni previste dal presente

piano e definite dai progetti unitari afferenti ogni singolo lotto, calcolata al momento dell'ottenimento dei predetti provvedimenti abilitativi (art. 16 comma 2, DPR 380/01). Resta pertanto inteso che, ove tali spese documentate fossero di importo superiore a quanto dovuto secondo il conteggio parametrico eseguito dall'ufficio in sede di rilascio del titolo abilitativo, la quota residua cede a carico del soggetto attuatore, rimanendo a suo assoluto obbligo la realizzazione delle opere funzionali al corretto insediamento autorizzato.

È ammissibile la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria anche antecedentemente alla realizzazione di ciascun comparto, o più comparti, su iniziativa e finanziamento pubblico. In tal caso le quote edificatorie dei privati rimarranno invariate e saranno immediatamente disponibili all'atto dell'esibizione del Permesso di costruire.

## **TITOLO V    PRESCRIZIONI PARTICOLARI E FINALI**

### **Articolo 12.    Validità del piano, varianti**

Il piano ha validità di 10 anni dalla sua approvazione definitiva.

Comportano variante al piano attuativo le modifiche a:

- suddivisione fra spazi di uso pubblico e spazi di uso privato salvo siano di minima entità e comportino una cessione di aree uguale o superiore
- dimensionamento dei singoli lotti sia in termini di superficie fondiaria che di parametri edilizi in genere
- assetto generale della viabilità salvo modifiche derivanti dai progetti esecutivi
- assetto generale e il posizionamento delle aree pubbliche
- destinazioni d'uso non incluse nelle presenti NTA.

Non comportano variante al piano attuativo:

- il diverso posizionamento dei fabbricati sul lotto di pertinenza
- la variazione del numero delle unità immobiliari l'articolazione e il dimensionamento dei singoli alloggi
- l'attuazione contestuale di più lotti a condizione che siano ricompresi in un unico permesso di costruire
- l'assetto tipologico-architettonico degli edifici.

### **Articolo 13.    Classificazione dell'ambito a seguito delle trasformazioni del piano**

A norma del comma 5 dell'articolo 53 della Parte I delle norme tecniche di attuazione del vigente piano regolatore generale del comune di Eboli, gli immobili compresi nell'ambito di applicazione del presente piano attuativo, a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni da esso disciplinate, sono classificati, con riferimento alle articolazioni del territorio di cui al Titolo III della medesima Parte I delle norme tecniche di attuazione del vigente piano regolatore generale, quali appartenenti alla sottozona B<sub>a</sub> satura, ferme e prevalenti restando le disposizioni relative alle gamme delle utilizzazioni per esse compatibili a norma del Capo I del Titolo III.

### **Articolo 14.    Agibilità**

Il rilascio dei certificati di agibilità relativi ai singoli interventi edilizi rimane subordinato all'avvenuto favorevole collaudo, eventualmente parziale, purché funzionale a garantire almeno l'accesso e l'allaccio ai sottoservizi del lotto, secondo l'attestazione effettuata dal collaudatore in corso d'opera.

Dovranno essere completati anche i parcheggi pertinenziali all'attività con dichiarazione di corretta esecuzione.



**Articolo 15. Rinvio ad altre disposizioni**

Per tutto quanto attiene l'osservanza e l'attuazione del presente piano particolareggiato che non si trovi stabilito o specificato nelle presenti norme, valgono le pertinenti disposizioni del Piano regolatore generale del comune di Eboli, del Regolamento edilizio e di ogni altro atto amministrativo attinente il governo del territorio del comune di Eboli, delle leggi, degli atti aventi forza di legge e degli atti amministrativi della regione Campania, nonché della Repubblica italiana ove queste ultime disposizioni abbiano efficacia prevalente sulle altre e comunque diretta applicazione.

# VALUTAZIONE VALORE DI TRASFORMAZIONE, BENEFICIO PRIVATO E BENEFICIO PUBBLICO

S. CECILIA 1

DIMENSIONAMENTO				VALORE unitario		COSTO SUOLO		COSTO URBANIZZAZIONI			
SLP max	mq	5.085		€/mq	If	2,50	Sfon	mq	2.260		
SLP prog	mq	5.085			Sfond edifici	priv mq	5.114				
PRIVATI	%	83,81	mq	4.262	57	Vpr	1.800	988			
BOX (1 mq/10 mc)			mq	1.279		Vbox	800	2.260	Ku	€/mq	62
ERS	%	16,19	mq	823	11	Vers	1.260	100			
AUTORIMESSE (1 mq/10 mc)			mq	247		Vautorim.	500				
<b>COSTO UNITARIO ALLOGGI</b>				<b>CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</b>				<b>ONERI PROFESSIONALI</b>		<b>ONERI FINANZIARI</b>	
€/mq				indice	€/mq	ers		% su (Ku+Kc)		% su (Ku+Kc+Cc+Op+Sg)	
PRIVATI	Kc pr	800		Ou	€/mc	obbligo di realizzazione opere		0,060		0,070	
ERS	Kc ers	700		Cc	€/mq						
box e autorim.		300									
<b>SPESE GENERALI</b>				<b>IMPOSTE E TASSE</b>		<b>PROFITTO</b>					
% su (Ku+Kc)		0,080		% su (Ku+Kc+Op+Sg+P)		0,220		% su (Ku+Kc+Cc+Op+Of+Sg)		0,200	

<b>VALORE DEGLI IMMOBILI IN DEROGA</b>	Vm pr	8.693.947			8.693.947	
	Vm ers	1.160.799	9.854.745			1.160.799
<b>COSTO DEL SUOLO (*)</b>	Ks pr					
	Ks ers					324.791
<b>COSTO URBANIZZAZIONI</b>	Ku		140.120		140.120	140.120 (**)
<b>COSTI DI COSTRUZIONE ALLOGGI</b>	Kc pr	3.792.947				
	Kc ers	650.377	4.443.324		4.443.324	
<b>CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</b>	Cc pr	61.555				
	Cc ers	11.891	73.446		73.446	
<b>ONERI PROFESSIONALI</b>	Op		275.007		275.007	
<b>ONERI FINANZIARI</b>	Of		370.900		370.900	
<b>SPESE GENERALI</b>	Sg		366.676		366.676	
<b>IMPOSTE E TASSE</b>	Im		1.398.984		1.398.984	
<b>PROFITTO</b>	P		1.133.894			
<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>			<b>1.652.394</b>		<b>BENEFICIO PRIVATO</b>	<b>1.625.490</b>
					<b>BENEFICIO PUBBLICO</b>	<b>1.625.710</b>

(\*) NON INCIDE NEL VALORE DI TRASFORMAZIONE PERCHE' IL SOGGETTO DEVE ACQUISTARLO X IL PUA E NON E' LEGATO ALLA DEROGA INCIDE, INVECE, NEL BENEFICIO PUBBLICO PER LA PARTE DI SUPERFICIE FONDIARIA ERS E DI STANDARD CHE SENZA DEROGA SAREBBERO RIMASTI AL PROMOTORE.

(\*\*) IL COSTO DELLE URBANIZZAZIONI VIENE CONSIDERATO INSIEME AL SUOLO AL FINE DELLA VALUTAZIONE DEL VALORE DELLE AREE A STANDARD TRASFORMATE