

Comune di Eboli

(Provincia di Salerno)

Piano Urbanistico Attuativo
“*SUB - AMBITO ARDEA*”

Norme Tecniche di Attuazione
(ex art. 7 comma 2 LR 19/2009)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
CAPO I - RIFERIMENTI E CONTENUTI

Art. 1 – Ambito di intervento

Le norme tecniche di attuazione dettate dal presente Piano Urbanistico Attuativo (in seguito indicato per brevità P.U.A.) d’iniziativa privata si applicano all’ambito assoggettato a strumento di attuazione identificato dal vigente Piano Regolatore Generale del comune di Eboli con la denominazione “Sub-ambito Ardea”, cui corrisponde la scheda n. 5 della Parte III delle Norme di detto Piano Regolatore Generale.

Art. 2 - Riferimento normativo

Il P.U.A. viene redatto ai sensi della L.R. 14/82 e successive modificazioni ed integrazioni, L.R. 16/04 ed alle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Eboli, vigente e successive modifiche ed integrazioni per quanto di competenza.

Art. 3 – Elaborati costitutivi

Gli elaborati del presente P.U.A. sono i seguenti:

1. Relazione di progetto
2. Norme Tecniche d’Attuazione del P.U.A.
3. Documentazione amministrativa
4. Elenco catastale delle proprietà
5. Stralci planimetrici
6. Planimetria con didascalia dei punti di scatto
7. Rilievo planoaltimetrico
8. Planimetria catastale con l’indicazione dell’area
9. Planimetria con l’individuazione delle pavimentazioni e degli edifici esistenti da demolire
10. Planimetria con indicazione delle fasce di rispetto e destinazioni d’uso
11. Planimetria rete idrica e fognaria e rete metano
12. Planimetria rete elettrica e Pubblica illuminazione
13. Profili altimetrici

14. Planimetria con indicazione dell'area di intervento
15. Masterplan
16. Planovolumetrico
17. Planimetria rete idrica e fognaria e rete metano
18. Planimetria rete elettrica e pubblica illuminazione
19. Planimetria individuazione lotti di progetto
20. Planimetria delle pavimentazioni esterne
21. Profili altimetrici
22. Planimetria delle destinazioni degli edifici di progetto
23. Planimetria strade esistenti
24. Planimetria strade di progetto
25. Disegni costruttivi opere di urbanizzazione
26. Schema di convenzione
27. Perizia di stima
28. Calcolo di previsione di spesa
29. Consistenza edifici da demolire
30. Planimetria con l'indicazione delle preesistenze e le nuove opere

CAPO II – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 4 – Attuazione dell'ambito

La superficie disponibile alla trasformazione, individuata e perimetrata nella tav. 14, identifica l'area dell'intervento.

Il sub ambito si articola, a sua volta, in n° 6 UMI (lotti edificabili), tutti a destinazione residenziale e non residenziale, e nella sistemazione esterna di tutte le aree quali standard per l'intero comparto, come si evince dalle tav. 15, 16, 19 e 20.

Ai fini della realizzazione del sub ambito ARDEA, per ogni UMI sarà predisposto un progetto esecutivo unitario, da sottoporre al vaglio del competente ufficio tecnico comunale per il rilascio del provvedimento abilitativo dell'UMI.

Le attrezzature pubbliche da sistemare e da cedere all'Amministrazione comunale sono puntualmente individuate nella tav. 24.

Art. 5 – Utilizzazioni compatibili

Art. 5.1 - Area non soggetta a trasformazione

Date le caratteristiche del sub ambito di P.U.A., a seguito della D.G.C. n° 498 del 23/12/2009, che come prescritto dalla “Scheda 5” della parte III 21.Nta del P.R.G.C., ha individuata l’area “non soggetta a trasformazione” destinandola a **zona Ba Satura** e l’area “soggetta a trasformazione”.

Nel rispetto della suddetta Scheda n° 5., nell’area destinata a **zona Ba Satura** sono previste, compatibilmente con le prescrizioni delle **Zone Bb**, le seguenti destinazioni d’uso, oltre alle utilizzazioni di cui al comma 3 dell’articolo 10 delle NTA del P.R.G. del comune di Eboli,:

commercio al dettaglio limitato a medie strutture di vendita, subordinatamente alle disposizioni dello specifico strumento comunale di intervento per l’apparato distributivo;

attività direzionali;

strutture culturali limitate a centri di ricerca; sedi espositive; archivi.

Art. 5.2 - Area soggetta a trasformazione

Nell’area soggetta a trasformazione, le utilizzazioni compatibili sono quelle di cui al punto 5 della scheda N°5 “Sub-ambito Ardea”, di seguito specificate:

....quelle della zona Bb di Prg (comma 4 art. 12 delle nta).

Il PUA assume come destinazioni d’uso degli edifici le utilizzazioni previste nelle tabelle riepilogative riportate all’art. 6.2, nonché tutte quelle sopra elencate.

Art. 6 – Comparto di trasformazione

Art. 6.1 – Prescrizioni generali, indici urbanistici ed edilizi

Nel pieno rispetto di quanto previsto dalle Norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale vigente, nell’ambito del presente P.U.A. si applicano i seguenti indici urbanistici:

a) Superficie comparto	32.786 mq
b) Superficie soggetta a trasformazione	32.786 mq
c) Superficie fondiaria	32.346 mq
d) Numero massimo di alloggi	31
e) Massima superficie lorda di pavimento residenziale	3.912,11 mq
f) Numero di alloggi aggiuntivi lotto 5	3 – Slr 225,11 mq
g) Applicazione art. 7 comma 2 L.R. 19/2009 slr	1.516 mq
h) Massima superficie lorda di pavimento non residenziale	11.736 mq
i) Distanza dai confini di proprietà	5 m
j) Distanza dalle strade	
a) ferrovia	30 m
b) strade extraurbane	20 m
c) strade urbane	5 m
k) Distanza tra edifici	10 m o in aderenza

Dell'area soggetta a trasformazione compresa nel comparto, suddivisa in n° 6 UMI funzionali, è prevista la modifica dell'assetto morfologico, mediante la nuova edificazione di **3912 mq** di superficie lorda di pavimento residenziale e di **11736 mq** di superficie lorda di pavimento da destinare a negozi di vicinato, attività direzionali e medie strutture (M1) e attrezzature sportive.

Per tutto quanto non riportato ai numeri precedenti si fa riferimento alle Norme Tecniche di attuazione del Piano regolatore generale ed al regolamento edilizio vigenti del comune di Eboli.

**Art. 6.1.a – Interventi in regime derogatorio ai sensi dell'art. 7
comma 2 della L.R. 19/2009**

Gli interventi in regime derogatorio, ai sensi dell'art. 14 del vigente DPR 380/2011 e applicazione del Piano Casa si esprimeranno in termini di Superficie lorda di pavimento aggiuntiva.

La misura dell'intervento derogatorio è stabilita in base al valore di trasformazione la cui determinazione è prestabilita ed individua le modalità di calcolo del valore e le corrispondenti cessioni al Comune.

Pertanto in relazione all'applicazione del suddetto art. 7 comma 2 della LR 19/2009 la seguente tabella riassume le caratteristiche delle UMI:

Art. 6.2 – Scheda riassuntiva delle caratteristiche delle singole UMI

	SF	Slr	Slnr	Attr. Res.	Attr. non res.	Slr (art. 7)	ERS	Ab	Attr. ERS
Lotto 1	8138	984	2952	1100	2362	382	68.7	8.55	172
Lotto 2	9396	1137	3411	1264	2729	441	79.4	9.88	1200
Lotto 3	2014	243	729	270	584	94	16.90	2.10	43
Lotto 4	3637	440	1320	500	1056	170	30.60	3.81	80
Lotto 5	7575	916	2748	1018	2199	355	63.90	7.95	260
Lotto 6	1586	192	576	214	461	74	13.50	1.66	34
TOTALE	32346	3912	11736	4366	9391	1516	273	34	789

Art. 6.3 - Caratteristiche dell'edificazione

Nell'ambito del P.U.A. è possibile la realizzazione di edifici articolati in un unico corpo o in più corpi di fabbrica purché rispettino le caratteristiche tipologiche dettate dalle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente per le zone Ba e le limitazioni riportate alle schede precedenti

Art. 6.4 – Recinzioni

Le recinzioni verso gli spazi pubblici e privati, qualora si rendano necessarie, dovranno essere orientate dal criterio della massima semplicità tipologica. L'altezza massima complessiva non dovrà superare i 2,00 ml. ed uniformarsi, per forma e materiali, a quanto previsto dall'Art. 58/bis – Recinzioni – delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

Art. 6.5 - Aree esterne agli edifici

Le aree esterne agli edifici dovranno essere adibite a parcheggio e verde di rispetto. Gli spazi pavimentati dovranno essere in asfalto autobloccante-drenante per i parcheggi, in asfalto per i percorsi carrai, in pietra artificiale per i percorsi pedonali principali.

Le aree verdi, saranno a prato con piantumazione pari ad un albero ogni 50 mq. con essenze che, salvo diverse prescrizioni dell'Amministrazione Comunale, saranno:

Alberature delle aree a confine con funzione di protezione

Lagerstroemia indica

Ficus australis

Laurus nobilis

Quercus ilex

Arbusti d'arredo

Prato mix mediterraneo

Siepe di Leylandi verdi

Magnolia Galissonnière

Alberature parcheggio

Cedrus deodora

Cedrus atlantica

pinus

Art. 6.6 - Accessi carrai

Gli accessi veicolari sono individuati nella loro forma in tutte le tavole di progetto, eventuali modifiche inerenti il loro assetto sono soggette al rilascio dello specifico provvedimento abilitativi da parte del competente ufficio tecnico comunale.

Art.6.7 Varianti

Eventuali modifiche non sostanziali, ovvero non pregiudicanti le proporzioni complessive tra gli spazi di uso pubblico e privato, le caratteristiche costruttive, gli indici urbanistici, le prescrizioni e le destinazioni d'uso definiti nelle presenti Norme tecniche di attuazione, potranno essere eseguite previo parere favorevole del competente ufficio tecnico comunale.

CAPO III – AREE PUBBLICHE

Art. 7 - Viabilità meccanica e pedonale

Il P.U.A. prevede l'adeguamento dell'asse viari via Adige di collegamento tra il rione Mulinello e l'asse viario principale via L. Sturzo.

Per l'asse viario citato si è prevista una larghezza di ml. 7,00 con marciapiede della larghezza ml. 1,50 per tutta la lunghezza segnata negli elaborati grafici.

Inoltre, tale innesto sarà regolamentato con la realizzazione di una rotatoria da realizzarsi in asse con l'asse viario principale via l. Sturzo.

I marciapiedi dovranno essere realizzati secondo le indicazioni della vigente normativa relativa al superamento delle barriere architettoniche

Art. 8 - Attrezzature pubbliche

Il P.U.A prevede la realizzazione di aree da adibire ad attrezzature pubbliche, della dimensione totale di 14.546,00 mq, destinata in parte a verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzatura per interesse comune e per l'istruzione.

Art. 8.1 - Parcheggi pubblici

I parcheggi saranno dimensionati con stalli per la sosta delle autovetture di dimensione conforme al Codice della Strada ed al relativo Regolamento di Attuazione.

Nell'area dovranno essere previsti parcheggi per portatori di handicap secondo le indicazioni della Legge 13/89 e successive modifiche ed integrazioni in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Gli stalli dovranno essere realizzati con pavimentazione in asfalto autobloccante e drenante ed opportunamente alberati, con le essenze arboree previste al punto c. dell'Art. 6.5 delle presenti norme. La sistemazione degli alberi avverrà in aiuole poste lungo la congiunzione degli stalli. La larghezza delle aiuole sarà proporzionata alle dimensioni nella maturità degli esemplari delle specie adottate, e comunque con luce interna non inferiore a 120 cm. Dovranno avere distanza dagli edifici e da altri manufatti non inferiore a ml. 6. In prossimità degli edifici con esposizione a nord si dovranno prevedere solo piante caducifoglie.

La realizzazione dei sottoservizi sarà a distanza non inferiore a 3,50 ml. dalle zone alberate e a 1,50 ml. per gli arbusti, ed i cavi dovranno essere ricoperti con guaine protettive. Lo spazio da destinare ad ogni albero non sarà inferiore a 25 mq. Per le superfici di pertinenza di ogni pianta e per la loro quantificazione e posizionamento esatti si rimanda al progetto esecutivo del verde che sarà sottoposto al giudizio dell'Amministrazione Comunale prima dell'inizio dei lavori.

Dovranno essere previste caditoie per la raccolta delle acque meteoriche e punti luce.

Art. 8.2 - Aree a verde

Il P.U.A. prevede, lungo alcuni tratti del confine dell'asse autostradale e della ferrovia, delle aree da destinarsi a verde pubblico, dette superfici sono comprese nella quota delle strutture pubbliche di cui all'Art. 8 precedente .

Su questi si provvederà a

formare un tappeto erboso del tipo Lolium o similare, le cui caratteristiche sono di essere molto cespitoso, di facile vegetazione, resistente al calpestio, resistente sia in zone soleggiate che ombrose, ottima resistenza al freddo ed al caldo, crescita veloce.

porre a dimora arbusti ed alberi ad alto fusto che per tipo e dimensione andranno concordati con l'Amministrazione Comunale di Eboli.

Il progetto da sottoporre, per l'ottenimento del permesso di costruire, dovrà prevedere in modo dettagliato i contenuti di tale area e la distribuzione e la quantità delle piantumazioni con l'uso delle essenze previste all'Art. 6.5 delle presenti norme.

CAPO IV - RETI TECNOLOGICHE -

Art. 9 - Rete fognaria

All'interno delle aree edificabili, la distribuzione della rete di smaltimento delle acque reflue viene predisposta in modo da affluire divisa in bianche e nere alle rispettive canalizzazioni pubbliche.

Gli allacciamenti delle acque nere vanno a confluire nella rete pubblica posto lungol'asse viario principale via L. Sturzo, mentre le acque bianche vanno a confluire nel torrente Tufara.

Il tracciato definitivo, le sezioni e le modalità esecutive, saranno soggette a successiva richiesta nell'ambito del permesso di costruire ma fin da ora possiamo ipotizzare che i tratti fognari da cedere alla proprietà pubblica saranno di circa 150,00 ml. per le acque nere e di circa 250,00 ml. per le acque meteoriche.

La rete sarà assoggettata a progetto esecutivo ma, fin da ora, possiamo indicare che dal predimensionamento le condotte delle acque nere e di quelle meteoriche hanno diametri variabili da 100 a 400 cm.

Art. 10 - Rete illuminazione pubblica

Si prevede di installare una serie di corpi illuminanti da 100 W SAP o similare per l'illuminazione dei tratti di strada di nuova formazione e per i tratti di strada da adeguare.

I punti luce saranno funzionanti e comprensivi di allacciamenti al quadro di controllo, pozzetti, cavidotti, sistema di regolamento automatico delle accensioni.

La rete sarà assoggettata a progetto esecutivo da concordare con l'Ente Erogatore.

Art. 11 - Rete idrica

Le dimensioni delle condotte saranno di sezione adeguata a mantenere il servizio, ora garantito, più le necessità aggiuntive derivate dal nuovo intervento e saranno assoggettate a progetto esecutivo da concordare con l'Ente Erogatore.

Art. 12 - Rete metano

Per quanto concerne l'approvvigionamento del gas metano ci si collega alla rete pubblica esistente su Via Matteotti e via L. Sturzo.

Le dimensioni delle condotte saranno di sezione adeguata a garantire il servizio, con modi e pressioni richiesti dal nuovo intervento, e saranno assoggettate a progetto esecutivo da concordare con l'Ente Erogatore.

Art. 13 - Rete elettrica

Per quanto concerne la fornitura dell'energia elettrica ci si collega alla rete pubblica esistente.

La rete sarà assoggettata a progetto esecutivo da concordare con l'Ente Erogatore.

Art. 14 - Rete telefonica

Per quanto concerne il collegamento alla rete telefonica ci si collega alla rete pubblica esistente.

Tutti i collegamenti di cui al presente Capo IV verranno realizzati nel rispetto delle indicazioni fornite dalle Ditte Erogatrici dei servizi specifici.

CAPO V – PRESCRIZIONI FINALI

Art. 15 - Modalità di realizzazione

Il Soggetto Attuatore potrà richiedere ed ottenere i permessi di costruzione all'interno dei singoli lotti privati dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria prevista.

Il rilascio dell'abitabilità o agibilità è, invece, subordinato all'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione specifiche che potranno essere collaudate e cedute all'A.C. anche separatamente.

Art. 16 - Rinvio ad altre disposizioni

Per quanto non esplicitato nella presente Normativa e nelle tavole di progetto, si dovrà far riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C., alle Norme del Regolamento Edilizio, alle Leggi Regionali della Campania 14/82 – 16/04 ed a quanto altro vigente in materia urbanistica al momento dell'approvazione del presente P.U.A.

Art. 17 - Approvazione ed attuazione

Per l'approvazione e l'attuazione del P.U.A., si fa riferimento alla procedura amministrativa prevista dalle norme vigenti nella Regione Campania e dal regolamento comunale d'Eboli.

Art. 18 - Nuova classificazione a seguito dell'attuazione.

A seguito della rispettiva completa attuazione il comparto, individuato dal presente P.U.A., verrà classificata: come Sottozona Ba satura.

Indice

Capo I – Riferimenti e contenuti	2
Art. 1 - Ambito di intervento.....	2
Art. 2 - Riferimenti normativi.....	2
Art. 3 – Elaborati costitutivi.....	2
Capo II - Disposizioni generali.....	3
Art. 4 –Attuazione dell’ambito.....	3
Art. 5 - Utilizzazioni compatibili.....	4
5.1 Area non soggetta a trasformazione	4
5.2 Area soggetta a trasformazione	4
Art. 6 – Comparti di trasformazione	5
6.1 Prescrizioni generali, indici urbanistici ed edilizi	5
6.2 Schede riassuntive delle caratteristiche dei singoli lotti	6
Art. 6.3 - Caratteristiche dell’edificazione.....	7
Art. 6.4 - Recinzioni	7
Art. 6.5 - Aree esterne agli edifici.....	7
Art. 6.6 - Accessi carrai.....	8
Art.6.7 -Varianti.....	8
Capo III – Aree pubbliche	8
Art. 7 - Viabilità meccanica e pedonale	8
Art. 8 - Attrezzature pubbliche	8
Art. 8.1 - Parcheggi pubblici.....	9
Art. 8.2 - Aree a verde	9
Capo IV – Reti tecnologiche	10
Art. 9 - Rete fognaria.....	10
Art. 10 - Rete illuminazione pubblica.....	11
Art. 11 - Rete idrica.....	11
Art. 12 - Rete metano	11
Art. 13 - Rete elettrica	11
Art. 14 - Rete telefonica.....	11
CAPO V –Prescrizioni finali.....	12
Art. 15 - Modalità di realizzazione.....	12
Art. 16 - Rinvio ad altre disposizioni	12
Art. 17 - Approvazione ed attuazione	12
Art. 18 - Nuova classificazione a seguito dell'attuazione	12