

COMUNE DI EBOLI
(Provincia di Salerno)

Piano Urbanistico Attuativo
di iniziativa privata del sub – ambito “Reginna Maior 1”
avente valore di “Piano di lottizzazione convenzionata”
Scheda n°5 “Rione Pescara” – Sub Ambiti

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Elaborato B

Eboli, febbraio 2016

Il Progettista

Arch. Mariateresa D'Arco

INDICE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI	3
ARTICOLO 1. Ambito di applicazione	3
ARTICOLO 2. Elaborati costitutivi	3
ARTICOLO 3. Efficacie	4
CAPO II – DISCIPLINA D’USO DEL TERRITORIO OGGETTO DEL PUA	5
ARTICOLO 4. Destinazioni d’uso consentite del PUA	5
ARTICOLO 5. Attuazione del sub-ambito	5
ARTICOLO 6. Elementi prescrittivi e parametri urbanistici ed edilizi e suddivisione in Unità Minime di Intervento (UMI).....	5
ARTICOLO 7. Accessi e recinzioni	7
ARTICOLO 8. Sistemazione delle aree interne dell’ambito.	7
ARTICOLO 9. Varianti al Piano	8
CAPO III - ZONE DESTINATE AD USI PUBBLICI	8
ARTICOLO 10. Viabilità, servizi canalizzati e parcheggi pubblici	8
ARTICOLO 11. Aree a verde pubblico	9
CAPO IV - IMPIANTI A RETE	10
ARTICOLO 12. Le opere a rete	10
CAPO V - ATTUAZIONE DEL PUA “REGINNA MAIOR 1”	12
ARTICOLO 13. Ripartizione delle quote edificatorie.....	12
ARTICOLO 14. I soggetti attuatori	12
CAPO VI - DISPOSIZIONI INTEGRATIVE E FINALI	13
ARTICOLO 15. Classificazione dell’ambito a seguito delle determinazioni del piano particolareggiato e delle conseguenti trasformazioni	13
ARTICOLO 16. Applicazione del DM 236/89 (Barriere architettoniche)	13
ARTICOLO 17. Smaltimento delle acque meteoriche	13
ARTICOLO 18. Ricerca ed emungimento di acque sotterranee.....	13
ARTICOLO 19. Altezza di massima degli edifici di progetto.....	13
ARTICOLO 20. Tipologie costruttive degli edifici di progetto.....	14

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1. Ambito di applicazione

1. La disciplina dettata dal presente piano particolareggiato trova applicazione relativamente all'ambito assoggettato a strumento di attuazione identificato dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Eboli con la denominazione “Reginna Maior 1”, al quale corrisponde la scheda n. 5 della Parte III delle norme di detto P.R.G. L'esatta perimetrazione del predetto ambito è indicata negli elaborati grafici allegati alla presente ed è definita nel rispetto del comma 4 dell'articolo 53 del vigente P.R.G. del Comune di Eboli.
2. Con Deliberazione di G.C. n.63 del 04.03.2011, inoltre, l'Amministrazione comunale di Eboli ha definito le opere di urbanizzazione dell'ex comparto “Rione Pescara” e ha proceduto all'attribuzione di esse a ciascuno dei sub-ambiti in cui esso è stato suddiviso.
3. L'ambito oggetto del presente piano è stato individuato, da ultimo, con la deliberazione n.22 del 09/02/2012 la G.C., adottata ai sensi dell'art. 19 del vigente Regolamento Edilizio Comunale.
4. Con D.G.C. n.236 del 19.06.2014 si è disposto di individuare nell'area destinata ad attrezzature di interesse comune quale sede per la realizzazione di un luogo di culto.

ARTICOLO 2. Elaborati costitutivi

1. Il presente P.U.A. di iniziativa privata è costituito dagli elaborati esplicitati nella Deliberazione della Giunta Regionale Campania N.834 del 11.05.07, che ha approvato le norme tecniche e le direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica come previsto dagli artt.6 e 30 della L.R. n.16 del 22.12.04 e s.m.i. “Norme sul governo del territorio”.
2. In particolare essi riportano:
 - la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
 - l'indicazione delle aree e degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici;
 - la destinazione d'uso delle singole aree;
 - l'individuazione delle unità minime di intervento, con l'indicazione di quelle nelle quali va applicata la disciplina prevista dall'art. 23 della L. 17 agosto 1942, n.1150 e s.m.i., e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e di quelle da attuare mediante intervento diretto singolo, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione ad esse relative;
 - la definizione delle tipologie costruttive edilizie, delle destinazioni d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni plano-volumetriche;
 - i termini di attuazione del piano e i termini di attuazione degli interventi previsti, con la individuazione delle relative proprietà;
 - previsione di massima della spesa, suddivisa per stralci funzionali secondo cui si intende realizzare il piano degli insediamenti produttivi.
3. Il PUA di iniziativa privata per il sub-ambito “Reginna Maior 1” è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborato A (Documenti):

- Relazione Illustrativa

Elaborati di Analisi:

- Tav.1: Stralcio del P.R.G. del Comune di Eboli, comprensivo dell'indicazione dei vincoli esistenti, relativo l'area oggetto del Piano.
 - Tav. 2: Stralcio del PRG
 - Tav. 3: Planimetria con indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti
 - Tav. 4: Planimetria con indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti
 - Tav. 5: Documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze
 - Tav.6:Verifica di compatibilità geologica, geomorfologia ed idrogeologica, con Relazione
- Elaborati di Progetto:**
- Tav.7: Suddivisione del PUA “Reginna Maior 1” in singole Unità Minime di Intervento (UMI)
 - Tav.8: Indicazione delle nuove destinazioni d'uso delle aree soggette a trasformazione
 - Tav.9: Viabilità interna, aree verdi a corredo, spazi di parcheggio (Attr.R. e Attr.N.R.) per l'intero ambito
 - Tav.10: Planimetria del comparto disegnata su mappa catastale aggiornata
 - Tav.11: Aree per attrezzature pubbliche da cedere al Comune
 - Tav.12: Planimetria con indicazione delle opere di urbanizzazione primaria
 - Tav.13: Fognature acque nere – Particolari
 - Tav.14: Acque bianche – Particolari derivazioni e collegamenti
 - Tav.15: Rete idrica – Particolari derivazioni e collegamenti
 - Tav.16: Rete idrica – Planimetria e Sezioni tipo
 - Tav.17: Arredo urbano
 - Tav.18: Sovrapposizione tra preesistenze e nuove opere da realizzare
 - Tav.19: Planovolumetrico
 - Tav.20: Profili altimetrici

Elaborato B (Documenti):

- Norme Tecniche di Attuazione

Elaborato C (Documenti):

- C1: Aree comprese nel Piano
- C2: Titoli di proprietà
- C3: Estratto di mappa catastale
- C4: Relazione estimativa
- C5: Statuto Consorzio Urbanistico
- C6: Tabella millesimale
- C7: Schema di convenzione

ARTICOLO 3. Efficacie

1. Le disposizioni del presente piano particolareggiato relative sia alle trasformazioni fisiche ammissibili che alle utilizzazioni compatibili o prescritte sono vincolanti per qualsiasi soggetto, pubblico e privato, e il loro rispetto è condizione del rilascio di qualsiasi provvedimento abilitativo, ov-

vero del tacito assentimento, a effettuare trasformazioni, fisiche e/o funzionali, degli immobili cui si riferiscono.

2. Nella progettazione delle trasformazioni disciplinate dal presente piano particolareggiato è consentito di apportare lievi modifiche, dandone specifica e puntuale motivazione, alle perimetrazioni dei comparti 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 di cui all'art. 6.

CAPO II – DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO OGGETTO DEL PUA

ARTICOLO 4. Destinazioni d'uso consentite del PUA

1. Il sub-ambito Reginna Maior 1, ha un'estensione di circa 38.459 mq e comprende le aree destinate all'attuazione delle quote edificatorie da attribuire ai privati con destinazione sia residenziale che non residenziale, oltre alle aree da cedere al comune quali standard per attrezzature pubbliche.
2. Sono attivabili tutte le utilizzazioni coerenti con quanto disposto al comma 3 dell'articolo 10 e al comma 4 art. 12 delle N.T.A., evidenziate al p.to 5 della scheda n. 5.
3. Nella **Tav.8** sono rappresentate le nuove destinazioni d'uso, mentre nella **Tav.18** sono dettagliatamente suddivise le quote edificatorie e gli standard come su descritte per l'intero sub - ambito.
4. Le attrezzature pubbliche da sistemare e da cedere all'Amministrazione comunale sono puntualmente individuate nella **Tav.11**.

ARTICOLO 5. Attuazione del sub-ambito

1. Ai fini dell'attuazione delle previsioni definite dal piano, ai sensi della vigente disciplina urbanistica regionale occorrerà acquisire idoneo titolo abilitativo prescritto dalla legge.
2. L'approvazione del piano, qualora si rispettino le disposizioni dell'art. 10 comma 8 del Regolamento di attuazione del governo del territorio, può produrre gli effetti previsti all'art. 2 della vigente LR 19/2001.
3. L'amministrazione provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai PUA.

ARTICOLO 6. Elementi prescrittivi e parametri urbanistici ed edilizi e suddivisione in Unità Minime di Intervento (UMI)

1. Nel pieno rispetto di quanto previsto dalla scheda n.5 "Rione Pescara"- Sub – Ambiti e da quanto prevedono le prescrizioni dettate dalla D.G.C. n.236 del 19.06.2014, il PUA Reginna Maior 1 prevede l'applicazione dei seguenti indici urbanistici:

Superficie territoriale	38.459 mq
Alloggi	38
N. alloggi per ERS (40%)	15
Abitanti insediabili	106 ab
SLP_{res} = 106 ab x 45 mq/ab =	4.770 mq
ERS= 40% della SLP_{res}=	1.908 mq
SLP_{non res} = SLP_{res} x 300% =	14.310 mq
Attrezzature Residenziali = 17 ab x 50 mq = 5.300 mq di cui:	

Spazi pubblici a parco	2.650 mq
Parcheggi pubblici	662,5 mq
Istruzione	0
Interesse comune	3.100,25 mq
Attrezzature non Residenziali = $SLP_{non\ res} \times 80\% = 11.448\ mq$ di cui:	
Parcheggi pubblici	6.000 mq
Verde pubblico	5.448 mq
Distanza confini di proprietà:	5,00 ml
Distanza dalle strade:	strade extraurbane 20,00 ml
	strade urbane 5,00 ml
Distanza tra edifici:	10.00 ml oppure in aderenza

2. Di seguito viene rappresentata la suddivisione del PUA Regina Maior 1 in Unità Minime di Intervento (UMI 1 e UMI 2):

<u>UMI 1</u>	<u>UMI 2</u>
Superficie = 26.891 mq	11.568 mq
Alloggi = 27	11
N. alloggi per ERS (40%)=11	4
Abitanti = 75	31
SLPR = $75 \times 45\ mq = 3.375\ mq$	1.395 mq
ERS= 40% della SLPres= 1.350 mq	558 mq
SLPNR = $3.375 \times 300\% = 10.125\ mq$	4.185 mq
Attr.R.= $75 \times 50\ mq = 3.750\ mq$ di cui	1.550 mq:
1.875 mq (S.P.)	775 mq S.P.)
0 mq (I.)	0mq(I.)
468,75 mq (P.P.)	193,75 (P.P.)
3.100,25 (I.C.)	0 (I.C.)
Attr.N.R.= $10.125 \times 80\% = 8.100\ mq$ di	3.348 mq:
cui 4.200 mq (P.P.)	1.800 (P.P.)
3.900 mq (V.P.)	1.548 (V.P.)

3. In seguito alla D.G.C. n.236/2014 in ci si prescrive di prevedere, in luogo delle diverse piccole aree individuate, un'unica area da destinare ad attrezzature di interesse comune (da destinare a luogo di culto), nella misura complessiva di circa mq.3.100, nella UMI 1 riorganizzando le aree destinate a parcheggio e a verde si sono dunque accorpate le superfici relative a I., I.C., parte del P.P. e del V.P. in modo tale da ottenere la superficie complessiva pari a mq.3.100 così da rispettare le prescrizioni succitate, per cui negli elaborati di progetto si rappresenterà una unica area destinata ad attrezzature di interesse comune.

3. Nel sub-ambito "Reginna Maior 1" non sono previste superfici residenziali aggiuntive, ai sensi del punto c paragrafo 2 della scheda n. 5, in quanto l'intera superficie disponibile si presenta completamente libera e dunque priva di edifici da demolire.

ARTICOLO 7. Accessi e recinzioni

1. Gli accessi alle aree interne al PUA saranno cinque e più precisamente due sulla via Picentino, due su via Pescara ed infine uno su via Isonzo. Pertanto questi accessi saranno previsti utilizzando le strade esistenti mentre all'interno del sub-ambito sarà realizzata la nuova viabilità sia pedonale che veicolare che consentirà l'innesto sulle strade principali in modo sicuro ed agevole, in coerenza con quanto disposto al p.to 7 della D.G.C. n°63/2011.

2. Lungo il confine con l'asse viario Don Luigi Sturzo è prevista una fascia di rispetto stradale di larghezza di metri 5, in coerenza con quanto disposto dall'art. 47 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

3. Gli accessi veicolari sono individuati nella loro forma in tutti gli elaborati di progetto. Eventuali modifiche inerenti il loro assetto sono soggette al rilascio di idoneo provvedimento abilitativo da rilasciare a cura dei competenti uffici comunali.

4. Le eventuali recinzioni dei lotti saranno realizzate utilizzando una delle seguenti alternative:

- muri di altezza non superiore a metri 2, essendo esclusi quelli cementizi, sia in strutture prefabbricate che in blocchi che realizzati in opera, e sia a vista che intonacati;
- con cancellate continue a sbarre in ferro verniciate con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente, di altezza non superiore a metri 2, eventualmente supportate e sostenute da zoccolature in muratura e da pilastri angolari, parimenti in muratura, di altezza non superiore a metri 2,20;
- con piantagioni di essenze arbustive potate a siepe, eventualmente anche mascheranti, almeno sul lato esterno, etc. così come prevede l'art. 58 "Recinzioni" del REC di Eboli.

5. I fabbricati da adibire a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza prolungata di persone, dovranno essere realizzati a distanze adeguate dalle linee elettriche aeree esterne così come disposto dall'art. 51 comma 1 Parte I delle NTA del PRG.

ARTICOLO 8. Sistemazione delle aree interne dell'ambito.

1. All'interno della superficie fondiaria di pertinenza dell'ambito, sulle aree scoperte, devono essere sistemate, quali aree destinate alla formazione di parcheggi privati, pavimentazioni in asfalto auto - bloccante drenante.

2. La viabilità interna potrà essere realizzata con asfalto, mentre i percorsi pedonali principali ed i marciapiedi dovranno essere in pietra artificiale o naturale.

3. Le superfici destinate alla formazione di spazi verdi saranno realizzate a prato con piantumazioni nella misura di 1 essenza ogni 50 metri quadrati.

4. Le essenze arboree da utilizzare dovranno essere scelte con preferenza per le specie autoctone. A titolo esemplificativo si potranno utilizzare:

- per le aree da piantumare: *Laurus nobilis*, *Acer campestre*, *Quercus ilex*, etc..
- per le aree a verde pubblico e di arredo: *Lavandula spica*, *Nerium oleander*, Palma di Madagascar etc.
- mentre per le aree a parcheggio pubblico e privato: *Olea europea*, *Maytenus boaria*, *Palmae romanzoffianum*, etc.

ARTICOLO 9. Varianti al Piano

1. Poiché i piani attuativi non possono comportare variante al PRG, saranno ammesse in via ordinaria le sole modifiche al PUA consistenti in:

- a) verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;
- b) precisazione dei tracciati viari;
- c) modificazioni del perimetro del PUA rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;
- d) modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al D.L.gs. n. 380/2001, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) ed);
- e) diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi.

2. L'adozione delle modifiche di cui al comma 1 è motivata dal comune, al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico.

3. Le procedure di formazione delle varianti seguono le procedure stabilite dalle vigenti normative nazionali e regionali in materia.

CAPO III - ZONE DESTINATE AD USI PUBBLICI

ARTICOLO 10. Viabilità, servizi canalizzati e parcheggi pubblici

1. Il Piano prevede la viabilità sia pedonale che veicolare da realizzare all'interno del sub-ambito ambito "Reginna Maior 1" che si collega alla viabilità esistente e più precisamente alle vie Isonzo, Picentino e Pescara e Don Luigi Sturzo (**Tav.9**).

2. La D.G.C. n°63 del 04.03.2011 con oggetto: "*Opere di urbanizzazione da attribuire ai sotto-ambiti*" ha stabilito le aree destinate ad attrezzature pubbliche da porre a carico di ciascun sottoambito ed oggetto di cessione gratuita al comune e la realizzazione e la cessione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (**Capitolo VI paragrafo 3 della Relazione illustrativa Elaborato "A"** – Indicazioni di assetto).

3. Alla luce dei punti 2, 4, 6, 7 c e 7d e nello specifico per il punto 2 si rimanda al successivo **art. 12**, mentre per i punti 4, 7c e 7d il PUA "Reginna Maior 1" prevede:

- a. l'accesso all'interno del sub – ambito dalle strade esistenti e più precisamente da via Picentino, via Pescara e via Isonzo
- b. sarà realizzata la rotatoria in corrispondenza dell'intersezione della tangenziale e della esistente via Pescara
- c. opere di miglioramento della fruizione, marciapiedi, illuminazione pubblica ed opere di urbanizzazione.

4. Per quanto attiene il punto 6 della D.G.C. n°63/2011 la riqualificazione dell'asse viario principale il PUA prevede ove dovesse essere necessario la eventuale ridefinizione della sezione stradale, delle immissioni degli spazi di sosta contigui alla sede stradale e la realizzazione dei sovrappassi pedonali, a carico del comparto in misura pari alla rispettiva quota di affaccio sulla strada in modo tale da non incorrere in una proliferazione di accessi che renderebbero oltremodo pericoloso il transito lungo l'asse viario.
5. Per la viabilità veicolare di progetto, nella perimetrazione dell'ambito è prevista la realizzazione di strade a doppia carreggiata con una larghezza di 3,00 ml ciascuna e un marciapiede di ml 1,50 su uno o due lati a seconda della sicurezza da garantire al fruitore dell'area e ove necessario un adeguamento della stessa.
6. Per quanto attiene la viabilità pedonale saranno realizzati marciapiedi su cui sarà posta l'illuminazione pubblica e quanto previsto dalle indicazioni della vigente normativa relativa al superamento delle barriere architettoniche.
7. Le opere relative alla viabilità comprendono la realizzazione di sottoservizi interrati lungo i marciapiedi della strada comunale per gli impianti a rete; tali sottoservizi sono progettati e realizzati unitariamente e congiuntamente alle opere stradali.
8. Il tracciato dei servizi canalizzati per gli impianti a rete comprende: rete elettrica privata e pubblica, telefonica – telematica, rete idrica, rete gas – metano e rete acque chiare e rete fognaria.
9. Le aree destinate a parcheggi pubblici saranno realizzate con opportune schermature di verde perimetrali, ottenute con alberi di confine con funzione di protezione. Nell'ambito dei parcheggi sono previsti spazi riservati alla sosta per disabili, nella misura di uno ogni 50 posti o frazione, con le caratteristiche indicate all'art. 8, punto 8.2.3 del D.M.14/06/1989, n. 236 e s.m.i.
10. Le aree per attrezzature pubbliche, viabilità e parcheggi pubblici, da cedere al Comune, sono rappresentate nella **Tav.10**.

ARTICOLO 11. Aree a verde pubblico

1. Le zone destinate a verde pubblico attrezzato (**Tavv.1e 8 e 18**) sono progettate al fine di ottenere non solo una equa distribuzione di spazi privati e pubblici su tutto il comparto edificatorio ma anche una adeguata riqualificazione dell'area esistente grazie alla nuova che si andrà ad integrare migliorandone la qualità di vita e realizzando così le aree a verde attrezzato in località Molinello così come indicate al punto 2 della D.G.C. n°63/2011.
2. Pertanto, queste zone vanno ad integrarsi in aree ove sono esistenti spazi a verde operando in regime di equilibrio naturale ed ottenendo uno sviluppo sostenibile con il preservare le qualità e le quantità del patrimonio naturale esistente.
3. Sulle aree a verde pubblico sarà previsto un tappeto erboso con caratteristiche di facile manutenzione, di resistenza al camminamento e alle variazioni di temperatura, nonché di crescita rapida. Su tale tappeto erboso saranno impiantate alberature di alto fusto di essenze tipiche prevalentemente autoctone e mediterranee, intervallate da radure sistemate a prato, di macchie di arbusti e cespugli, secondo un progetto accurato da trasmettere come elaborato del permesso di costruire dei due comparti costituenti l'ambito territoriale.
4. Le aree a verde pubblico da cedere al Comune di Eboli sono rappresentate nell'elaborato **Tav.11**.

CAPO IV - IMPIANTI A RETE

ARTICOLO 12. Le opere a rete

1. L'area, oggetto del PUA "Reginna Maior 1", va fornita di tutte le opere a rete comunemente usate per gli impianti residenziali e commerciali.
2. In particolare sono state progettate e riportate nelle **Tavv.le 12-13-14-15 e 16**: la rete elettrica privata e pubblica illuminazione, la rete telefonica, la rete idrica, la rete gas-metano, la rete fognaria.
3. Le indicazioni di seguito elencate si riferiscono al livello progettuale proprio degli strumenti urbanistici. Pertanto nel caso in cui i progetti esecutivi degli interventi dovessero prevedere variazioni fisiologiche e legate al maggiore dettaglio progettuale, tali modificazioni non si intendono varianti al PUA:

- **La rete di distribuzione dell'energia elettrica**

La rete di distribuzione dell'energia elettrica, civile e commerciale, prevede la posa in opera di cavidotti e dei relativi pozzetti di raccordo destinati al passaggio di cavi unificati ed omologati dalla società erogatrice del servizio in B.T. e in M.T.

I cavidotti saranno realizzati con tubi di polietilene corrugato a doppia parete esternamente di PE-AD corrugato ed internamente di PE liscio del diametro di 160 mm..

L'energia elettrica necessaria sarà prelevata direttamente dalla sottostazione della società erogatrice presente sul territorio oggetto di intervento.

La rete di distribuzione, posta in opera nel rigoroso rispetto delle norme CEI relative alle interferenze con gli altri sottoservizi nonché delle normative unificate vigenti, si svilupperà lungo il marciapiede dell'asse viario comunale ad una profondità di 1,00 ml. dal piano stradale finito, in parallelo con la linea telefonica.

La fornitura si concluderà nei locali di trasformazione e da queste ultime la rete di distribuzione dell'energia elettrica sarà convogliata mediante tubazioni di diametro di 125 mm. per ogni singola fornitura e all'illuminazione delle aree di progetto.

- **La rete di pubblica illuminazione**

L'impianto di illuminazione stradale sarà realizzato con pali di acciaio conici di altezza pari a 10,00 ml. dotati delle relative armature di illuminazione complete di reattore, riflettore e coppa e lampade del tipo a vapori di sodio da 250 W.

I pali saranno messi in opera prevedendo la realizzazione di opere di fondazione in c.a., di pozzetti di derivazione e messa a terra con i rispettivi chiusini in ghisa, e la posa del cavo di corda di rame di opportuna sezione e dei dispersori di terra.

I corpi illuminanti sono stati dislocati utilizzando i seguenti parametri:

- un corpo illuminante ogni 20 – 25 ml. circa di viabilità;
- un corpo illuminante ogni 300 mq. circa di parcheggi pubblici.

L'energia necessaria per l'alimentazione delle varie linee elettriche sarà prelevata, dalla sottostazione dell'Ente erogatore del servizio, in bassa tensione 380/220 V e sistema trifase più il neutro.

La linea elettrica di alimentazione sarà del tipo interrato e sarà realizzata con due tubazione in PE corrugato del diametro di 160 mm lungo la sede stradale secondo le norme CEI ad una profondità pari a circa 100 cm. dal piano stradale.

La fornitura dell'ente erogatore terminerà nella cabina di B.T. (se la fornitura è inferiore a 200 KW) o M.T. (se la fornitura è oltre i 200 kW).

Negli attraversamenti o nei parallelismi fra cavi e tubazioni dei diversi sottoservizi, sono state rispettate le distanze minime previste dalla normativa vigente CEI. Tutte le derivazioni, dalla rete principale ai singolo corpi illuminanti, saranno realizzate mediante l'impiego di cavetti di idonea sezione. L'alimentazione sarà assicurata da una linea interrata alla profondità di circa 80 cm. intervallata da pozzetto di ispezione e derivazione in corrispondenza di ciascun palo.

Per quanto attiene alle caratteristiche illuminotecniche si farà riferimento alla relazione del progetto esecutivo, in relazione a quanto disposto dalla normativa vigente e alle raccomandazioni CEI.

- **La rete telefonica e telematica**

La rete telefonica e la rete telematica è stata progettata solo per quello che riguarda la canalizzazione in quanto i cavi necessari saranno forniti in opera dalle società erogatrici dei servizi.

Le canalizzazioni utilizzate sono costituite da 3 cavidotti in PEAD del diametro di 125 mm., intervallati da pozzetti di ispezione e derivazione nel numero necessario al collegamento di tutti i fabbricati da realizzare e le attività commerciali che si installeranno, ciascuno con una tubazione collegata al pozzetto più vicino.

Le dimensioni e la fattura dei pozzetti sono quelle standard richiesti dalla società erogatrice del servizio, completi di coperchio carrabile in ghisa, con fondo adatto all'assorbimento di eventuali infiltrazioni d'acqua di origine meteorica.

La rete sarà oggetto di progetto esecutivo nella fase successiva della richiesta del permesso di costruire.

- **La rete idrica**

L'area sarà servita da una rete idrica destinata all'approvvigionamento dell'intera area residenziale e terziaria e si sviluppa lungo la viabilità delle strade comunali e prosegue internamente all'area a partire dai punti di consegna rappresentata dalla preesistente tubazione per l'allacciamento alla rete esistente (**Tav.4**).

Le tubazioni, che sono posizionate sul marciapiede esterno destro dell'asse viario saranno realizzate in PEAD PE100 per condotte idriche per usi residenziali e civili.

Per il dimensionamento della rete si farà riferimento al progetto esecutivo.

- **La rete di distribuzione del gas metano**

La rete di distribuzione del gas prevista nell'ambito del presente progetto è costituita da un insieme di condotte con funzionamento in media.

Le tubazioni utilizzate sono in PEAD - Polietilene rigido ad alta densità secondo norme ISO R 161 di diametro variabile da un massimo di 110 ad un minimo di 63 mm.

Gli standard dimensionali della rete nonché le metodologie di posa in opera sono conformi agli standard richiesti dall'Ente erogatore di zona.

Attualmente la rete gas metano è presente su buona parte del territorio dell'ambito su cui si andrà ad intervenire pertanto si avrà il collegamento con la rete pubblica esistente (**Tav.4**).

La rete di distribuzione correrà lungo il marciapiede delle strade comunali in parallelo alla rete idrica, per poi distribuirsi lungo tutto il perimetro del sub-ambito "Reginna Maior 1".

- **La 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 lungo l'asse viario Don Luigi Sturzo.

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 indicare che dal predimensionamento le condotte delle acque nere e di quelle meteoriche hanno diametri variabili da 20 a 100 cm.

CAPO V - ATTUAZIONE DEL PUA “REGINNA MAIOR 1”

ARTICOLO 13. Ripartizione delle quote edificatorie

1. Le quote edificatorie, gli oneri di urbanizzazione e la realizzazione delle attrezzature pubbliche, ai sensi dell'art.16 del REC, previa cessione gratuita al Comune dei suoli su cui esse vengono localizzate, sono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili inclusi nell'area soggetta a trasformazione, in proporzione alla ampiezza di superficie libera di terreno ricadente nel sub-ambito “Reginna Maior 1”.

2. La ripartizione può essere modificata anche dopo l'adozione del PUA a seguito dell'accoglimento di prescrizioni, osservazioni o emendamenti presentati.

3. Nella Tabella Millesimale (**Elaborato C6**) è evidenziata la quantità di superficie riferita alle proprietà immobiliari dei proprietari.

4. Le quote edificatorie sono espresse in metri quadrati di superficie lorda di pavimento.

ARTICOLO 14. I soggetti attuatori

1. Gli interventi previsti nell'area soggetta a trasformazione, di cui al presente PUA, sono realizzati, secondo la ripartizione delle quote edificatorie e delle urbanizzazioni di cui al precedente articolo.

2. Gli interventi previsti nel PUA sono realizzati dai privati riuniti in Consorzio, così come previsto dall'art.34 comma 1 –Attuazione del comparto edificatorio- della L.R.16/04 e come esplicitato nell'**Elaborato C5**, con la relativa cessione a titolo gratuito al Comune degli immobili necessari per la realizzazione nel comparto di infrastrutture, attrezzature, aree verdi, etc, così come individuato nella **Tav.11**.

3. I proprietari riuniti in Consorzio che detengono la maggioranza assoluta delle quote edificatorie complessive attribuite all'ambito possono procedere all'attuazione degli stessi nel caso di rifiuto dei rimanenti proprietari.

4. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione non superiore a trenta giorni, i proprietari detentori della maggioranza assoluta formulano la proposta di trasformazione prevista.

5. Gli stessi soggetti procedono all'attuazione del sub-ambito, acquisite le quote edificatorie attribuite ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio tecnico comunale o nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la Tesoreria comunale secondo le disposizioni del Codice civile.

6. Le acquisizioni delle quote edificatorie avvengono mediante procedura di esproprio. A tal fine l'approvazione degli interventi previsti dal PUA equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza.

7. Le quote edificatorie attribuite sono liberamente commerciabili all'interno delle parti di territorio soggette a trasformazione, ma non possono essere trasferite in altri comparti.

CAPO VI - DISPOSIZIONI INTEGRATIVE E FINALI

ARTICOLO 15. Classificazione dell'ambito a seguito delle determinazioni del piano particolareggiato e delle conseguenti trasformazioni

1. 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 particolareggiato, a seguito delle determinazioni dello stesso e 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, come segue:

– le aree comprese nell'ambito: zona B - sottozona Ba: satura, salvo le disposizioni relative alle utilizzazioni compatibili previste nell'art.4 delle NTA presenti.

ARTICOLO 16. Applicazione del DM 236/89 (Barriere architettoniche)

1. Gli immobili dovranno soddisfare il requisito di accessibilità per i diversamente abili secondo le prescrizioni dell'art.4, p. n. 4.5 del DM n.236 del 1989 e s.m.i.

2. Le norme contenute nel medesimo decreto dovranno essere osservate nella zona di attrezzature pubbliche ed in generale negli edifici e luoghi aperti al pubblico ovunque situati nell'ambito del PUA.

ARTICOLO 17. Smaltimento delle acque meteoriche

1. Le acque pluviali ricadenti nei singoli comparti che non possono essere assorbite dalla superficie permeabile ivi prescritta dalle presenti Norme, verranno raccolte ed immesse nella rete di smaltimento delle acque chiare, ovvero fatte defluire in conformità alle apposite prescrizioni formulate dal Comune.

ARTICOLO 18. Ricerca ed emungimento di acque sotterranee

1. L'eventuale esecuzione di opere di ricerca ed emungimento di acque sotterranee dovrà essere condotta nel rispetto delle vigenti leggi sulle acque, ed in particolare delle Norme tecniche approvate con DM 21.01.1981, della legge 05.01.1994, n. 36 (Disposizioni in materia di risorse idriche), nonché delle norme specifiche emanate dagli Enti competenti. È fatta salva in ogni caso la facoltà del Comune di intervenire a tutela del loro regime.

ARTICOLO 19. Altezza di massima degli edifici di progetto

Le altezze degli edifici così come previsti in progetto di massima sono nell'**UMI1**: un edificio di n°5 piani fuori terra più tetto di copertura con altezza pari a mt.18 dove il PT con destinazione commerciale e Piani 1-2-3-4- con n°15 appartamenti con destinazione residenziale. N°12 villette con altezza di circa mt. 6. Un edificio destinato a commerciale e direzionale con base di mq 1.430 con n°4 piani fuori terra più tetto di copertura per un'altezza di circa mt.14. Un edificio destinato a

commerciale e direzionale di base di mq 1.000 con n°4 piani fuori terra più tetto di copertura per un'altezza di mt.14. UMI1= SLPR= 3.375 mq e SLPNR= 10.125 mq.

In UMI2= SLPR= 1.395 mq e SLPNR= 4.185 mq in cui è previsto un edificio di base di mq.1.046 con n°4 piani destinati a commerciale e direzionale e n°2 piani con destinazione residenziale con altezza di circa di mt.21. Nella TAV.19: Planovolumetrico sono rappresentati gli edifici in altezza e suo ingombro sul comparto.

In riferimento all'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria la progettazione di massima delle primarie sono rappresentate nella TAV.12: Planimetria con indicazioni delle opere di urbanizzazione primaria. Mentre per quanto attiene alle secondarie sono queste rappresentate nella TAV.11: Aree per attrezzature pubbliche da cedere al Comune e sono state indicate le sole aree da cedere mentre nella TAV.17: Arredo urbano.

ARTICOLO 20. Tipologie costruttive degli edifici di progetto

Le tipologie costruttive degli edifici progettati faranno riferimento alla zona climatica E (2100-3000 gradi-giorno) per la quale è stata sviluppata l'area e avranno per la chiusura opaca orizzontale e superiore (solaio verso verso sottotetto non climatizzato un solaio in latero-cementizio, alto livello di isolamento con trasmittanza $U = |W/(m^2 \times K) = 0,30$. Per la chiusura opaca verticale (parete) o si utilizzerà una muratura in mattoni alveolati (alta resistenza termica), alto livello di isolamento oppure una muratura in calcestruzzo (anche prefabbricata) alto livello di isolamento tutte e due con $U = 0,34$. Per la chiusura opaca orizzontale inferiore si opterà o per il solaio latero-cementizio, alto livello di isolamento o per il basamento in calcestruzzo su terreno, entrambi con $U = 0,33$. Per la chiusura opaca superiore (copertura) si opterà o per il tetto a falde con struttura e tavolato in legno, o tetto a fade in laterizio oppure tetto piano in latero-cemento tutti e tre ad alto livello di isolamento e con $U = 0,30$.