

COMUNE DI EBOLI
(Provincia di Salerno)

Piano Urbanistico Attuativo
di iniziativa privata dell'ambito "Tridentum"
avente valore di "Piano di lottizzazione convenzionata"
Scheda n°5 "Rione Pescara" – Sub Ambiti

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Elaborato A

Eboli, marzo 2012

Il Progettista

Arch. Mariateresa D'Arco

I. Inquadramento urbanistico dell'ambito "Tridentum" oggetto del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata.

L'ambito di riferimento del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "**Tridentum**" ricade all'interno del quartiere Molinello ed è assoggettato alle disposizioni di cui alla Scheda n.5 "Rione Pescara"- Sub Ambiti, approvata con Deliberazione di G.C. N.498 del 23/12/2009 ed inoltre con Deliberazione di G.C. n.63 del 04.03.2011 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, prevedendo delle modifiche alla originaria scheda n.5 che di seguito si andranno a rappresentare e più precisamente Cap.VI paragrafo 3- "Indicazioni di assetto".

L'ambito si estende per complessivi 1,04 Ha e perimetrare le parti del territorio non soggette a trasformazione dell'assetto morfologico ricadenti nel sub-ambito Zona Saturata, gli interventi del P.U.A. avente valore di "Piano di lottizzazione convenzionata" si sviluppano esclusivamente sulle aree di proprietà privata soggette a trasformazione ed impegnano l'intera superficie disponibile dell'ambito.

Queste aree totalmente libere individuate dal P.U.A. sono quelle dove è presente un livello modesto di abbandono in quanto seppure i proprietari di queste aree eseguono lavori di manutenzione ordinaria del verde le stesse risultano frammenti di una progettazione mai realizzata presentando così una scarsissima integrazione fisica e funzionale con il resto della città.

Il P.U.A., pertanto, persegue l'obiettivo di potenziare un'area che, per la sua estensione e ubicazione rispetto al contesto urbano, potrebbe determinare un più ampio processo di crescita e di riqualificazione territoriale esteso al resto della città di Eboli.

Inoltre il P.U.A., essendo uno strumento di pianificazione urbanistica attuativa disciplinato dalla Legge Regionale N.16/2004 e s.m.i. "Norme sul governo del territorio" che pone, quale oggetto della strategia di pianificazione territoriale ed urbanistica, lo sviluppo sostenibile effettuato attraverso procedimenti di concertazione e partecipazione, vuole assicurare lo sviluppo anche a livello economico non solo dell'ambito "Tridentum" ma dell'intera area su cui insiste l'asse tangenziale via Don Luigi Sturzo – Sandro Pertini.

A tal fine si propongono interventi di:

- realizzazione della viabilità sia veicolare che pedonale interna all'ambito che si collega con la viabilità esistente via Don Luigi Sturzo;
- realizzazione di attrezzature pubbliche quali: spazi a verde, a parcheggi, attrezzature per l'interesse comune e per l'istruzione;
- realizzazione di nuovi insediamenti abitativi e di tipo terziario.

La realizzazione del Piano di Lottizzazione convenzionata prevede dunque la partecipazione dei soggetti privati e tale circostanza permette di attuare l'obiettivo di rimescolare l'attuale profilo dell'area quasi totalmente caratterizzato dalla sola edilizia pubblica.

Interventi che si sommano e si integrano a quelli già avviati dall'Amministrazione comunale negli scorsi anni che hanno riguardato opere di urbanizzazione primaria e spazi a verde attrezzato e alla realizzazione di alloggi residenziali da parte della ex INA CASA oggi IACP di Salerno.

L'intervento proposto configura un investimento cospicuo che si caratterizza dell'investimento per la realizzazione di nuova edificazione privata (sia residenziale che non residenziale), di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché interventi di manutenzione, di adeguamento e di miglioramento dell'esistente.

L'azione che scaturisce dalla programmazione e progettazione dell'intervento sarà motivo dominante per lo sviluppo dell'ambito "Tridentum".

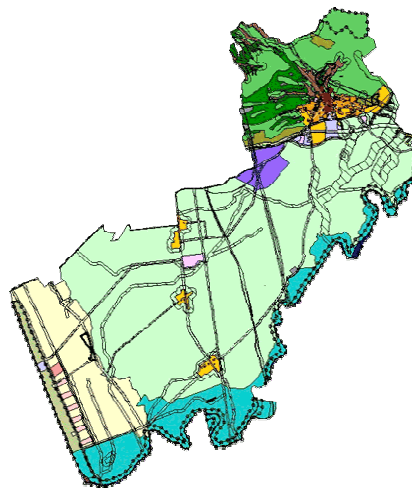


Foto n°01- Piano Regolatore Generale del Comune di Eboli.

II. Inquadramento storico

L'area oggetto del PUA "Tridentum" è situata in posizione baricentrica e dunque strategica in quanto a nord attraverso la Strada Statale 19 la collega all'entroterra della Valle del Sele, a sud l'ambito è attraversata dalla tangenziale Don Luigi Sturzo che facilita il raggiungimento dell'autostrada in varie direzioni e si trova a ridosso del centro abitato di Eboli.

E' per queste caratteristiche che probabilmente questa parte di territorio del Comune di Eboli ha costituito una delle principali scelte localizzative per l'espansione della città.

Pertanto il perimetro del P.U.A. è definito dal sistema delle infrastrutture di collegamento territoriali: a nord la SS 19 e a sud il tracciato ferroviario della Napoli-Taranto e tangenziale, mentre il sistema dei fossi e dei valloni ne definisce i margini est e ovest.

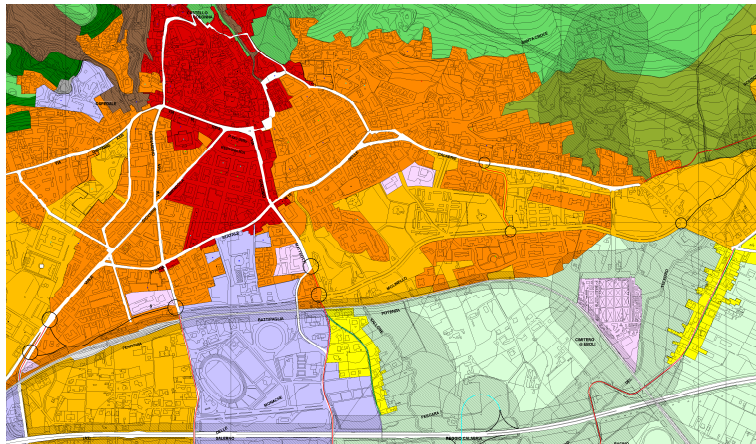


Foto n°02 - Stralcio P.R.G. di Eboli

Le incisioni dei fossi e dei valloni sono probabilmente uno dei caratteri naturali prevalenti di quest'ultimo lembo della valle del Sele prima dei rilievi montuosi dei Picentini che si stagliano subito alle spalle del centro storico e abitato.

I fossi e i valloni si alternavano a distanza pressoché costante e, prima di confluire direttamente o indirettamente nel Sele, suddividono il territorio in tre settori.

Oggi sono riconoscibili solo il vallone/torrente Tufara a ovest e il fosso del Telegro a est e quest'ultimo ha mantenuto caratteri di naturalità, mentre il vallone

Tufara, che lambisce il costone su cui sorge il centro storico, é stato oggetto, nella parte piú vicina all'abitato, di pesanti interventi di regimentazione degli argini, in alcuni tratti fino alla copertura totale.

Il terzo fosso scorre probabilmente al di sotto della via Pescara.

Dal punto di vista altimetrico il suolo tende a salire progressivamente di quota, da sud verso nord, passando dai circa 80 m.s.l.m. in prossimità del tracciato ferroviario fino ai circa 100 m.s.l.m. in prossimità del margine nord, quello della S.S. 19, e ai circa 120 m.s.l.m. subito oltre la Statale.

Questo andamento fa sì che l'area in quasi ogni punto usufruisca di un affaccio diretto sulla Piana del Sele e sul versante degli Alburni che delimita la Piana a sud partecipando così ad uno scenario paesaggistico di straordinaria qualità. Anche questo carattere é stato tenuto in scarso conto dagli interventi di urbanizzazione che hanno sistematicamente ignorato il principale elemento distintivo dell'identità del luogo.

Prima del Peep negli anni '60, l'area era stata prescelta per la localizzazione di un programma edilizio dell'Ina-Casa, quello detto del Molinello.

L'insediamento, che insiste su un'unica strada via Po di collegamento con la SS 19 a nord e a sud con via Tevere, é formato solo da abitazioni. Infatti quegli interventi non prevedevano la realizzazione di servizi, neanche di base.

L'edilizia privata ha trovato invece localizzazione per lo piú lungo la S.S. 19, nella località Ceffato/Tavoliello e si estende dall'incrocio tra la S.S. e via Matteotti fino alla via Spirito Santo.

Qui si nota un addensamento dell'edilizia privata con una buona presenza di funzioni commerciali. Da qui in poi, proseguendo verso est, gli interventi si diradano.

Per il resto, l'edilizia presente sull'area è quella pubblica realizzata in attuazione del piano per l'edilizia economica e popolare.

I terreni localizzati all'interno dell'ambito "Tridentum" sono riportati nel N.C.T. di Eboli al foglio di mappa n°14 Partita 15844, così come individuati nell'allegato Stralcio Catastale (**Foto n°03 e Elaborato di Progetto Tav.10**), e sono

destinati dal vigente P.R.G. a zona “B”: “Agglomerati urbani recenti”, e nello specifico nella sottozona “Bb”: “di completamento”.

Di seguito sono riportati i dati catastali delle particelle di proprietà privata soggette a trasformazione dell’assetto morfologico (superficie disponibile):

1. Fg. 14 part. lle 54, sup. 2.826 mq
2. Fg. 14 part. 154, sup. 1.789 mq
3. Fg.14 part. 452, sup. 283 mq
4. Fg. 14 part. 453, sup. 442 mq
5. Fg. 14 part. 723, sup. 4.240 mq
6. Fg. 14 part. 724, sup.827 mq

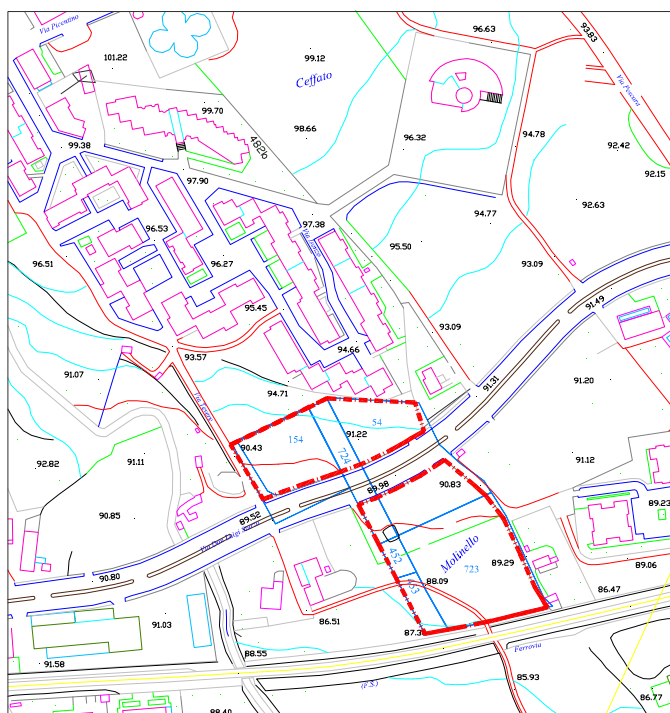


Foto n°03 – Stralcio catastale

III. Situazione geologica e consistenza fisica del terreno

I dati afferenti la consistenza fisica del terreno, alle caratteristiche geomorfologiche ed idrogeologiche utili al fine del dimensionamento delle strutture

da realizzare sui terreni interessati alla lottizzazione sono inseriti nell'**Elaborato di Analisi Tav.6** "Verifica di compatibilità geologica, geomorfologia ed idrogeologica".

IV. Descrizione delle infrastrutture esistenti

L'area su cui si andrà ad intervenire è servita da tutte le reti di urbanizzazione primaria (vedi **Elaborato di Analisi Tav.4**), e resta inteso che le stesse saranno non solo modificate secondo le esigenze ma anche potenziate per far sì che le stesse possano rispondere alle caratteristiche del nuovo intervento che si va a proporre.

Nel dettaglio si evidenziano le reti di urbanizzazione primaria presenti sull'ambito "Tridentum":

- rete di pubblica illuminazione;
- rete Enel;
- rete Telecom;
- rete idrica;
- rete fognaria;
- rete di distribuzione gas metano;
- rete di collegamento viario e con l'intera città, e con le città limitrofe e con la SS 19 e con l'autostrada SA-RC e al tangenziale Don Luigi Sturzo-Sandro Pertini.

Di qui si percepisce che, per quanto concerne i vari allacciamenti delle infrastrutture con le aree ricadenti nell'ambito, risulta essere pratico ed agevole il collegamento, in quanto nell'area circostante è presente un modesto numero di abitanti.

V. Riferimenti normativi

Il progetto relativo al PUA di iniziativa privata del "Tridentum" viene redatto sotto l'aspetto urbanistico ai sensi delle seguenti norme regionali e comunali:

- Legge Regionale n.16 del 22 dicembre del 2004 e s.m.i. "Il governo del territorio nella Regione Campania";
- Legge Regionale n.1 del 19 gennaio 2007, art.31 commi 29 e 30;

- Deliberazione N.834 della seduta dell'11 maggio 2007 della Giunta Regionale della Regione Campania art.5;
- Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Eboli;
- Regolamento Edilizio Comunale in vigore dal 28/04/2009.
- Norme Tecniche di Attuazione del PRG – Scheda n.5 “Rione Pescara” – Sub Ambiti, approvata con D. G. C. N.498 del 23/12/2009.
- Deliberazione di G.C. n.63 del 04.03.2011.

VI. II P.R.G.

La superficie territoriale complessiva della sottozona Bb dell'ambito “Tridentum” deve rispettare i seguenti parametri esplicitati nella Scheda n.5 “Rione Pescara” – Sub Ambiti, così come Approvazione suddivisione ambito “Rione Pescara” – art.19 del REC, della D.G.C. n.498 del 23/12/2009 e di seguito riportati alla voce “Elementi prescrittivi”.

Mentre per quanto attiene le “Indicazioni di assetto” si fa riferimento ai nuovi parametri dettati dalla Deliberazione di G.C. n.63 del 04.03.2011 con cui 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, prevedendo delle modifiche alla originaria scheda n.5 che di seguito si andranno a rappresentare e più precisamente Cap.VI paragrafo 3.

1. Descrizione

L'estensione complessiva dell'ambito è di 25,8 Ha. è un'area in posizione strategica, a ridosso del centro storico di Eboli e, attraverso la statale 19, collegata con l'entroterra della valle del Sele. Fin dal dopoguerra ha rappresentato una delle principali scelte localizzative per l'espansione della città. Il perimetro è definito a Nord dall'abitato lungo la statale 19 e a Sud dal tracciato ferroviario della linea Battipaglia–Potenza, mentre il sistema dei fossi e dei valloni ne definisce i margini Est e Ovest. L'edilizia presente nell'area è principalmente pubblica. Il confronto con la previsione del PRG del 1972 evidenzia le mancate attuazioni che hanno riguardato

soprattutto le aree a servizi e in particolare le attrezzature di interesse generale. Oggi queste stesse aree sono interessate da forti elementi di degrado.

Nel perimetro complessivo dell'ambito determinato dal PRG, ai sensi dell'art.53 comma 5bis della Parte I delle NTA, sono stati individuati i seguenti cinque sub-ambiti:

- ZONA SATURA: di superficie complessiva pari a mq.129.562
- SUB-AMBITO ARDEA: di superficie complessiva pari a mq. 32.786
- SUB-AMBITO REGINNA MAIOR: di superficie complessiva pari a mq. 46.009
- SUB-AMBITO TRIDENTUM: di superficie complessiva pari a mq. 10.407
- SUB-AMBITO HISPALIS: di superficie complessiva pari a mq. 39.236

2. Elementi prescrittivi

a. Il sub-ambito ZONA SATURA include le parti dell'ambito non soggette a trasformazione dell'assetto morfologico cui è attribuita la destinazione di sottozona Ba satura. Per questa parte di territorio si applicano le disposizioni relative alla sottozona Ba riportate nella Parte I delle NTA del PRG.

b. Sono individuati gli ulteriori seguenti sub-ambiti le cui superfici sono soggette a trasformazione dell'assetto morfologico (superficie disponibile):

- SUB-AMBITO ARDEA: di superficie complessiva pari a mq. 32.786
- SUB-AMBITO REGINNA MAIOR: di superficie complessiva pari a mq. 46.009
- SUB-AMBITO TRIDENTUM: di superficie complessiva pari a mq. 10.407
- SUB-AMBITO HISPALIS: di superficie complessiva pari a mq. 39.236.

Ciascun sub-ambito è funzionalmente indipendente dagli altri e può essere attuato singolarmente previa redazione di piano urbanistico attuativo.

c. La superficie lorda di pavimento e il numero di alloggi esistenti all'interno della superficie disponibile alla trasformazione di ciascun sub-ambito, individuata ai sensi della lettera b., devono essere considerati aggiuntivi a quelli realizzabili a norma della lettera d., con l'unico vincolo della conservazione del numero di alloggi preesistente.

d. Il piano urbanistico attuativo di ciascun sub-ambito deve assicurare le quantità e i rapporti appresso indicati, riferiti alla rispettiva superficie disponibile alla trasformazione individuata al punto a:

SUB-AMBITO ARDEA

- massimo numero di alloggi da realizzare = 31
- abitanti da trasferire o da insediare = 87
- superficie minima per attrezzature (escluse le strade) = 50 mq/ab= 4.350 mq
- massima densità fondiaria residenziale = 133 ab/ha
- superficie lorda di pavimento per usi non residenziali (Slpnr) compresa fra il 10 e il 300% della superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr)
- superficie minima per attrezzature non residenziali = 0,8 Slpnr

SUB-AMBITO REGINNA MAIOR

- massimo numero di alloggi da realizzare = 44
- abitanti da trasferire o da insediare = 123
- superficie minima per attrezzature (escluse le strade) = 50 mq/ab= 6.150 mq
- massima densità fondiaria residenziale = 133 ab/ha
- superficie lorda di pavimento per usi non residenziali (Slpnr) compresa fra il 10 e il 300% della superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr)
- superficie minima per attrezzature non residenziali = 0,8 Slpnr

SUB-AMBITO TRIDENTUM

- massimo numero di alloggi da realizzare = 10
- abitanti da trasferire o da insediare = 28
- superficie minima per attrezzature (escluse le strade) = 50 mq/ab= 1.400 mq

- massima densità fondiaria residenziale = 133 ab/ha
- superficie lorda di pavimento per usi non residenziali (Slpnr) compresa fra il 10 e il 300% della superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr)
- superficie minima per attrezzature non residenziali = 0,8 Slpnr

SUB-AMBITO HISPALIS

- massimo numero di alloggi da realizzare = 37
- abitanti da trasferire o da insediare = 104
- superficie minima per attrezzature (escluse le strade) = 50 mq/ab= 5.180 mq
- massima densità fondiaria residenziale = 133 ab/ha
- superficie lorda di pavimento per usi non residenziali (Slpnr) compresa fra il 10 e il 300% della superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr)
- superficie minima per attrezzature non residenziali = 0,8 Slpnr

3. Indicazioni di assetto (così come da Deliberazione di G.C. n.63 del 04.03.2011)

1. di ritenere superata la previsione di realizzazione di un asse dei servizi attraverso un sistema di spazi pubblici e di aree a verde che si estende fra i ruderi dell'edificio della biblioteca e quello della Asl;

2. di attribuire, per la quota a ciascuno di essi spettante per legge, ai comparti "Tridentum" e "Reginna Maior", la realizzazione di un'area a verde attrezzata in località Molinello, attorno all'insediamento ex Ina casa;

3. di disporre che la razionalizzazione della rete viaria secondaria di distribuzione interna e di collegamento tra l'asse viario principale e la statale 19, vada sviluppata armonicamente con il disegno urbano di ciascuno dei comparti, tenendo, tuttavia, presente l'importanza che, a seguito delle nuove opere realizzate, ha acquistato la via Pescara;

4. per quanto attiene alla via Pescara, si propone di confermare l'attuale tracciato e di prevederne la sistemazione con opportune opere di miglioramento della fruizione, quali marciapiedi, illuminazione pubblica e opere di urbanizzazione; tali opere saranno a carico del comparto „Reginna Maior“, unitamente alla rotatoria,

specificata al successivo punto 7 lett. C), in corrispondenza dell'incrocio con la tangenziale;

5. di attribuire la riqualificazione ambientale del vallone Tufara con interventi di rinaturalizzazione degli argini e realizzazione di un parco naturale, al sottoambito „Ardea“ che lo contiene totalmente;

6. che la riqualificazione dell'asse viario principale attraverso la ridefinizione della sezione stradale, delle immissioni, degli spazi per la sosta contigui alla sede stradale e la realizzazione di sovrappassi pedonali, sia posta a carico di ciascuno dei comparti in misura pari alla rispettiva quota di affaccio sulla strada;

7. di individuare, al fine di non incorrere in una proliferazione di accessi che renderebbero oltremodo pericoloso il transito lungo l'asse viario, le intersezioni da realizzare e quelle esistenti da eliminare, in quelle indicate nella planimetria allegata al presente provvedimento e precisamente:

a. prosecuzione delle barriere a separazione delle carreggiate in corrispondenza dell'attuale intersezione semaforica fra via Serracapilli e la tangenziale, che dovrà prevedere obbligatoriamente l'obbligo di svolta a destra con soppressione dell'attuale impianto semaforico;

b. rotatoria per la regolamentazione dell'innesto dell'attuale via Tevere, in corrispondenza del limite di suddivisione tra il comparto Ardea e il comparto Tridentum che affaccia sulla strada tangenziale, ponendola a carico del comparto Ardea; tale previsione comporterà la necessità di modifica della previsione del planovolumetrico presentato dal comparto Tridentum che dovrà prevedere le aree da cedere al comune in corrispondenza del nuovo innesto; la nuova progettazione dovrà estendersi anche all'attuale tracciato a confine sud del complesso del Molinello;

c. rotatoria in corrispondenza dell'intersezione della tangenziale e della esistente via Pescara, da porre a carico del comparto Reginna Maior; la progettazione dovrà garantire, ridisegnandolo, l'accesso agli agglomerati residenziali esistenti fra la tangenziale e la ferrovia;

d. previsione, in luogo della strada che collega l'edificio dell'ex biblioteca alla tangenziale che, peraltro vi creerebbe un accesso diretto, di un accesso dalla via Pescara, immediatamente sotto il limite della UMI 2 del comparto Reginna Maior.

4. Strumento di attuazione

Piano urbanistico attuativo.

5. Utilizzazioni compatibili

Quelle della zona Bb di PRG (comma 4 art. 12 delle NTA).

VII. Dimensionamento del PUA.

Per quanto attiene il dimensionamento del PUA si fa riferimento a quanto previsto dalla suddivisione proposta dai privati, adottata con deliberazione di G.C. n.395 del 15.10.2009 dell'ambito "Rione Pescara", e che è stata definitivamente approvata con deliberazione di G.C. n.498 in data 23.12.2009, così come previsto all'art.53 comma 7 della Parte I delle N.T.A. e dall'art.19 Parte IV del R.E.C. di Eboli, e di seguito rappresentata:

AMBITO	ALLOGGI	ABITANTI	ATTREZZATURE RESIDENZIALI	DENSITÀ FONDIARIA	SLP NON RESIDENZIALE	ATTREZZATURE NON RESIDENZIALI
	n.	n.	mq	ab/ha	%	
ARDEA	31	87	4.350			
REGINNA MAJOR	44	123	6.150	133	10-300 (SLP_{res})	0,8 SLP_{pres}
TRIDENTUM	10	28	1.400			
HISPALIS	37	104	5.180			

Inoltre il dimensionamento del PUA va eseguito in conformità oltre agli elementi prescrittivi della succitata scheda n.5 "Rione Pescara"-Sub Ambiti anche

all'art.17 comma 7 del Regolamento Edilizio del Comune di Eboli Titolo III - Procedure relative all'Elaborazione dei Piani Urbanistici Attuativi esplicita quanto segue:

- La superficie lorda di pavimento residenziale (SLPR viene individuata in 45 mq/ab1 ed è definita nella Parte IV delle NTA del PRG).

- I parcheggi pertinenziali per gli usi residenziali devono essere dimensionati nella misura pari a 1 mq per ogni 10 mc di nuova costruzione.

- Le aree per attrezzature pubbliche per usi residenziali (nelle sole sottozone Bb) vanno dimensionate nella quantità indicata alla relativa scheda della Parte III delle NTA, assicurando le quantità minime definite al paragrafo 1.4 della vigente L.R. 14/82, fissato in 20 mq/ab. La dotazione residua va destinata al recupero del fabbisogno pregresso, fino al conseguimento dei prescritti 50 mq/ab.

- La superficie lorda di pavimento non residenziale (SLPNR) va individuata nella quantità indicata alla relativa scheda della Parte III delle NTA.

- I parcheggi pertinenziali per gli usi non residenziali devono essere dimensionati nella misura pari a 1 mq per ogni 10 mc di nuova costruzione.

- Le aree per attrezzature pubbliche per usi non residenziali vanno dimensionate nella quantità indicata alla relativa scheda della Parte III delle NTA. Almeno il 50% delle aree così dimensionate va destinato a parcheggi pubblici e va confrontato con la quantità determinata ai sensi dell'art. 58 – Dotazioni di parcheggi correlate alle utilizzazioni, della Parte I delle NTA, assumendo quale dato definitivo il massimo fra i due. Le aree necessarie ai parcheggi così dimensionati vanno cedute gratuitamente al Comune nella misura minima determinata ex art. 5 citato, rimanendo le altre private ma d'uso pubblico.

- Se, all'interno dell'ambito considerato, vi sono edifici aventi legittimamente un uso in atto non compatibile con le utilizzazioni previste dalla relativa scheda della parte III delle NTA, se ne può prevedere il mantenimento dell'uso attuale, con o senza delocalizzazione all'interno del PUA, a condizione di non incrementarne in alcun modo la superficie lorda di pavimento.

VIII. Obiettivi, criteri e modalità esecutive degli interventi

Le previsioni di Piano per l'area "Tridentum", prevedono come nuovo assetto urbanistico l'insediamento di n°10 alloggi, l'insediamento di edifici destinati ad attività non residenziali con utilizzazioni compatibili con quanto indicato nell'art. 12 comma 4 delle NTA Parte I e il ripristino in misura superiore a quella minima gli standard urbanistici e garantire opere di urbanizzazione primaria soddisfacenti all'assetto urbanistico futuro dell'intera area.

In riferimento agli elementi prescrittivi della scheda n°5 "Rione Pescara" – Sub-Ambiti, e ad una attenta analisi effettuata sul territorio dimostra che la posizione strategica dell'ambito a ridosso del centro abitato di Eboli, la presenza della S.S. 19, della tangenziale che collega all'autostrada, con la collocazione di attività commerciali e terziario del tutte assenti, insieme all'insediamento di edifici residenziali sembra garantire uno sviluppo del territorio.

Per quanto riguarda le indicazioni di assetto della scheda n°5, la proposta di Piano di Lottizzazione è stata formulata nel rispetto di quanto previsto dall'art. 26 comma 3 della Legge Regionale N° 16/04 e s.m.i.

Gli obiettivi principali che il PUA di iniziativa privata persegue sono:

1. Potenziamento dell'assetto urbanistico

Potenziare l'assetto urbanistico all'interno dell'ambito sulla superficie interessata alla trasformazione mediante la realizzazione di fabbricati ad uso sia residenziale che non e opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

La superficie dell'intero ambito è di 10.407 mq e coincide con la superficie disponibile soggetta alla trasformazione.

La superficie disponibile che coincide con il perimetro dell'ambito e completamente soggetta alla trasformazione è costituita da una parte destinata a standards per attrezzature pubbliche così come previsti dalla scheda n°5 "Rione Pescara"- Sub-Ambiti, per complessivi 4.424 mq; una parte è costituita dalla viabilità interna del comparto fino a collegarla a via Don Luigi Sturzo per una superficie complessiva di circa 600 mq.

2. Sistemazione e urbanizzazione dell'ambito "Tridentum"

Attraverso la redazione del Piano Urbanistico Attuativo si è individuata l'area soggetta a trasformazione morfologica e conformandosi all'esistente si prevede la viabilità sia pedonale che veicolare da realizzare all'interno dell'ambito "Tridentum" e più precisamente nei due lotti posti a Nord e a Sud (vedi **Elab.di Prog. - Tav.8**) sistemando la stessa a viale alberato e ricavando spazi di parcheggio e verde pubblico con alberature e barriere vegetali e verde attrezzato e parcheggi in tutto l'ambito (vedi **Tav.8 – Elab. di Prog.** e vedi **art. 11 del Capo III – Zone destinate ad usi pubblici – delle N.T.A. del P.U.A. dell'Elaborato "B"**).

All'interno del lotto posto a Nord l'accesso è consentito dall'attuale strada esistente via Tevere mentre per il lotto posto a Sud per consentirne l'accesso in modo sicuro e per evitare una ulteriore intersezione si è proposto la realizzazione di una strada complanare con accesso a quello esistente che garantirebbe l'entrata e l'uscita dei mezzi e ovviamente l'immissione su via Don Luigi Sturzo secondo le indicazioni dettate dalla succitata D.G.C.

3. Dotazione di standard per attrezzature pubbliche

Un obiettivo fondamentale è garantire un elevato numero di standard all'intero comparto edificatorio in relazione allo sviluppo futuro dello stesso e all'impiegare le potenzialità urbanistiche dell'area, al fine di ottenere livelli elevati di qualità e comfort di vita.

L'azione diretta sulle aree disponibili porta a individuare una superficie di standard ed attrezzature pubbliche per complessivi 4.424 mq dell'area soggetta a trasformazione.

4. Collegamenti con principali arterie viarie e viabilità del comparto

Realizzare il collegamento con via Don Luigi Sturzo attraversando l'intero ambito e creando gli standard minimi, con sistemazione di marciapiedi, alberature e servizi.

5. Realizzazione del comparto avente:

- Superficie dell'intero comparto edificatorio pari a 10.407 mq.

- Superficie fondiaria complessiva di 5.379,4 mq.

- **Superficie Lorda di Pavimento Rresidenziale** di 1.261,5 mq, alla quale si aggiungono 3.784,5 mq di **SLPNR** (utilizzazioni compatibili comma 4 art. 12 delle NTA).

- Realizzazione delle **attrezzature non residenziali (private)** e degli **standard per attrezzature pubbliche** quali:

a) sistemazioni a verde pubblico, aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport, per una superficie complessiva di 2.100 mq;

b) aree per parcheggi pubblici per una superficie complessiva di 1.802,6 mq nel rispetto della dotazione minima prevista dall'art. 5 del D.M. 1444/68 per gli edifici produttivi destinati ad attività direzionali e commerciali.

c) area per attrezzature di interesse comune per una superficie complessiva di 175 mq la quale sarà ricavata all'interno del lotto posto a Nord su aree di proprietà privata e cedute al comune;

d) aree per l'istruzione per una superficie complessiva di 350 mq.

- Realizzazione di nuova viabilità veicolare interna al comparto edificatorio di circa 100 ml per una superficie di 600 mq.

- La somma delle superfici per le **attrezzature non residenziali (private)** e degli **standard per attrezzature pubbliche** equivale ad una superficie di circa 4.427,6 mq.

In sintesi il P.U.A. si propone i seguenti obiettivi:

Completare e riqualificare l'area soggetta a trasformazione con la realizzazione di edifici a destinazione compatibili con le utilizzazioni di cui al comma 4 dell'art.12 delle N.T.A, nel rispetto delle quantità e rapporti indicati negli elementi prescrittivi della scheda n°5 della Parte III delle N.T.A del P.R.G. del Comune di Eboli, di attrezzature minime per standard, di nuove opere di urbanizzazione a completamento dell'esistenti ed adeguamento di quest'ultime.

Individuare delle aree verdi e a parcheggio funzionali con le necessità della nuova edificazione.

Individuare aree da destinare a standards per attrezzature di interesse comune e per l'istruzione.

Migliorare lo standard dell'urbanizzazione primaria esistente con interventi di ammodernamento e riqualificazione.

Realizzare la nuova viabilità interna all'ambito rendendo facile e sicuro il collegamento sulla tangenziale in modo da migliorare sensibilmente il collegamento dell'ambito con il territorio circostante.

I tempi di esecuzione previsti sono:

Inizio dei lavori entro sei mesi dalla stipula della convenzione.

Completamento dei lavori entro sessanta mesi dall'inizio degli stessi.

IX. Contenuti

Il P.U.A. assicurerà la massima potenzialità prevista per gli alloggi (n°10) per una SLPR pari a 1.261,5 mq, ed assicurerà la potenzialità prevista in merito alla Superficie lorda di pavimento non residenziale (max 300% della SLPR) pari a 3.784,5 mq ossia la SLPNR sarà il 300 % della SLPR di progetto.

La superficie fondiaria dell'ambito, dell'area soggetta a trasformazione, raggiunge il valore di circa 5.379,4 mq.

Nell'ambito del P.U.A. "Tridentum", nel rispetto degli standard minimi previsti dal P.R.G., si realizzeranno 4.427,6 mq relativi alle attrezzature pubbliche e di cui :

- parcheggi pubblici per una superficie complessiva di 1.802,6 mq;
- verde pubblico per una superficie complessiva di 2.100 mq;
- attrezzature per l'istruzione ed interesse comune per una superficie complessiva di 525 mq;
- reti tecnologiche per la fornitura di energia e servizi.

La viabilità di progetto occuperà una superficie complessiva di circa 600 mq. utili al fine della realizzazione della viabilità veicolare interna all'ambito.

Nell'ambito del P.U.A. non sono compresi beni e aree soggetti a vincoli paesaggistici ambientali o storico architettonici.

X. Espropriazione degli immobili

Gli immobili di cui è prevista l'espropriazione per l'attuazione del comparto edificatorio saranno oggetto di acquisizione da parte del Consorzio e quindi dai soggetti esproprianti che detengono il 51% delle quote edificatorie complessive nel pieno rispetto delle disposizioni di cui al comma 3 dell'art.34 della L.R. N.16/04 e s.m.i. e del D.P.R. 8 Luglio 2001, n. 327(vedi **Elab.di Prog. - Tav.9**).

XI. Aree e opere di urbanizzazione

- Viabilità pubblica

All'interno dell'ambito del PUA "Tridentum" più precisamente a nord saranno realizzate la SLPR e parte di SLPNR, e sono state individuate le aree da cedere al comune per l'istruzione ed interesse comune, prevedendo dunque la realizzazione di una viabilità interna sia pedonale che veicolare con accesso dalla esistente via Tevere. Per quanto concerne il lotto posto a Sud si prevede la realizzazione della restante parte di SLPNR e l'individuazione delle aree da cedere al comune per i parcheggi pubblici e spazi pubblici e pertanto per consentire l'accesso si è previsto di utilizzare l'accesso esistente per collegarlo alla strada complanare che porta all'interno del lotto in oggetto (vedi **Elab.di Prog. - Tav.8**).

Il progetto, infatti, prevede la costruzione di circa 100 ml. di strada secondo il tracciato riportato alla **Tav.8** ed in conformità a previsto dal vigente P.R.G. del Comune di Eboli.

Per la nuova viabilità ordinaria interna all'ambito saranno realizzati circa ml 100 ed è prevista una sezione di 3,00 ml + 1,50 ml di marciapiede.

I lavori consistono in sbancamenti e movimenti di terra per uniformare il piano di appoggio, nella formazione del percorso stradale formato da un cassonetto in tout-venant dello spessore di 30 cm., di uno strato di materiale stabilizzato di 15 cm., con successivo Binder di 7 cm. e manto di usura di 3 cm.

Lungo il nastro stradale si prevede di eseguire i marciapiedi della larghezza di 1,50 ml. contenuto verso la strada da cordunate in pietra artificiale dotate a distanze congrue di bocche di lupo per lo sgrondo delle acque meteoriche e verso le proprietà

confinanti da un cordolo in cls. La finitura superiore è prevista in cls liscio o lastre di materiale naturale e riquadrato con giunti di dilatazione e contrazione.

Lungo il tracciato si trova anche l'illuminazione pubblica, posta in corrispondenza del marciapiede.

- Parcheggi pubblici

Il P.U.A. prevede parcheggi alberati, per un totale di 1.802,6 mq, con la relativa viabilità di manovra.

I parcheggi saranno delimitati dalle aree verdi e gli stalli sono previsti in pavimentazione di asfalto.

Le dimensioni dei parcheggi saranno di 5,00 x 2,50 mq e quindi conformi al Codice della Strada.

E' previsto un numero adeguato di parcheggi per portatori di handicap, secondo la normativa vigente in materia.

- Verde pubblico

Le aree a verde pubblico, per un totale di 2.100 mq, vanno ad integrarsi in aree ove sono esistenti spazi a verde operando, dunque, in regime di equilibrio naturale ottenendo uno sviluppo sostenibile preservando le qualità e le quantità del patrimonio naturale esistente.

Saranno dimensionate, inerbate e piantumate come dalle prescrizioni dell'art.9 delle N.T.A. del P.U.A. "Tridentum".

- Attrezzature pubbliche di interesse comune e per l'istruzione

Ai sensi dell'art.55 co 2 del vigente PRG – Parte I e dell'art.34 co 2 della L.R.16/2004 e s.m.i. per quanto attiene le opere di urbanizzazione secondaria previste, ossia per attrezzature di interesse comune, istruzione le aree per Spazi Pubblici a parco, per il gioco e lo sport ed infine le aree per Parcheggio Pubblico il PUA "Tridentum" cederà gratuitamente le aree in cui esse sono state localizzate, eventualmente anche provvedendo alla loro realizzazione per un importo massimo a scomputo totale o parziale della quota di contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione, determinato in relazione agli interventi privati previsti. Per cui il PUA prevede l'individuazione di un'area per le attrezzature di interesse comune pari

a 175 mq e di un'area per l'istruzione dove ubicare asilo nido e/o scuola elementare a servizio sia dell'intero ambito che delle aree limitrofe per una superficie pari a mq 350 e saranno collocate al centro dell'ambito collegate con via Don Luigi Sturzo attraverso la via Tevere.

- Reti tecnologiche e di smaltimento.

Gli interventi sulle reti tecnologiche consisteranno nella nuova realizzazione nei tratti viari previsti in progetto e nell'adeguamento delle stesse nei tratti viari preesistenti all'intervento. Il dimensionamento di massima delle reti di progetto è rappresentato nella **Tav.12**.

- Rete Fognaria

Le acque nere verranno convogliate nella rete esistente con una condotta in cemento vibrocompresso di diametro interno variabile tra 300-600 mm, mentre le acque meteoriche verranno immesse nel corso d'acqua dei torrenti Tufara e Telegro mediante condotte del diametro di 80 cm.

- Rete di Illuminazione Pubblica

Si prevede di installare una serie di punti luce, di dimensione e potenza adeguate, lungo tutto il nuovo asse viario che attraversa l'area di intervento e sul nuovo asse viario.

Per quanto riguarda l'alimentazione ci si allaccia alla rete esistente o, se questa non sarà sufficiente, si installerà una nuova cabina di trasformazione in sito adeguato all'esigenza progettuale.

Anche i parcheggi e il verde pubblico saranno adeguatamente dotati di punti luce alimentati dalla rete della pubblica illuminazione.

- Rete di distribuzione acqua potabile

Per quanto concerne l'approvvigionamento dell'acqua potabile, così come per le reti tecnologiche si provvederà alla realizzazione di nuove condotte e all'adeguamento e potenziamento di quelle esistenti se insufficienti alle necessità dei due comparti creando degli anelli con tubazioni in polietilene ad alta densità PE 100

di diametro di 110 mm, per servire in modo più funzionale l'ambito del P.U.A., senza recare disfunzioni all'utenza del comparto.

- Rete Erogazione Metano

Per quanto attiene l'approvvigionamento del gas metano si adeguerà quella esistente realizzando nuove condotte a bassa pressione di diametro adeguato al numero di utenze servite.

- Rete per la fornitura dell'Energia Elettrica

Per quanto concerne la fornitura dell'energia elettrica si prevede la posa in opera di cavidotti di sezioni adeguate in PVC per il passaggio dei cavi per la fornitura alle utenze dell'intero ambito con la potenzialità sufficiente.

- Rete Telefonica

Per quanto concerne i servizi forniti dalla Telecom, così come per la rete per la fornitura dell'energia elettrica, si prevedono la posa di cavidotti in PVC di sezioni adeguate fino ad un punto di arrivo da cui dipartiranno tutti i collegamenti per le varie attività e utilizzazioni delle intere superfici lorde di progetto sia residenziali che non residenziali.

XII. Verifica della conformità del Piano Urbanistico Attuativo rispetto al Piano Regolatore Generale

Nel vigente P.R.G. del Comune di Eboli, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno Prot. N°16533 del 30.04.2003 e pubblicato sul B.U.R.C. n.22 del 19.05.2003, l'area oggetto del P.U.A. "Tridentum" di iniziativa privata ricade in Zona omogenea B: agglomerati urbani recenti e più precisamente nella Sottozona Bb: di completamento a cui corrisponde la Scheda n.5 "Rione Pescara" – Sub Ambiti e di cui al p.to VI ne sono state illustrate sia gli elementi prescrittivi che le indicazioni di assetto.

Da qui scaturisce che l'intervento è attuabile in quanto rispetta il P.R.G. vigente.

XIII. Vincoli

L'area dell'ambito "Tridentum" non ricade in zona sottoposta ad alcun vincolo di tipo paesistico, archeologico, ambientale, idrogeologico etc.

XIV. Dal confronto tra le proposte di intervento del P.U.A. e la tavola di P.R.G.

La variante proposta non comporta la riduzione delle aree destinate a standard.

E' infatti assicurata, secondo la L.R. 14/82, la dotazione di 20 mq ad abitante di standard per attrezzature di zona.

Per quanto riguarda le attrezzature di livello urbano, gli interventi proposti ne prevedono l'incremento.

Eboli, marzo 2012

Il Progettista

Arch. Mariateresa D'Arco