

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

Elaborato B

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Eboli, febbraio 2016

Il Progettista

Arch. Mariateresa D'Arco

INDICE

Capo I – Disposizioni generali	3	
Art. 1 - Ambito di applicazione	3	
Art. 2 - Elaborati costitutivi	3	
Capo II - Disciplina d'uso del territorio oggetto del PUA	8	
Art. 3 - Disciplina del PUA	8	
Art. 4 - Destinazione d'uso consentite	8	
Art. 5 - Elementi prescrittivi e parametri urbanistici ed edilizi	9	
Art. 6 - Disciplina degli interventi		10
Art. 7 - Fasce di rispetto, accessi e recinzioni		11
Art. 8 - Accessi carrai		12
Art. 9 - Sistemazione delle aree interne ai comparti		12
Art. 10 -Varianti al Piano		12
Capo III – Zone destinate ad usi pubblici	14	
Art. 11 - Viabilità, servizi canalizzati e parcheggi pubblici	14	
Art. 12 - Aree a verde pubblico	15	
Capo IV – Impianti a rete	17	
Art. 13 - Le opere a rete	17	
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica	17	
- Rete di pubblica illuminazione	17	
- Rete telefonica e telematica	18	
- Rete idrica	19	
- Rete di distribuzione del gas metano	19	
- Rete fognaria	20	
CAPO V – Attuazione del PUA	21	
Art. 14 - Ripartizione delle quote edificatorie	21	
Art. 15 - I soggetti attuatori	21	
CAPO VI – Disposizioni integrative e finali	23	
Art. 16 - Attuazione del PUA	23	
Art. 17 - Rimando al REC ed alle Leggi Regionali	23	
Art. 18 - Ambito assoggettato a strumenti di attuazione	24	
Art. 19 - Applicazione del D.M.236/89 (Barriere architettoniche)	24	
Art. 20 - Smaltimento delle acque meteoriche	24	
Art. 21 - Ricerca ed emungimento delle acque sotterranee	24	
Art.22 – Tipologie costruttive degli edifici di progetto		25

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Ambito di applicazione

Le Norme Tecniche di Attuazione regolano le trasformazioni urbanistiche previste dal Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata per l'ambito denominato “**Tridentum**” identificato dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Eboli e assoggettato a strumento di attuazione così come è riportato al punto 4 della 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 sono state rappresentate nell'**Elaborato A - Relazione illustrativa al Cap.VI paragrafo 3 - “Indicazioni di assetto”**.

Art. 2 – Elaborati costitutivi

Il presente P.U.A. di iniziativa privata è costituito dagli elaborati seguenti, così come esplicitati nella Deliberazione N.834 della Giunta Regionale – Regione Campania – Seduta del 11.05.07 afferente le Norme tecniche e 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 “Norme sul governo del territorio”:

- 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.

Elaborati da allegare al P.U.A.:

Il PUA è corredato dai seguenti elaborati:

Relazione illustrativa (vedi Elaborato A):

- a) Inquadramento urbanistico dell'area oggetto del Piano;
- b) dimensionamento del Piano;
- c) obiettivi, criteri e modalità esecutive degli interventi;
- d) fabbisogno di aree per servizi e loro soddisfacimento;
- e) verifica della conformità del Piano rispetto al PUC/PRG.

Elaborati di analisi (vedi Tav. da 1 a 6):

- a) Stralcio del PUC/PRG, comprensivo dell'indicazione degli eventuali vincoli esistenti, relativo all'area interessata dal PUC/PRG e delle superfici comprese almeno entro 100 ml. dal perimetro dell'area stessa, (scala 1:2.000 o 1:1.000);
- b) rilievo plano-altimetrico (scala 1:500 o 1:1.000), con l'indicazione di un caposaldo di riferimento per le quote altimetriche e con curve di livello adeguate alla scala di rappresentazione, costituito da planimetrie e sezioni significative da cui si evincano lo stato di fatto, i volumi esistenti e le alberature, ivi compresi gli spazi e le opere urbanizzazione esistenti;
- c) documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;
- d) verifica di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica, accompagnata da apposita relazione.

Elaborati di progetto (vedi Tav. da 7 a 15):

- a) schemi quotati planimetrici ed altimetrici con l'indicazione delle nuove destinazioni d'uso delle aree e degli immobili (scala 1:500 – 1:1.000);
- b) planimetria con quote altimetriche in cui dovranno essere distinte la viabilità interna (sia veicolare che pedonale), le eventuali aree verdi di corredo e gli spazi pedonali, gli spazi di sosta o di parcheggio, le aree di verde attrezzato (scala 1:500 o 1:1.000);
- c) planimetria dell'area interessata disegnata su mappa catastale aggiornata, in scala non inferiore a 1:1.000, riportante le quote planimetriche del terreno, la delimitazione dell'area interessata, i vincoli di ogni tipo e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) profili altimetrici di progetto, di cui almeno due perpendicolari tra loro (scala 1:500 – 1:1.000);
- e) aree ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria (scala 1:500);
- f) aree destinate alla riqualificazione degli edifici esistenti con la individuazione degli interventi finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente;
- g) posizione degli edifici pubblici e privati di particolare pregio, con le relative altezze, le tipologie edilizie e l'indicazione delle loro destinazioni;
- h) eventuale suddivisione in lotti appositamente quotati (scala 1:500);
- i) sagoma indicativa dell'ingombro massimo degli edifici in progetto (scala adeguata);

- j) eventuale suddivisione degli interventi da realizzare in stralci funzionali, che possono corrispondere anche ai singoli lotti (scala 1:500);
- k) tavola di sovrapposizione tra le preesistenze e le nuove opere; in caso di interventi di ristrutturazione consistenti in opere di demolizione e ricostruzione, (rosso le demolizioni, giallo le nuove costruzioni);
- l) calcoli e disegni costruttivi delle opere di urbanizzazione primaria.

Per quanto riguarda i punti f), g), h), e j) non sono stati rappresentati con elaborati grafici in quanto non vi sono aree da riqualificare e né suddivisioni di interventi.

Norme tecniche di attuazione, recanti l'indicazione (vedi Elaborato B):

- a) del rapporto di copertura per ogni lotto di superficie netta edificabile (se non prevista dal PUC/PRG o dagli Atti di programmazione degli interventi);
- b) delle distanze, dai confini e tra gli edifici, e delle altezze consentite;
- c) delle caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento;
- d) dei materiali e delle finiture utilizzabili;
- e) delle misure da adottare per la mitigazione ambientale degli interventi progettati.

Eventuali ulteriori elaborati previsti, per ciascuna tipologia di PUA, dalla normativa statale e regionale vigente.

Nel PUA ad iniziativa privata saranno aggiunti i seguenti elaborati (vedi **Elaborato C**):

- a) documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel Piano;
- b) estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle comprese nel Piano;
- c) elaborati tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primaria, comprensivi di una relazione estimativa contenente le quantità ed i prezzi unitari, gli importi delle opere da realizzare e delle eventuali monetizzazioni di aree da cedere al Comune;
- d) schema di convenzione redatto ai sensi dell'art. 37 della legge.

A tal proposito si precisa che gli elaborati prodotti per la presentazione del PUA di iniziativa privata per l'ambito "Tridentum" sono di seguito rappresentati:

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: Indicazione delle nuove destinazioni d'uso delle aree soggette a trasformazione

- Tav. 8: Viabilità interna, aree verdi a corredo, spazi di parcheggio

- Tav. 9: Planimetria del comparto disegnata su mappa catastale aggiornata

- Tav. 10: Aree per attrezzature pubbliche da cedere al Comune

- Tav. 11: Profili altimetrici

- Tav. 12: Planimetria con indicazione delle opere di urbanizzazione primaria

- Tav. 13: Sovrapposizione tra preesistenze e nuove opere

- Tav. 14: Planovolumetrico

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

CAPO II – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 3 – Attuazione dell’ambito

L’intera superficie dell’ambito ha una estensione totale di circa 10.407 mq ed è interamente soggetta a trasformazione dell’assetto morfologico e si identifica con l’area di intervento denominato ambito “**TRIDENTUM**” (Trento).

Questo ambito comprende l’attuazione delle quote edificatorie da attribuire ai privati e più precisamente a destinazione sia residenziale che non residenziale, inoltre nell’ambito sono state individuate le aree da cedere al comune da destinare agli standard per attrezzature pubbliche di cui al p.to 1.4 della L.R. 14/82 ossia: aree per attrezzature per l’Istruzione, per attrezzature di Interesse Comune, per Spazi Pubblici a parco, gioco e per lo sport e Parcheggi Pubblici, come si evince dalle **Tav.le 10-13 e 14**.

Ai fini della realizzazione del comparto edificatorio sarà predisposto un progetto esecutivo da sottoporre al vaglio del competente ufficio tecnico comunale per il rilascio dello specifico provvedimento abilitativo.

Le attrezzature pubbliche da sistemare e da cedere all’Amministrazione comunale sono puntualmente individuate nella **Tav.10**.

Art. 4 – Destinazioni d’uso consentite

Nell’area soggetta a trasformazione di proprietà esclusiva dei privati (vedi **Elab. di Prog. Tav.7**) sono compatibili, oltre alle utilizzazioni di cui al comma 3 dell’articolo 10, quelle evidenziate al p.to 5 della scheda n.5 e nel dettaglio riportate al comma 4 art.12 delle N.T.A., in riferimento alla sottozona Bb di completamento e di seguito descritte:

- 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.
- Il PUA assume come destinazioni d’uso degli edifici le utilizzazioni previste nelle tabelle riepilogative riportate al successivo **art. 5**, nonché tutte quelle sopra elencate.

Art. 5– Elementi prescrittivi e parametri urbanistici ed edilizi

Nel pieno rispetto di quanto previsto dalla Scheda n.5 “Rione Pescara”-Sub Ambiti approvata con D.G.C. N.498 del 23/12/2009 nell’ambito del presente P.U.A. si applicano i seguenti indici urbanistici:

- **Superficie del comparto = 10.407 mq**
- **Superficie disponibile soggetta a trasformazione = 10.407 mq**
- **Superficie fondiaria = 5.379,4 mq**

- N° max di alloggi = 10
- Abitanti = 28
- Max SLPR = 1.261,5 mq
- Max SLPNR = 3.784,5 mq
- Attr. R.= 1.400 mq
- Attr. N. R.= 3.027,6 mq
- Distanza confini di proprietà 5,00 ml.
- Distanza dalle strade:
 - autostrada 30,00 ml.
 - ferrovia 30,00 ml.
 - strade extraurbane 20,00 ml.
 - strade urbane 5,00 ml.

- Distanza tra edifici 10.00 ml.
oppure in aderenza

Standard per Attrezzature pubbliche (Attr.R. e N.R.).

Di seguito si rappresenta in tabella per l'ambito gli standard per le attrezzature pubbliche (di cui al p.to 1.4 della L.R. 14/82) e più precisamente chiameremo (I) le Aree per l'Istruzione, (I.C.) le Aree per le attrezzature di Interesse Comune, (S.P.) le Aree per Spazi Pubblici a parco, per il gioco e lo sport ed infine (P.P.) le Aree per Parcheggio Pubblico.

Attr. R. = 1.400 mq di cui:

- (I)= 350 mq
- (I.C.)= 175 mq
- (S.P.)= 700 mq
- (P.P.)= 175 mq

Attr.N.R. = 3.027,6 mq di cui:

- Verde Pubblico = 1.400 mq
- Parcheggi Pubblici = 1.627,6 mq

Nell'ambito "TRIDENTUM" non vi sono superfici aggiuntive in quanto l'intera superficie disponibile si presenta completamente libera e dunque priva di edifici da demolire.

Dell'area soggetta a trasformazione compresa nel comparto è prevista la modifica dell'assetto morfologico mediante la nuova edificazione di 1.261,5 mq di superficie lorda di pavimento residenziale e di 3.784,5 mq di superficie lorda di pavimento da destinare a commercio al dettaglio

quindi medie strutture di vendita (M1 A/M-M1 E-M2 A/M-M2 E), attività direzionali, strutture culturali/centri ricerca, sedi espositive ed archivi, così come riportato negli Elaborati **Tav.1e 13 e 14**.

Le utilizzazioni compatibili: sono quelle elencate all'**art.4** delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del PUA "Tridentum".

Gli interventi successivi: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione anche in sedime diverso senza aumento di SLP.

Per tutto quanto non riportato ai numeri precedenti si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. ed al R.E.C. di Eboli.

Art. 6 – Disciplina degli interventi

Per dimensionare e disciplinare gli interventi il Piano Urbanistico Attuativo utilizza le caratteristiche e le definizioni contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione e quelle imposte dal Piano Regolatore Generale vigente, dal Regolamento Edilizio Comunale, nonché quelle dettate dalle norme imposte da leggi e regolamenti regionali e nazionali.

Art. 7 – Fasce di rispetto, accessi e recinzioni

Nelle fasce di rispetto delle linee ferroviarie non sarà eseguito nessun tipo di intervento edilizio.

Per quanto attiene l'accesso dalla via Don Luigi Sturzo il PUA prevede l'utilizzo dell'accesso esistente e realizzando una strada complanare all'interno del lotto di "Tridentum" posto a Sud che consentirà il raggiungimento delle superfici destinate alla SLPNR e a quelle aree individuate da cedere al comune da destinare agli standard. Inoltre per raggiungere i Parcheggi Pubblici ed una parte della SLPNR si utilizzerà dunque l'accesso su descritto e allo stesso modo la viabilità esistente che collega la tangenziale agli insediamenti esistenti.

Per consentire l'uscita dal lotto in esame questa sarà consentita dall'usufruire la strada complanare che l'adiacente comparto "Reginna Maior" e più precisamente l'UMI 3 andrà a realizzare all'interno di esso consentendo l'uscita dei mezzi in modo da garantire sicurezza evitando di creare ulteriori sbocchi sulla tangenziale rispettando dunque il p.to 7 della D.G.C. n°63/2011.

Lungo il confine con l'asse viario Don Luigi Sturzo sarà lasciata una fascia di rispetto stradale di larghezza di metri 5, così come dettato dall'art. 47 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

La recinzione del lotto, ove necessaria, sarà costituita dalle 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.

I fabbricati adibibili a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza prolungata di persone, saranno edificati a distanze adeguate dalle linee elettriche aeree esterne così come dettate dall'art.51 comma 1 Parte I delle NTA del PRG.

Art. 8 - Accessi carrai

Gli accessi veicolari sono individuati nella loro forma in tutti gli elaborati di progetto, eventuali modifiche inerenti il loro assetto sono soggette al rilascio dello specifico provvedimento abilitativo da parte del competente ufficio tecnico comunale.

Art. 9 – Sistemazione delle aree interne dell'ambito.

All'interno della superficie fondiaria di pertinenza dell'ambito, sulle aree scoperte, devono essere sistemate quali aree destinate alla formazione di parcheggi privati che saranno pavimentati in asfalto auto - bloccante drenante, mentre la viabilità interna con asfalto ed in pietra artificiale o naturale i percorsi pedonali principali ed i marciapiedi.

Le superfici destinate alla formazione di spazi verdi verranno realizzate a prato con piantamenti di alto fusto ogni 50 metri quadrati.

Le essenze arboree da utilizzare sono quelle di seguito specificate:

1) per le aree da sistemare a piantumazione verranno utilizzate:

- Laurus nobilis, Acer campestre, Quercus ilex, etc..

2) per le aree a verde pubblico e d'arredo saranno utilizzate:

- Lavandola spica, Nerium oleander, Palma di Madagascar etc.

3) mentre per le aree a parcheggio pubblico e privato saranno utilizzate le seguenti

essenze arboree:

- Olea europea, Maytenus boaria, Palmae romanzoffianum, etc.

Art. 10 – Varianti al Piano

L'approvazione dei PUA non può comportare variante al PRG e a tal fine non costituiscono varianti al PRG:

a) la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano;

b) la precisazione dei tracciati viari;

c) le modificazioni del perimetro del PUA rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici;

d) le 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) la diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi;

4. L'adozione delle modifiche di cui al comma 3 è motivata dal comune, al fine di dimostrare i miglioramenti conseguibili e in ogni caso l'assenza di incremento del carico urbanistico.

5. La giunta comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione dei PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti all'uopo necessari, anche mediante lo sportello urbanistico di cui all'articolo 41. In tal caso, le varianti al permesso di costruire seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi.

6. L'amministrazione comunale provvede alla stipula di convenzioni disciplinanti i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti dai PUA.

CAPO III - ZONE DESTINATE AD USI PUBBLICI

Art. 11 – Viabilità, servizi canalizzati e parcheggi pubblici

Il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata 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**).

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

Pertanto alla luce dei punti 2, 6 e nello specifico per il punto 2 vedi riferimento successivo art. 12.

Per quanto attiene il punto 6 della D.G.C. n°63/2011 la riqualificazione dell'asse viario principale il PUA prevede la 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.

All'interno del 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 l'immissione su via Don Luigi Sturzo avviene

mediante l'uscita creata sulla strada complanare realizzata all'interno di UMI 3, secondo le indicazioni dettate dalla succitata D.G.C.

Per la viabilità veicolare di progetto entro la perimetrazione dell'ambito sarà previsto la realizzazione di strade con una larghezza di 3,00 ml a carreggiata e un marciapiede di ml 1,50 e ove necessario un adeguamento della stessa.

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.

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.

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.

Le aree destinate a parcheggi pubblici saranno realizzate con opportune schermature di verde perimetrali, ottenute con alberi di confine con funzione di protezione.

Per la realizzazione della viabilità e dei parcheggi si applicano le relative disposizioni vigenti in materia.

Nell'ambito dei parcheggi sono stati 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.

Le aree per attrezzature pubbliche, viabilità e parcheggi pubblici, da cedere al Comune, in fase di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo "Tridentum" sono illustrate all'**art.5** e rappresentate nella **Tav.10**.

Art. 12 – Aree a verde pubblico

La zona destinata a verde pubblico attrezzato comprende (vedi **Elab. di Prog. Tavv. 8-13**):

- un'area posta a Sud del comparto e corrispondente all'area adiacente ai parcheggi pubblici posti parallelamente alla ferrovia, è costituita da un'area destinata a verde pubblico attrezzato;

- l'altra area a verde pubblico è posta a Nord del comparto in prossimità delle aree per l'Istruzione ed Interesse Comune ciò ha motivato la scelta di fornire l'area di adeguati spazi pubblici e sono state progettate in modo da collocarle all'interno del comparto 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 quelle aree a verde attrezzato in località Molinello così come indicate al punto 2 della D.G.C. n°63/2011.

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.

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.

I dati relativi le aree a verde pubblico da cedere al Comune di Eboli sono riportati all'**art.5** delle presenti NTA e rappresentati nell'elaborato **Tav.10**.

CAPO IV - IMPIANTI A RETE

Art. 13 – Le opere a rete

L'area, oggetto del PUA "Tridentum", sarà stata fornita di tutte le opere a rete comunemente usate per gli impianti residenziali e commerciali, in particolare sono state progettate e riportate nella **Tav.12**: la rete elettrica privata e pubblica illuminazione, la rete telefonica, la rete idrica, la rete gas-metano, la rete fognaria.

Le indicazioni di seguito elencate sono di massima pertanto eventuali variazioni non costituiscono varianti.

- **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 PEAD 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 (vedi **Elaborato di Analisi 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 (vedi **Elaborato di Analisi 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 dell'ambito "Tridentum".

- **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 sino a raggiungere lo scolmatore in PVC f 500 posto parallelamente alla rete ferroviaria Eboli-Potenza.

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 - L'ATTUAZIONE DEL P.U.A. "TRIDENTUM"

Art.14 – Ripartizione delle quote edificatorie

Le quote edificatorie, gli oneri di urbanizzazione e la realizzazione delle attrezzature pubbliche così come recita l'art.16 del REC di Eboli previa cessione gratuita al Comune dei suoli su cui esse vengono localizzate, vengono ripartite tra tutti i proprietari degli immobili inclusi nell'area soggetta a trasformazione, in proporzione alla ampiezza di superficie libera di terreno ricadente nell'ambito "Tridentum". La ripartizione può essere modificata anche dopo l'adozione del PUA a seguito dell'accoglimento di prescrizioni, osservazioni o emendamenti presentati.

Inoltre tale ripartizione è scaturita dall'abrogazione dei commi 3 e 5 dell'art.33 della L.R. N.16/04 così come esplicitato ai commi 29 e 30 dell'art.31 –Modifiche legislative- della L.R. N.1/07 e pubblicata sul B.U.R.C. n.7 del 22 gennaio 2007 e pertanto le quote edificatorie vengono ripartite secondo l'ampiezza di superficie e non in proporzione alla frazione percentuale del complessivo valore imponibile, etc...

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

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

Art.15 – I soggetti attuatori

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 art.14:

- Nell'ambito "TRIDENTUM" sono realizzati dai privati riuniti in Consorzio così come previsto dall'art.34 comma 1 –Attuazione del comparto edificatorio- della L.R.N.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 nell'**Elaborato di Progetto Tav.10**.

I proprietari riuniti in Consorzio che detengono la quantità corrispondente al 51% delle quote edificatorie complessive attribuite all'ambito possono procedere all'attuazione degli stessi nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari.

Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione non superiore a trenta giorni, 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 procedura di esproprio ai sensi del DPR 327/2001 e comma 5 dell'art.34 della L.R. N.16/04.

Le quote edificatorie attribuite sono liberamente commerciabili all'interno delle parti di territorio soggette a trasformazione.

CAPO VI - DISPOSIZIONI INTEGRATIVE E FINALI

Art. 16 – Attuazione del Piano

Il Piano di Lottizzazione convenzionata per la realizzazione degli interventi previsti nell'ambito, potrà essere presentato dal Consorzio o dal Soggetto Attuatore legittimato dal Consorzio, in qualunque momento riterrà opportuno, ma il rilascio delle autorizzazioni dovrà avvenire contestualmente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazioni primarie previste nel predetto Piano Urbanistico Attuativo.

Il certificato di agibilità verrà rilasciato dopo aver collaudato le opere di urbanizzazione primaria e cedute all'Amministrazione comunale.

Art. 17 – Rimando al R.E.C. e alle Leggi Regionali

Per quanto non incluso nelle prescrizioni specifiche contenute nelle presenti Norme, si rinvia al Regolamento Edilizio Comunale di Eboli, variato per effetto della deliberazione di CC n.34 del 30/03/2009, entrato in vigore il giorno successivo a quello di pubblicazione dell'avviso di Approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania. L'avviso di approvazione è stato pubblicato il 27/04/2009 sul n.25 del Bollettino Ufficiale della Regione Campania quindi dal giorno 28/04/2009 è entrato in vigore REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE.

Inoltre, si rinvia alle disposizioni di legge prevalenti sul medesimo, con particolare riferimento ai seguenti argomenti:

- modalità specifiche di richiesta, rilascio ed uso dei permessi di costruire, o degli adempimenti alternativi previsti dalle leggi vigenti,
- esecuzione dei lavori, verifiche, certificati di utilizzazione e sanzioni,
- norme progettuali specifiche per gli immobili,
- norme e requisiti tecnologici per gli immobili e requisiti tecnologici degli impianti,
- norme di conduzione e modalità di esecuzione dei lavori,
- norme igienico-sanitarie, nonchè alla Legge Regionale N.14/82 e alla Legge Regionale N.16/04 ed altre disposizioni e prescrizioni qui non richiamate.

Art. 18 – Ambito assoggettato a strumenti di attuazione

Gli strumenti di attuazione stabiliscono a classificazione dell'ambito interessato a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni disciplinate dai medesimi strumenti di attuazione.

In particolare l'ambito a seguito delle trasformazioni del presente Piano, sarà classificato come di seguito specificate:

- le aree comprese nell'ambito: zona B - sottozona Bb: di completamento salvo le disposizioni relative alle utilizzazioni compatibili previste nell'**art.4** delle NTA presenti.

Art. 19 - Applicazione del DM 236/89 (Barriere architettoniche)

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

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.

Art. 20- Smaltimento delle acque meteoriche

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.

Art. 21 - Ricerca ed emungimento di acque sotterranee

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.

Art. 22 – 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 falde in laterizio oppure tetto piano in latero-cemento tutti e tre ad alto livello di isolamento e con $U = 0,30$.