

CITTA' DI EBOLI

PROVINCIA DI SALERNO



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO FONTANELLE - SUB AMBITO N.3 DI INIZIATIVA PRIVATA

NTA parte III, PRG, scheda n°1 - NTA parte I, PRG, artt.54 e 55
art.7 comma 2 LR 1/2011, Piano Casa
DGC n.366 18/12/2012 - DCC n.13 26/04/2012

STATO DI PROGETTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Titolo Allegato

Edil Eboli s.r.l.

PROPONENTI

**Centro Congressi
San Luca s.r.l.**

PROGETTISTA

Ing. Agostino Napoli

Visti ed autorizzazioni

Allegato

I
BIS

Scala

Data

GIUGNO 2014

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO FONTANELLE SUB AMBITO 3

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme, conformi al vigente Regolamento Edilizio approvato con Delibera di C.C. n. 34 del 30/03/2009, disciplinano gli interventi del Piano attuativo denominato **"Fontanelle sub ambito 3"**, la cui area è classificata dal vigente P.R.G. come zona B – sottozona Bb: di completamento, meglio identificata nell'elaborato 2sf.

ART. 2 – ELABORATI DEL PIANO

Il Piano attuativo è composto dai seguenti elaborati previsti dalle vigenti N.T.A., parte I, art. 55:

Stato di fatto

- 1sf: Inquadramento territoriale;
- 2sf: Inquadramento urbanistico;
- 3sf: Infrastrutture e strutture pubbliche;
- 4sf: Individuazione catastale delle proprietà con indicazione dei diritti edificatori;
- 5sf: Piano quotato e sezione trasversale;
- 6sf: Impianti a rete;
- 7sf: Documentazione fotografica.

Progetto

- 1RTbis: Relazione tecnica generale;
- 1SP: Planimetria con indicazione delle aree pubbliche e private;
- 2SPbis: Individuazione dei lotti edificatori e delle aree a standard;
- 3SPbis: Disegno di piano;
- 4SP: Quote altimetriche e distanze;
- 5SP: Sistemazione delle aree esterne con indicazione delle essenze arboree;
- 6SP: Profilo longitudinale strada "A" e profilo altimetrico;
- 7SP: Impianti a rete;
- 8SP: Particolari esecutivi.

Progetto lotto 1

- 1A1bis: Relazione tecnica;
- 2A1bis: Planimetria generale;
- 3A1bis: Planimetria particolareggiata;
- 4A1: Piante;
- 5A1: Sezioni e prospetti;
- 6A1: Piante piano tipo;
- 7A1: Planovolumetrie;
- 8A1: Verifica rapporto aero-illuminante;
- 9A1: Verifica dell'altezza media del piano sottotetto;
- 10A1: Progetto preliminare impianti idrosanitari, termici e fotovoltaici;
- 11A1: Progetto preliminare impianto elettrico;
- 12A1: Planimetria con impianto di illuminazione esterna;
- 13A1: Progetto sul contenimento del consumo energetico.

Allegati

- All. A: Titolo di proprietà dei proponenti;
- All. B: Documentazione amministrativa;

- All. C: Relazione geologica e geotecnica;
- All. D: Relazione impianto di illuminazione pubblica;
- All. E: Verifica assoggettabilità a VAS;
- All. F: Perizia di stima delle aree;
- All. G: Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria a carico del sub ambito 3;
- All. H: Tabella comparativa beneficio privato/beneficio pubblico;
- All. **Ibis**: Norme Tecniche di Attuazione;
- All. **Lbis**: Schema di Convenzione.

ART. 3 – DATI COMPLESSIVI DEL PIANO

L'attuazione del PUA avviene nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Superficie territoriale = mq 46647;
- Superficie fondiaria = mq 24891;
- Superficie lorda di pavimento residenziale libera da PUA = mq 6765,84;
- Superficie lorda di pavimento residenziale sociale da PUA = mq 4664,16;
- Superficie lorda di pavimento residenziale libera da Piano Casa = mq 3291,75;
- Superficie lorda di pavimento residenziale sociale da Piano Casa = mq 173,25;
- Superficie per attività terziaria da PUA = mq 9277,26, di cui mq 5157,66 sono stati destinati per le attività commerciali e mq 4119,60 per le attività direzionali;
- Superficie destinata all'istruzione ed attrezzature di interesse comune = mq 5340,00;
- Superficie destinata a verde pubblico = mq 10839,00;
- Superficie destinata a parcheggi pubblici = mq 5491,00 (di questi mq 4614 sono stati previsti in un parcheggio a tre livelli interrati di mq 1538).

ART. 4 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Le destinazioni d'uso ammesse dal PUA sono quelle previste per le zone "B" ed indicate nella parte I delle NTA del PRG vigente.

Gli standard e gli oneri di urbanizzazione sono calcolati secondo le differenti destinazioni d'uso previste, adottandone i relativi parametri.

ART. 5 – DOTAZIONE MINIMA DI STANDARD URBANISTICI

Le aree a standard devono essere dimensionate secondo le disposizioni delle leggi nazionali e regionali attualmente in vigore e delle NTA del vigente P.R.G., nonché nel rispetto dei dettami dell'art. 2, punto d) della parte III della scheda n.1 Fontanelle.

5.1 – Standard Residenziali	da PUA:	da Piano Casa:
- verde pubblico:	mq 6350,00	mq 770,00
- parcheggi pubblici:	mq 1587,50	mq 192,50
- istruzione ed attrezzature di interesse comune:	mq 4762,50	mq 577,50

5.2 – Standard per attività terziarie

- verde pubblico:	mq 3710,90
- parcheggi pubblici:	mq 3710,90

5.3 – Standard totali

Complessivamente le dotazioni minime di aree destinate a standard pubblici del PUA risultano essere le seguenti:

- verde pubblico	mq 10830,90
- parcheggi pubblici	mq 5490,90
- istruzione ed attrezzature di interesse comune	mq 5340,00

Pertanto la proposta progettuale del PUA rispetta la dotazione minima di standard urbanistici richiesta, il tutto come indicato nel precedente art.3.

ART. 6 – SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'area interessata dal PUA è suddivisa in n.4 lotti secondo lo schema riportato nella tav. 2^{SPbis}.

Non è ammessa variazione della suddivisione, né accorpamento di singoli lotti.

E' ammessa, comunque, l'edificazione in aderenza ai lotti 2 e 3, relativamente al piano terra e al piano interrato.

ART. 7 – NORME PER L'EDIFICAZIONE NEI SINGOLI LOTTI

L'edificazione è ammessa con i seguenti parametri:

Lotto 1

- Superficie fondiaria = mq 6746,00;
- Superficie lorda di pavimento residenziale da PUA = mq 3167,02;
- Superficie lorda di pavimento residenziale da Piano Casa = mq 1108,46;
- Superficie lorda di pavimento per attività terziaria = mq 2504,16;
 - di cui commerciale = mq 1726,80;
 - di cui direzionale = mq 777,36
- Superficie destinata a verde pubblico = mq 2973,00;
- Superficie destinata a parcheggi pubblici = mq 1503,00;
- Superficie destinata ad istruzione ed attrezzature di interesse comune = mq 3000,00
- Distanze :
 - Distanze dai confini m 5,00;
 - Distanze dalle strade m 10,00;
 - Distanze dai fabbricati m 5,00, ovvero m 10 se una o entrambe le pareti prospicienti sono finestrate, oppure in aderenza;
- Tipologie: residenziale, commerciale e direzionale;
- Altezza massima: nove piani fuori terra.

Lotto 2

- Superficie fondiaria = mq 6187,00;
- Superficie lorda di pavimento residenziale da PUA = mq 3742,84;
- Superficie lorda di pavimento residenziale da Piano Casa = mq 1310,00;
- Superficie lorda di pavimento per attività terziaria = mq 2104,11;
 - di cui commerciale = mq 1715,43;
 - di cui direzionale = mq 388,68;
- Superficie destinata ad istruzione ed attrezzature di interesse comune = mq 2340,00;
- Superficie destinata a verde pubblico = mq 2819,00;
- Superficie destinata a parcheggi pubblici = mq 1436,00;
- Distanze :
 - Distanze dai confini m 5,00;
 - Distanze dalle strade m 10,00;
 - Distanze dai fabbricati m 5,00, ovvero m 10 se una o entrambe le pareti prospicienti sono finestrate, oppure in aderenza;
- Tipologie: residenziale, commerciale e direzionale;
- Altezza massima: nove piani fuori terra.

Lotto 3

- Superficie fondiaria = mq 6039,00;
- Superficie lorda di pavimento residenziale da PUA = mq 3716,90;
- Superficie lorda di pavimento residenziale da Piano Casa = mq 652,95;

- Superficie lorda di pavimento per attività terziaria = mq 2492,79;
di cui commerciale = mq 1715,43;
di cui direzionale = mq 777,36;
- Superficie destinata a verde pubblico = mq 3390,00;
- Superficie destinata a parcheggi pubblici = mq 1550,00;
- Distanze :
 - Distanze dai confini m 5,00;
 - Distanze dalle strade m 10,00;
 - Distanze dai fabbricati m 5,00, ovvero m 10 se una o entrambe le pareti prospicienti sono finestrate, oppure in aderenza;
- Tipologie: residenziale, commerciale e direzionale;
- Altezza massima: nove piani fuori terra.

Lotto 4

- Superficie fondiaria = mq 5919,00;
- Superficie lorda di pavimento residenziale da PUA = mq 803,24;
- Superficie lorda di pavimento residenziale da Piano Casa = mq 393,59;
- Superficie lorda di pavimento per attività direzionale = mq 2176,20;
- Superficie destinata a verde pubblico = mq 1657,00;
- Superficie destinata a parcheggi pubblici = mq 1002,00;
- Distanze :
 - Distanze dai confini m 5,00;
 - Distanze dalle strade m 10,00;
 - Distanze dai fabbricati m 5,00, ovvero m 10 se una o entrambe le pareti prospicienti sono finestrate, oppure in aderenza;
- Tipologie: residenziale, commerciale e direzionale;
- Altezza massima: nove piani fuori terra.

ART. 8 – ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI

Sono elementi prescrittivi i seguenti parametri:

“la sagoma d’involuppo edilizio limite” quotata, così come identificate nella Tav. 4sp entro la quale devono essere collocate le parti fuori terra.

ART. 9 – AREE SCOPERTE DEI LOTTI PRIVATI E RECINZIONI

Spazi pertinenziali

La sistemazione delle aree scoperte interne ai lotti e di pertinenza dei fabbricati deve assicurare la raccolta, il convogliamento e lo smaltimento delle acque impedendo qualsiasi ristagno ed impaludamento. Le aree interne che non siano destinate all’edificazione o che non vengano destinate a piazzali e/o spazi di manovra e parcheggi devono essere sistemate a verde.

Parcheggi

Per ogni fabbricato, oltre ai parcheggi interrati pertinenziali, devono essere garantiti i parcheggi esterni secondo i disposti dell’art.58 della parte I delle NTA.

Barriere architettoniche

Per quanto riguarda gli interventi per la realizzazione dei nuovi ingressi ai fabbricati, dovrà essere rispettata la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Recinzioni e accessi

Le recinzioni lungo le strade “A” e “B” di piano al limite del comparto non dovranno superare l’altezza di mt 2,00 e saranno realizzate da muretti dell’altezza max di mt 1,00, rivestiti sulla faccia esterna con pietre locali, e sovrastante ringhiera metallica

tinteggiata. Le recinzioni in genere saranno realizzate nel rispetto dell'art. 58 del R.E. vigenti.

La posizione e lo schema degli accessi carrai riportati nelle tavole progettuali del PUA sono indicative e non prescrittive, essi dovranno comunque essere realizzati nel rispetto del regolamento vigente.

ART. 10 – AREE A VERDE ATTREZZATO, PARCHEGGI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Gli spazi adibiti a standard, oltre a rispettare le indicazioni contenute nel P.U.A. e *quelle prescritte nella Delibera di G.C. n.166 del 15/05/2014*, dovranno essere improntati alla ricerca di soluzioni estetiche di buon livello qualitativo, sia in termini di materiali sia in termini di finitura, con particolare riguardo agli elementi di arredo urbano. Questi ultimi dovranno essere robusti, di facile manutenzione e saldamente fissati al terreno. Le aree destinate a verde dovranno essere sempre delimitate da apposita cordona di raccordo con marciapiedi, strade o percorsi limitrofi; le parti a confine con proprietà private non dotate di recinzione, dovranno essere adeguatamente recintate. Nella sistemazione dell'area a verde saranno privilegiate le essenze arboree tradizionali o naturalizzate secondo quanto indicato nell'elaborato grafico di Piano Tav. 5^{SP}.

Per i percorsi nel verde dovranno essere privilegiate soluzioni con pavimentazione permeabile. Tutti gli spazi dovranno essere illuminati e dotati di segnaletica orizzontale e verticale. Nei parcheggi pubblici/di uso pubblico devono essere previsti, in numero adeguato, gli stalli riservati ai portatori di handicap, in prossimità ai raccordi di quota con i percorsi pedonali, secondo la vigente normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Le rampe di uscita da parcheggi interrati di uso pubblico dovranno avere una pendenza massima del 20 %. L'eventuale copertura in terreno vegetale di parcheggi interrati dovrà avere lo spessore minimo di 40 cm.

ART. 11 - PRESCRIZIONI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Per il contenimento dei consumi idrici, le acque pluviali provenienti dalle coperture dovranno essere il più possibile convogliate in serbatoi, allo scopo di utilizzarle per usi di servizio o innaffiatura dei giardini, e, al più, disperse nel terreno, senza immissioni in fognatura.

Per le prestazioni energetiche, dovrà essere certificato il consumo energetico delle abitazioni, che dovrà essere uguale o inferiore a 50 kWh/mq anno, equivalente o migliore della classe energetica B.

Gli impianti di climatizzazione estiva e/o invernale dovranno essere ad alta efficienza.

Per l'impiego di energie alternative, compatibilmente con le superfici disponibili, devono essere installati impianti fotovoltaici di almeno 1 kWp per ogni unità abitativa, curandone un adeguato inserimento architettonico.

La produzione di acqua calda sanitaria dovrà avvenire, preferibilmente e compatibilmente con le superfici disponibili, per mezzo di fonti rinnovabili.

Per l'utilizzo di materiali ecocompatibili, dovranno essere impiegati come minimo il 20% di materiali naturali certificati.

La progettazione dell'illuminazione pubblica deve contenere i requisiti prestazionali di limitazione della dispersione del flusso luminoso nonché del contenimento del consumo energetico, di cui alle norme vigenti in materia.

ART. 12 - RETI TECNOLOGICHE

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

ART. 13 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Le costruzioni accessorie (centrali termiche, ecc.) dovranno risultare inserite armoniosamente nei fabbricati principali sia a livello morfologico, sia a livello di scelta di materiali e delle finiture.

ART. 14 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

L'attuazione del PUA è subordinata al rilascio di:

- permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, conformemente agli elaborati di approvazione del PUA;
- permesso di costruire / presentazione della denuncia di inizio attività per la realizzazione degli interventi edilizi;
- autorizzazione per gli accessi carrai, ai sensi dell'art. 22 del Codice della strada.

ART. 15 - SUCCESSIONE DEGLI INTERVENTI

La realizzazione degli interventi previsti potrà essere unitaria per i singoli lotti, ferme restando per ciascun lotto la realizzazione della completa dotazione degli spazi di standard di pertinenza e l'autonomia funzionale delle opere di urbanizzazione.

ART. 16 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

L'attuazione degli interventi edilizi è subordinata alla stipulazione della convenzione attuativa del Piano.

Fino alla data di stipulazione della convenzione attuativa del PUA sono ammessi eventuali interventi di bonifica e l'ordinaria coltivazione del suolo.

L'articolazione temporale degli interventi viene definita nella convenzione attuativa del Piano.

ART. 17 - AGIBILITA'

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

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

ART. 18 - DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non specificato dalle presenti norme speciali di attuazione del Piano, valgono le prescrizioni delle leggi statali e regionali, nonché delle norme di P.R.G. e regolamenti comunali vigenti.