



Città di Eboli

(Provincia di Salerno)

AREA P.O. URBANISTICA EDILIZIA AMBIENTE
SERVIZIO URBANISTICA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO SAN DONATO - SUB-AMBITO 1

Descrizione Elaborato

Scala

Elaborato

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

14

Progettista

Ing. Giuseppe BARRELLA

Collaboratori

Geom. Marco SALERNO

Ing. Carlo VECE

Geologo

Dr. Geol. Antonio ATRIGNA

Approvazione

Data

GENNAIO 2017

SOMMARIO

| | |
|--|-----------|
| art. 1 - Ambito di applicazione..... | 2 |
| art. 2 - Elaborati costitutivi..... | 2 |
| art. 3 - Efficacie..... | 3 |
| art. 4 - Utilizzazioni compatibili..... | 4 |
| art. 5 - Elementi prescrittivi di tipo qualitativo..... | 4 |
| art. 6 - Tutela delle essenze vegetali..... | 6 |
| art. 7 - Tutela del patrimonio edilizio esistente..... | 6 |
| art. 8 - Elementi prescrittivi di tipo quantitativo dell'ambito..... | 7 |
| art. 9 - La progettazione..... | 8 |
| art. 10 - La realizzazione..... | 8 |
| art. 11 - Sistema vincolistico..... | 9 |
| art. 12 - Validità del piano, varianti..... | 9 |
| art. 13 - Classificazione dell'ambito a seguito delle trasformazioni del piano..... | 10 |
| art. 14 - Agibilità..... | 10 |
| art. 15 - Rinvio ad altre disposizioni..... | 10 |

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

La disciplina dettata dal presente Piano Urbanistico Attuativo trova applicazione relativamente all'ambito assoggettato a strumento di attuazione identificato dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Eboli con la denominazione "Parco urbano S. Donato sub-ambito 1", al quale corrisponde la scheda n. 9 della Parte III delle norme di detto Piano Regolatore Generale.

L'esatta perimetrazione dell'ambito è indicata nell'elaborato 02 – *Delimitazione del perimetro del PUA* del presente piano attuativo ed è definita nel rispetto del comma 4 dell'articolo 53 della Parte I delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Eboli.

Il Piano pone norme e vincoli per lo sviluppo del parco urbano attraverso la realizzazione di un parco naturalistico e un canile municipale. In particolare disciplina:

- le attività ed utilizzazioni compatibili con il parco naturalistico
- la tutela delle varietà delle essenze vegetali, delle specie faunistiche e degli ecosistemi
- la valorizzazione delle antiche vie di adduzione dell'acqua dalle sorgenti al centro abitato
- la distribuzione e i caratteri tipologici dei manufatti costituenti il canile
- la realizzazione di sentieri, anche a scopo didattico
- le caratteristiche degli elementi di arredo
- le caratteristiche degli spazi di servizio
- le fasi e modalità di realizzazione
- evidenzia la presenza o meno di regimi vincolistici sovraordinati
- sintetizza attraverso eventuali prescrizioni la normativa idraulica in essere sull'area.

ART. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI

Il presente piano particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati di analisi:

- 01 Inquadramento urbanistico
- 02 Delimitazione del perimetro del PUA
- 03 Rilievo plano-altimetrico
- 04 Rilievo fotografico
- 05 Verifica di compatibilità geologica

Elaborati di progetto:

- 06 Destinazioni d'uso
- 07 Planimetria catastale
- 08 Planimetria generale del canile municipale
- 09 Profili altimetrici
- 10 Planovolumetrico del canile municipale
- 11 Tipologie edilizie
- 12 Opere di urbanizzazione – planimetria
- 13 Opere di urbanizzazione – calcolo di dimensionamento
- 14 Norme tecniche di attuazione
- 15 Relazione illustrativa
- 16 Previsioni finanziarie di massima.

ART. 3 - EFFICACIE

Le disposizioni del presente piano attuativo relative alle utilizzazioni compatibili e agli elementi prescrittivi di tipo qualitativo e quantitativo sono vincolanti per qualsiasi soggetto, pubblico e privato, e il loro rispetto è condizione per il rilascio di qualsiasi provvedimento abilitativo, ovvero del tacito assentimento, a effettuare trasformazioni, fisiche e/o funzionali, degli immobili cui si riferiscono.

Le disposizioni del presente piano attuativo, costituendo tutte, ivi comprese quelle afferenti alla destinazione e acquisizione pubblica di immobili, soltanto regole conformative, hanno vigenza a tempo indeterminato.

I mutamenti dell'utilizzazione in atto sono ammessi esclusivamente qualora rivolti ad attivare un'utilizzazione rientrante fra quelle ammesse a norma dei successivi articoli.

Sino a quando non sarà rilasciato titolo edificatorio per l'esecuzione delle opere previste nel presente PUA, sono ammessi esclusivamente, oltre agli interventi comportanti l'attivazione di un'utilizzazione rientrante fra quelle ammesse o prescritte a norma dei successivi articoli, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non rendano l'immobile inadatto, o maggiormente inadatto, alle utilizzazioni rientranti fra quelle ammesse o prescritte a norma dei successivi articoli. Questi ultimi interventi, inoltre, qualora l'attribuita destinazione d'uso comporti l'acquisizione dell'unità di spazio interessata da parte dei soggetti pubblici competenti alla loro utilizzazione, non devono in alcun caso comportare migliorie o addizionali.

L'area è articolata in un unico lotto edificatorio, anche se sono individuate diverse destinazioni d'uso. Pertanto è predisposto un progetto unitario, a cura e a spese dei proprietari degli

immobili in esso compresi, o degli altri aventi titolo sugli stessi.

Nella progettazione delle trasformazioni è consentito di apportare lievi modifiche alle perimetrazioni delle varie destinazioni d'uso, per portarle a coincidere con suddivisioni reali rilevabili sul terreno, ovvero su elaborati cartografici in scala maggiore. Tali modifiche non comportano variazioni degli elementi prescrittivi inderogabili di tipo qualitativo e quantitativo.

Il piano sviluppa un planovolumetrico e una progettazione di massima relativa all'ingombro e all'ubicazione delle superfici ammissibili. Tale ipotesi progettuale può essere modificata in fase di progettazione esecutiva, anche per adeguarla a elementi riscontrati sul territorio a seguito di rilievi più dettagliati dell'area, nonché per attenersi a specifici dimensionamenti imposti o suggeriti dalla normativa di settore relativa alle utilizzazioni da mettere in atto, ma sempre nel limite massimo delle superfici, delle altezze e dei distacchi previsti dalle presenti norme.

ART. 4 - UTILIZZAZIONI COMPATIBILI

Tutte le opere previste sono da intendersi attrezzature pubbliche, su suoli di proprietà del Comune di Eboli.

Le utilizzazioni previste e promosse e quelle ritenute compatibili dal presente piano urbanistico attuativo sono quelle elencate nella tabella posta in calce al presente comma.

Comparto unico - Unità minima di intervento

utilizzazioni previste e promosse: Parco naturalistico. Canile municipale.

utilizzazioni compatibili: Attività escursionistiche e ricreative nei limiti di aree attrezzate per il gioco. Ricoveri per animali. Attrezzature pubbliche, nonché, nel limite massimo di 100 metri quadrati di superficie lorda di pavimento, e a condizione che tale superficie configuri non più di una unità immobiliare, abitazioni ordinarie.

ART. 5 - ELEMENTI PRESCRITTIVI DI TIPO QUALITATIVO

Sono elementi prescrittivi inderogabili di tipo qualitativo quelli di cui ai successivi commi del presente articolo.

Le **attività ed utilizzazioni compatibili con il parco naturalistico** sono: bosco naturale, inteso come conservazione della flora esistente, parco avventura, parco faunistico, itinerario botanico, parco giochi ed area ristoro. Ciascuna di tali attività dovrà essere eseguita con tecniche naturalistiche, senza utilizzo di materiali cementizi, o leganti di alcun genere.

Ciascuna attività posta in essere dovrà perseguire la finalità della **tutela delle varietà delle essenze vegetali, delle specie faunistiche e degli ecosistemi**. Il successivo articolo disciplina in maniera più specifica la tutela delle essenze vegetali.

La **realizzazione di sentieri, anche a scopo didattico**, dovrà escludere l'utilizzo di materiali impermeabili. Questi dovranno essere preferibilmente in terreno battuto, o, in alternativa, con l'utilizzo di ghiaia o battuto di calcestre. Tali prescrizioni valgono anche per tutte le aree carrabili, compreso la strada principale di accesso, le quali dovranno avere larghezza non superiore a m. 3,50. La pendenza delle strade carrabili non dovrà essere superiore all'11%, e potranno essere realizzate a mezza costa. Strade carrabili non potranno essere previste nel parco naturalistico, ad eccezione di servitù esistenti. Gli eventuali sistemi di illuminazione pubblica delle strade carrabili dovranno prevedere elementi che ben si armonizzino con la natura.

Le **opere di sostegno e di regimentazione idraulica** dovranno essere eseguite con tecniche di ingegneria naturalistica, volte alla riduzione del rischio idrogeologico e alla difesa e alla sistemazione dei versanti, tenendo conto delle funzioni cui sono preposte e del loro impatto paesaggistico.

Le **aree di sguinagliatoio dei cani e i percorsi per il personale** dovranno presentare superfici permeabili, al fine di ridurre al minimo l'impermeabilizzazione. Eventuali sistemi di scalette scoperte di servizio ai corpi di fabbrica dovranno essere progettati con tecniche di ingegneria naturalistica.

Le **aree pedonali e i parcheggi a raso** devono possedere in modo permanente le caratteristiche di diretta accessibilità e fruibilità senza alcuna limitazione o restrizione. Deve essere assicurata la continuità formale dei materiali. Anche in questo caso non dovranno essere asfaltati o usati materiali che comportano la totale impermeabilizzazione del suolo.

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.

Gli **elementi di arredo**, quali panchine, staccionate, tavolini, ecc. dovranno essere realizzati con elementi naturali, quali legno o pietra. Eventuali recinzioni devono consentire il passaggio della fauna, pertanto dovranno essere a giorno.

Eventuali aree libere dovranno essere lasciate quali aree verdi naturali.

Aree limitrofe ad edifici potranno essere pavimentate con materiali impermeabili nella misura strettamente necessaria a permettere il camminamento perimetrale, nonché l'accesso agli stessi.

La realizzazione di **box** per cani dovrà prevedere idonee misure per garantire il benessere degli animali. In particolare la zona coperta dovrà avere il pavimento isolato da terra. Inoltre, dovranno avere pavimenti in materiale impermeabile facilmente lavabile e disinfettabile, nonché pareti rivestite in materiale impermeabile facilmente lavabile e disinfettabile, con spigoli e angoli arrotondati. I box devono avere un'adeguato sistema di drenaggio delle acque e delle deiezioni e devono essere realizzati tenendo in considerazione le condizioni climatiche, quelle di ventilazioni e areazione.

ART. 6 - TUTELA DELLE ESSENZE VEGETALI

Gli elementi vegetali riscontrati sui luoghi sono i seguenti:

- a Sud, dal basso, la prateria resa stabile dal pascolo che permette la crescita in altezza solo di piante spinose (Rubus sp., Ononis spinosa, Onopordum illyricum, Dipsacus fullonum, Rosa sp. ecc.), sporadici Prunus spinosa, Crataegus monogyna allo stato arbustivo e Pyrus pyraster con chioma ben formata, ormai non più raggiungibile dagli erbivori al pascolo;
- ad Est ed a Nord, salendo di quota, la prateria evolve in arbusteto ove maggiore è la presenza di Prunus, Crataegus e Pyrus, assieme a Spartium junceum. Si tratta di una zona mantenuta anch'essa in condizioni di stabilità dal pascolo che ne impedisce la successione verso la formazione Climax a bosco;
- a Nord, il bosco deciduo a dominanza di Ulmus minor e Quercus pubescens.

Non è opportuna, quindi non consentita, l'introduzione di specie vegetali aliene, arboree, arbustive ed erbacee, essendo la prima forma di tutela della vegetazione autoctona. Nuove essenze vegetali potranno essere utilizzate solo se compatibili con quelle esistenti e non crei turbamento all'ecosistema locale.

Al fine di incentivare le attività didattiche di divulgazione del patrimonio naturalistico, si dovrà procedere a cartellinare la vegetazione presente in seguito a riconoscimento delle specie vegetali. Questo implica una classificazione "certa" delle specie vegetali presenti, operata da un tecnico del settore (agronomo, forestale, biologo, perito agrario ecc.), con relazione firmata.

Si dovrà evitare l'abbattimento degli alberi presenti ed evitare di scoprire il suolo col taglio degli arbusti. Eventuali abbattimenti di alberi o arbusti, dovranno essere motivati da dettagliata relazione agronomica che ne escluda il carattere secolare e di alto valore botanico, agricolo o paesistico.

L'arbusteto dovrà essere tutelato in modo che evolva verso la formazione stabile a bosco deciduo mediterraneo, raggiungendo lo stadio di Climax.

ART. 7 - TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Nell'area sono riscontrabili diversi manufatti edilizi, ormai abbandonati e in stato di degrado, costituenti nell'antichità le vie di adduzione dell'acqua dalle sorgenti al centro abitato.

Tali manufatti andranno valorizzati, tramite il restauro.

Non è ammissibile la demolizione o l'asportazione di qualsiasi elemento edile ancora riscontrabile.

Sull'area è inoltre presente un abbeveratoio, di più recente realizzazione. Anche questo dovrà essere conservato, ma è ammissibile il recupero con interventi edilizi più invasivi quali la ristrutturazione.

ART. 8 - ELEMENTI PRESCRITTIVI DI TIPO QUANTITATIVO

Sono elementi prescrittivi inderogabili di tipo quantitativo quelli di cui ai successivi commi del presente articolo, riferiti esclusivamente all'area del canile:

| | |
|--|------------|
| Superficie fondiaria area canile | 35.000 mq |
| Indice di fabbricabilità fondiaria (esclusi alloggio) | 0,10 mc/mq |
| Indice di copertura complessivo | 0,05 mq/mq |
| Altezza massima degli edifici | 8 m |
| Distanza dai confini di proprietà | 5 m |
| Massima superficie lorda di pavimento alloggio | 100 mq |
| Numero alloggi | 1 |
| Distanza dei ricoveri per animali da edifici a uso abitativo | 10 m |

Nell'indice di copertura di cui sopra dovranno essere incluse tutte i fabbricati necessari al ricovero e alla cura degli animali, quali box cani, strutture di servizio sanitario, alloggio, punto informazioni con servizi igienici.

Potranno essere individuati altri spazi per attività legate al ricovero di cani, quali area cinofila, cimitero, forno per cremazioni, impianti tecnologici, piazzole ecologiche, con le relative attrezzature, senza che queste incidano sull'indice di copertura.

I locali costituenti il rifugio dovranno rispettare le dotazioni e le caratteristiche richieste dall'art. 8 della Legge Regionale n. 46 del 7 luglio 2014, recante disposizioni per "canili municipali e canili privati".

Nel tener conto dell'elevata percentuale di pendenza del piano di campagna, gli edifici si dovranno realizzare riducendo al minimo gli sbancamenti. Non è ammissibile in ogni punto perimetrale degli edifici una differenza di quota maggiore di m. 1,80 tra il piano di calpestio e il piano naturale di campagna.

Non sono ammessi riporti di terreno, se non quelli strettamente necessarie per garantire le condizioni igienico sanitarie degli edifici e per realizzare la viabilità.

Si preferisce la sistemazione dei fabbricati secondo le isocurve del suolo. Inoltre saranno da privilegiare le soluzioni modulari degli edifici, in quanto consentono un migliore adattamento alla orografia del terreno.

"Incassando" i corpi di fabbrica nel terreno ed evitando i riporti e si mitigherà l'impatto dell'intervento sul paesaggio.

ART. 9 - LA PROGETTAZIONE

Per attuare le previsioni del presente piano occorrerà presentare un progetto unitario. Il Comune di Eboli, giudicando quest'ultimo conforme a ogni disposizione del presente piano urbanistico attuativo, lo assumerà come vincolante per attuare tutte le trasformazioni previste, attraverso il rilascio di un unico provvedimento abilitativo.

Gli elaborati costituenti il progetto unitario sono quelli indicati e stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale vigente al momento della presentazione.

Il progetto, inoltre, dovrà essere dotato di un elaborato specifico che illustri le modalità di smaltimento delle acque meteoriche e le opere idrauliche di difesa degli edifici progettati.

Il titolo abilitativo idoneo e la procedura relativa al rilascio dello stesso, sono stabiliti ed indicati dal DPR 380/01 e s.m.i..

ART. 10 - LA REALIZZAZIONE

L'approvazione del presente piano non abilita l'esecuzione delle trasformazioni ivi previste, per le quali dovranno essere ottenuti i relativi titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente. Si fa salva la possibilità di conferire al presente Piano gli effetti previsti all'art. 2 della vigente LR 19/2001, in presenza delle condizioni stabilite all'art. 10 comma 8 del vigente Regolamento 4/08/2011 n. 5 di attuazione della LR 16/2004.

Le opere di urbanizzazione primaria sono puntualmente definite dal progetto unitario, con riferimento alle seguenti categorie di opere:

- percorsi viari carrabili, ciclabili e pedonali;
- spazi di sosta per veicoli e parcheggi attrezzati di relazione d'uso pubblico;
- reti di distribuzione dell'acqua ed eventuali impianti puntuali complementari;
- reti fognarie ed eventuali impianti puntuali complementari;
- reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, delle telecomunicazioni ed eventuali impianti puntuali complementari;
- impianti per la pubblica illuminazione;
- aree sistemate a verde, anche attrezzato con impianti scoperti per la pratica sportiva.

Le opere di cui al comma precedente sono realizzate a cura e a spese del soggetto attuatore e in ogni caso dovranno restare di proprietà del Comune di Eboli, unitamente agli immobili ai quali sono necessariamente incorporate.

Attesa l'obbligazione esecutiva delle urbanizzazioni posta a carico del soggetto attuatore, sancita dal comma 2bis dell'articolo 16 del DPR 380/01, le spese, documentate, sostenute per la realizzazione delle opere di cui al comma 4, sono scomutate, fino a concorrenza del relativo ammontare, dalla quota di contributo, relativa agli oneri di urbanizzazione, dovuta per il rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi alle trasformazioni previste dal presente

piano e definite dal progetto unitario, calcolata al momento dell'ottenimento dei predetti provvedimenti abilitativi (art. 16 comma 2, DPR 380/01). Resta pertanto inteso che, ove tali spese documentate fossero di importo superiore a quanto dovuto secondo il conteggio parametrico eseguito dall'ufficio in sede di rilascio del titolo abilitativo, la quota residua cede a carico del soggetto attuatore, rimanendo a suo assoluto obbligo la realizzazione delle opere funzionali al corretto insediamento autorizzato.

ART. 11 - SISTEMA VINCOLISTICO

L'area è soggetta ai seguenti vincoli:

- Idrogeologico (RD 3267/1923);
- Parco Regionale "Monti Picentini", Zona C – Area di riserva controllata;
- Autorità di Bacino Regionale di Campania Sud ed interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele (legge regionale 15 marzo 2011, n. 4, all'art.1, comma 255), con aree classificate a Rischio potenziale da frana R_urt5, e Pericolosità potenziale da frana P_urt5.

ART. 12 - VALIDITÀ DEL PIANO, VARIANTI

Il piano ha validità di 10 anni dalla sua approvazione definitiva.

Comportano variante al piano attuativo le modifiche a:

- suddivisione fra spazi di uso pubblico e spazi di uso privato salvo siano di minima entità e comportino una cessione di aree uguale o superiore
- le destinazione d'uso di cui all'elaborato 06 – *Destinazioni d'uso*, anche in termini di superficie fondiaria e di parametri edilizi in genere
- assetto generale della viabilità salvo modifiche derivanti dai progetti esecutivi
- assetto generale e il posizionamento delle aree pubbliche
- destinazioni d'uso non incluse nelle presenti NTA.

Non comportano variante al piano attuativo:

- il diverso posizionamento dei fabbricati sul lotto di pertinenza
- la variazione del numero delle unità immobiliari l'articolazione e il loro dimensionamento
- l'assetto tipologico-architettonico degli edifici.

ART. 13 - CLASSIFICAZIONE DELL'AMBITO A SEGUITO DELLE TRASFORMAZIONI DEL PIANO

A norma del comma 5 dell'articolo 53 della Parte I delle norme tecniche di attuazione del vigente piano regolatore generale del comune di Eboli, gli immobili compresi nell'ambito di applicazione del presente piano urbanistico attuativo, a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni da esso disciplinate, sono classificati, con riferimento alle articolazioni del territorio di cui al Titolo III della medesima Parte I delle norme tecniche di attuazione del vigente piano regolatore generale, quali appartenenti alla sottozona F_b – Altre attrezzature consolidate, ferme e prevalenti restando le disposizioni relative alle gamme delle utilizzazioni per esse compatibili a norma del Capo I del Titolo III.

ART. 14 - AGIBILITÀ

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. 15 - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI

Per tutto quanto attiene l'osservanza e l'attuazione del presente piano particolareggiato che non si trovi stabilito o specificato nelle presenti norme, valgono le pertinenti disposizioni del Piano regolatore generale del comune di Eboli, del Regolamento edilizio e di ogni altro atto amministrativo attinente il governo del territorio del comune di Eboli, delle leggi, degli atti aventi forza di legge e degli atti amministrativi della regione Campania, nonché della Repubblica italiana ove queste ultime disposizioni abbiano efficacia prevalente sulle altre e comunque diretta applicazione.