

COMUNE DI EBOLI

Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A) ö Corno d'Oro Sub 3ö

Proprietà : Barone Carmine e Barone Rosa

NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE

Gennaio 2018

IL TECNICO PROGETTISTA
(ING. FRANCESCO ARIANO)

Articolo 1. Ambito di applicazione

La disciplina dettata dal presente piano particolareggiato trova applicazione relativamente all'ambito assoggettato a strumento di attuazione identificato dal vigente Piano regolatore generale del Comune di Eboli con la denominazione "SUB-AMBITO SUD 3", al quale corrisponde la scheda n. 8 "CORNO D'ORO-Sub ambiti" allegata alla Delibera di G.M. n. 431 del 14.12. 2016.

L'esatta perimetrazione dell'ambito è indicata negli elaborato allegati alla citata delibera di G.M. n. 31/2016.

Il Piano pone norme e vincoli per la realizzazione di un complesso di edifici e relativi spazi pubblici e privati. In particolare disciplina:

- l'articolazione delle aree pubbliche e le aree private
- l'articolazione e la distribuzione delle funzioni
- le fasi e modalità di realizzazione
- la distribuzione e i caratteri tipologici degli edifici
- le caratteristiche degli spazi pubblici
- evidenzia la presenza o meno di regimi vincolistici sovraordinati
- sintetizza attraverso eventuali prescrizioni la normativa idraulica in essere sull'area.

Articolo 2. Elaborati costitutivi

Il presente piano particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Schema di convenzione

Elaborati di analisi:

- 1.qc Area di intervento
- 2.qc Stralcio PRG: zonizzazione e vincoli
- 3.qc Stralcio PSAI : Rischio e Pericolosità
- 4.qc Urbanizzazione primaria e profili
- 5.qc Rilievo planimetrico e fotografico
- 6.qc Relazione geologica e di modellazione sismica

Elaborati di progetto:

- 7.p Individuazione dei lotti funzionali
- 8.p Planovolumetrico
- 9.p Urbanizzazione primaria e sezioni
- 10.p Aree a verde e spazi pedonali
- 11.p Viabilità di piano e particolari costruttivi

Articolo 3. Efficacie

Le disposizioni del presente piano attuativo relative sia alle trasformazioni fisiche ammissibili che alle utilizzazioni 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 particolareggiato di cui ai Titoli II e III, costi-

tuendo 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.

Nelle aree soggette a trasformazione, sino a quando non siano attivati i lotti funzionali di cui al Titolo III con la stipula della relativa convenzione, 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 addizioni.

Nella progettazione delle trasformazioni disciplinate dal presente piano attuativo è consentito di apportare lievi modifiche, dandone specifica e puntuale motivazione, alle perimetrazioni dei lotti in cui sono articolate le aree soggette a trasformazione, indicati dalle tavole contrassegnate con 1.qc e 7.p, per portarle a coincidere con suddivisioni reali rilevabili sul terreno, ovvero su elaborati cartografici in scala maggiore. Tali modifiche non comportano variazioni degli elementi prescrittivi inderogabili di tipo quantitativo di cui agli articoli 12, 13, 14 e 15.

Articolo 4. Aree soggette a trasformazione

Delle aree soggette a trasformazione è prevista la trasformazione dell'assetto morfologico, mediante la realizzazione di opere di urbanizzazione, di nuove edificazioni, di demolizione e ricostruzione di manufatti edilizi e simili.

Le aree soggette a trasformazione sono articolate in n. **2 lotti funzionali**, individuati e perimetrati nella tavola **6** e contrassegnati con le lettere **RES** e **COM**.

Per ognuno dei lotti, è predisposto un progetto unitario, a cura e a spese dei proprietari degli immobili in esso compresi, o degli altri aventi titolo sugli stessi. E' ammessa la predisposizione di un unico progetto unitario, nel rispetto di ogni pertinente disposizione, afferente congiuntamente a due o più lotti funzionali.

I progetti unitari afferenti ogni singolo lotto e le loro articolazioni per quanto richieste dalla vigente normativa, possono conformarsi integralmente alle disposizioni di assetto fisico dettate dal presente piano particolareggiato, oppure discostarsene, motivatamente, in tutto o in parte, a condizione che siano rispettati gli elementi prescrittivi di cui al Capo II del Titolo III, ivi compresi gli elaborati grafici posti in calce agli articoli dello stesso a formarne parte integrante.

I progetti unitari afferenti ogni singolo comparto e le loro articolazioni per quanto richieste dalla vigente normativa, assumono come destinazioni d'uso degli spazi edificati, le utilizzazioni indicate come previste e promosse dalle relative disposizioni del Capo I del Titolo III, ovvero quelle comprese tra le utilizzazioni definite compatibili dal medesimo Capo I del Titolo III.

COMPARTI DI TRASFORMAZIONE

Disposizioni di assetto fisico e funzionale

Articolo 5.

Art. 5.1. Lotto **RES**

Il comparto edificatorio, individuato e perimetrato dalla tavola 6 e contrassegnato con la lettera **RES**, si identifica con un'unica unità minima d'intervento.

Le attrezzature pubbliche da realizzare sono puntualmente specificate nella loro quantità nel successivo articolo 12 e indicate nella loro posizione, configurazione e utilizzazione nella tavola 7 nella quale sono altresì definiti i tracciati e le caratteristiche delle strade da realizzare e da cedere al Comune di Eboli.

Nelle tavole 6 e 7 sono inoltre specificate le configurazioni, le caratteristiche tecniche e formali e le prestazioni delle sistemazioni inerenti le aree a verde e gli ulteriori elementi vegetazionali, gli spazi pedonali direttamente accessibili e fruibili, le ambientazioni della rete viaria.

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

Comparto **RES**- Unità minima di intervento

utilizzazioni previste e promosse:

Civili abitazioni organizzate in forma di case isolate
o a schiera

utilizzazioni compatibili:

Quelle consentite per gli agglomerati urbani di cui
all'art 120 comma 3 delle NTA parte I, e per le sotto-
zone Bb di completamento di cui all' art 12, 4^a
comma, delle NTA ,parte I

Art. 5.2. Lotto **COM**

Il comparto edificatorio, individuato e perimetrato dalla tavola 6 e contrassegnato con la lettera **COM**, si identifica con un'unica unità minima d'intervento.

Le attrezzature pubbliche da realizzare sono puntualmente specificate nella loro quantità nel successivo articolo 12 e indicate nella loro posizione, configurazione e utilizzazione nella tavola 7 nella quale sono altresì definiti i tracciati e le caratteristiche delle strade da realizzare e da cedere al Comune di Eboli.

Nelle tavole 10.p e 11.p sono inoltre specificate le configurazioni, le caratteristiche tecniche e formali e le prestazioni delle sistemazioni inerenti le aree a verde e gli ulteriori elementi vegetazionali, gli spazi pedonali direttamente accessibili e fruibili, le ambientazioni della rete viaria.

Le utilizzazioni previste e promosse e quelle ritenute compatibili dal presente piano particolareggiato sono quelle elencate nella tabella posta in calce al presente

te comma.

Comparto COM- Unità minima di intervento

utilizzazioni previste e promosse:

Locali commerciali anche organizzati in Centro Commerciale al dettaglio tipo M2 A/M (cfr 18.2. NTA, parte IV); pubblici esercizi; locali direzionali

utilizzazioni compatibili:

Quelle consentite per le sottozone Bb di completamento, giusta art 12, 4^a comma, delle NTA ,parte I

Articolo 6. Elementi prescrittivi di tipo qualitativo comuni ai lotti

Sono **elementi prescrittivi inderogabili di tipo qualitativo** quelli di cui ai successivi commi del presente articolo. Essi sono da ritenersi validi per tutti i lotti edificatori definiti dal presente piano.

Le **aree pedonali** direttamente accessibili e fruibili, sia quelle indicate dall'elaborato grafico posto a seguito del presente articolo che le altre che vengano eventualmente previste nel progetto unitario del comparto, 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, nonché dei canali di scolo, raccolta e smaltimento delle acque piovane. La sistemazione delle aree pedonali deve comprendere la realizzazione dell'illuminazione pubblica con lampioni in acciaio o ghisa, prevedendone almeno 1 ogni 100 metri quadrati (interasse < 10 metri lineari).

Le aree destinate a **parcheggio a raso**, sia di uso pubblico che pertinenziali, devono essere pavimentate diversamente da quelle destinate alla rete viaria. Gli appositi spazi di sosta per i veicoli devono essere distinti dalle corsie di manovra, con colori o con materiali differenti. I percorsi pedonali di servizio che collegano tra loro le aree di sosta e queste con le aree direttamente accessibili e fruibili devono avere un trattamento specifico, per forma o materiale, che ne faciliti l'identificazione.

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.

La **rete viaria** definita dal progetto unitario del comparto è destinata a essere parte integrante della rete viaria comunale. Essa, pertanto, deve essere conforme alle prestazioni standard di legge in relazione alla classificazione funzionale dei relativi tratti di strada.

Relativamente alle **piantumazioni** le caratteristiche funzionali e tecniche devono essere quelle elencate, distintamente per le diverse tipologie di aree da piantumare, nella tabella posta in calce al presente comma.

N o r m e t e c n i c h e d i a t t u a z i o n e

Tipologia di aree	Caratteristiche funzionali	Caratteristiche tecniche
pedonali pavimentate	Resistenza all'inquinamento. Frutti non imbrattanti e/o voluminosi. Assenza di emissione di resine o di altre sostanze imbrattanti (melata). Capacità di ombreggiamento. Caratterizzazione coerente con i lineamenti del verde presente nel comparto.	Buche a raso della pavimentazione, con dimensioni minime di 120 per 120 centimetri e profondità di 100 centimetri, chiuse con griglia in ghisa bituminosa con foro interno di 100 centimetri di diametro. Distanze da edifici e da altri manufatti non inferiore a metri 6. In prossimità degli edifici con esposizione a nord utilizzazione esclusivamente di piante caducifoglie. Realizzazione dei sottoservizi a distanza non inferiore a 3,50 metri dalle zone alberate, e a 1,50 metri dagli arbusti, dovendo i cavi essere ricoperti con guaine protettive. Sesto di impianto in relazione alle dimensioni nella maturità degli esemplari delle specie adottate, di 5/8 metri e fino a 12 metri per le specie a grande sviluppo. Spazio da destinare a ogni albero non inferiore a 25 metri quadrati.
con funzione di protezione	Resistenza all'inquinamento. Resistenza alle polveri. Capacità di abbattimento del rumore.	Buche pari, sia per superficie che per profondità, a 1,5 volte le dimensioni della zolla o del contenitore nel quale è avvenuta la coltivazione degli alberi/arbusti. Posizionamento delle barriere vegetazionali antirumore il più vicino possibile alle sorgenti di rumore, occupando una fascia di larghezza non inferiore a metri 5. Assenza di interruzioni delle barriere lungo il confine con le sorgenti di rumore, e sviluppo delle barriere stesse oltre il margine da proteggere. Barriere di tipo polistratificato con presenza di arbusti e alberi di diversa grandezza, con caratteristiche sia sempreverdi che caducifoglie. Distanza tra gli esemplari vegetali appartenenti alla stessa fila non superiore a 1,5 metri, e distanza tra le file non superiore a 1 metro.
parcheggio	Resistenza all'inquinamento. Frutti non imbrattanti e/o voluminosi. Assenza di emissione di resine o di altre sostanze imbrattanti (melata). Capacità di ombreggiamento. Solidità dei tessuti meccanici.	Sistemazione degli alberi in aiuole poste lungo la congiunzione degli stalli. Larghezza delle aiuole proporzionate alle dimensioni nella maturità degli esemplari delle specie adottate, e comunque con luce interna a eventuali cordoli non inferiore a 120 centimetri. Nei casi di impossibilità di previsione di aiuole, posizionamento degli alberi in griglie che evitino il calpestio. Distanze da edifici e da altri manufatti non inferiore a metri 6. In prossimità degli edifici con esposizione a nord utilizzazione esclusivamente di piante caducifoglie. Realizzazione dei sottoservizi a distanza non inferiore a 3,50 metri dalle zone alberate, e a 1,50 metri dagli arbusti, dovendo i cavi essere ricoperti con guaine protettive. Sesto di impianto in relazione alle dimensioni nella maturità degli esemplari delle specie adottate, di 5/8 metri e fino a 12 metri per le specie a grande sviluppo. Spazio da destinare a ogni albero non inferiore a 25 metri quadrati.
arredo non pavimentate	Resistenza all'inquinamento.	Buche pari, sia per superficie che per profondità, a 1,5 volte le dimensioni della zolla o del contenitore nel quale è avvenuta la coltivazione degli alberi/arbusti. Distanze da edifici e da altri manufatti non inferiore a metri 6. In prossimità degli edifici con esposizione a nord utilizzazione esclusivamente di piante caducifoglie. Realizzazione dei sottoservizi a distanza non inferiore a 3,50 metri dalle zone alberate, e a 1,50 metri dagli arbusti, dovendo i cavi essere ricoperti con guaine protettive. Sesto di impianto in relazione alle dimensioni nella maturità degli esemplari delle specie adottate, di 5/8 metri e fino a 12 metri per le specie a grande sviluppo. Spazio da destinare a ogni albero non inferiore a 25 metri quadrati.
Alberature stradali	Resistenza all'inquinamento. Frutti non imbrattanti e/o voluminosi. Assenza di emissione di resine o di altre sostanze imbrattanti (melata). Solidità dei tessuti meccanici.	Piantumazione, alternativamente, in strisce, a raso della pavimentazione, larghe 120 centimetri e profonde 100 centimetri, con presenza di cordolo, oppure in buche a raso della pavimentazione, con dimensioni minime di 120 per 120 centimetri e profondità di 100 centimetri, in ghisa bituminosa con foro interno di 100 centimetri di diametro. Distanze da edifici e da altri manufatti non inferiore a metri 6. In prossimità degli edifici con esposizione a nord utilizzazione esclusivamente di piante caducifoglie. Realizzazione dei sottoservizi a distanza non inferiore a 3,50 metri dalle zone alberate, e a 1,50 metri dagli arbusti, dovendo i cavi essere ricoperti con guaine protettive. Sesto di impianto in relazione alle dimensioni nella maturità degli esemplari delle specie adottate, di 5/8 metri e fino a 12 metri per le specie a grande sviluppo. Spazio da destinare a ogni albero non inferiore a 25 metri quadrati. Altezza della prima impalcatura degli alberi non inferiore a 3,50 metri. Assenza di piantagione di arbusti in corrispondenza dell'angolo di visibilità, oppure utilizzazione di specie vegetali non superanti gli 80 centimetri.

Articolo 7. Elementi prescrittivi di tipo quantitativo dell'ambito

Ai sensi della scheda n. 8 della Parte III delle NTA del PRG e dell'art. 17 del vigente REC, sono **elementi prescrittivi inderogabili di tipo quantitativo** quelli di cui ai successivi commi del presente articolo, riferiti all'ambito nella sua interezza:

abitanti da trasferire o da insediare	48
SLP residenziale unitaria (SLP _{res})	45 mq/ab
massimo n di alloggi da realizzare/massima SLP _{res}	17 / 2160 mq
standard residenziale unitario	50 mq/ab
superficie minima per attrezzature residenziali (esclusa la viabilità)	2400 mq
SLP non residenziale (SLP _{non res}) / SLP _{res}	100%
superficie minima per attrezzature non residenziali	0,8 SLP non res

Si precisa che il numero massimo di alloggi è alternativo alla superficie lorda di pavimento residenziale massima, ai sensi dell'art. 17 comma 3bis del vigente REC che è norma cogente per tutto quanto ivi disposto, ivi inclusa la dimensione minima degli alloggi stessi.

ART 17 REC

3. La superficie lorda di pavimento residenziale massima ammissibile in ciascun ambito si determina applicando il valore unitario di 45 mq/ab per la quota di ERS, il cui riferimento normativo regionale vigente è il DD n. 418 del 12/10/2011 e per la quota di edilizia libera. Per la quota di ERP, in conformità alle vigenti disposizioni sovraordinate in materia, si assumono i valori unitari fissati dall'art. 2 della LR 18/97.

4. 3bis. Il numero degli alloggi destinati all'edilizia libera, pari al 60% del numero totale stabilito da ciascuna scheda, va inteso, quale elemento prescrittivo alternativo alla rispettiva superficie lorda di pavimento residenziale massima realizzabile, determinata, ai sensi del precedente comma 3, in funzione del numero di abitanti da insediare. La superficie lorda di pavimento minima per tali alloggi non potrà essere inferiore a mq 80.

Articolo 8. Premialità piano casa

Non è prevista alcuna premialità di cui al Piano Casa regionale.

Articolo 9.

Art 9.1 Lotto RES

Questo comparto ha un'estensione territoriale pari a complessivi **11885 mq**. Nella progettazione unitaria del comparto edificatorio **RES**, sono **elementi prescrittivi inderogabili di tipo quantitativo** i seguenti:

Quadro generale delle superfici del Lotto COM	[mq]
territoriale	11885,00

fondiaria residenziale privata	9440,00
Superficie lorda di pavimento RESIDENZIALE	[mq]
nuova edificazione	2160,00
Superficie lorda di pavimento NON RESIDENZIALE	[mq]
nuova edificazione	'0,00
Superficie fondiaria per attrezzature pubbliche	[mq]
Totale standard	2400,00
nuova edificazione attrezzature pubbliche residenziali	2400,00
nuova edificazione attrezzature pubbliche non residenziali	0,00
Totale	2400,00
Tipologia attrezzature pubbliche	[mq]
verde attrezzato e interesse comune (60,5%)	1451,00
Aree a verde lungo via Della Quercia 8,5 %	204,00
parcheggi pubblici 31%	745,00

La realizzazione di quanto previsto per questo lotto, in termini di edificabilità privata, è subordinata alla esecuzione di **allargamento di via Della Quercia in corrispondenza dell'accesso al lotto residenziale**. Tale realizzazione, riportata nella tavola 6 come "D2", prevede l'impegno di una superficie fondiaria indicativamente pari a circa **mq 45**, ricadenti nel medesimo comparto, da considerarsi ulteriore rispetto alla superficie delle aree a standard.

Art. 9.2. Lotto COM

Questo comparto ha un'estensione territoriale pari a complessivi **8115 mq**. Nella progettazione unitaria del comparto edificatorio **COM**, sono **elementi pre-scrittivi inderogabili di tipo quantitativo** i seguenti:

Quadro generale delle superfici del Lotto COM	[mq]
territoriale	8115,00
fondiaria residenziale privata	5025,00
Superficie lorda di pavimento RESIDENZIALE	[mq]
nuova edificazione	0,00
Superficie lorda di pavimento NON RESIDENZIALE	[mq]
nuova edificazione	2160,00
Superficie fondiaria per attrezzature pubbliche	[mq]
Totale standard	1730,00
nuova edificazione attrezzature pubbliche residenziali	0,00
nuova edificazione attrezzature pubbliche non residenziali	
Totale	1730,00

Tipologia attrezzature pubbliche	[mq]
verde attrezzato 49 %	845,00
Verde lungo via Della Quercia 1 %	20,00
parcheggi pubblici 50%	865,00

La realizzazione di quanto previsto per questo lotto, in termini di edificabilità privata, è subordinata alla esecuzione di **strada di accesso e di allargamento di via Della Quercia**. Tale realizzazione, riportata nella tavola 6, prevede l'impegno di una superficie fondiaria indicativamente pari a circa **1360 mq, di cui mq 990 per la strada di accesso e mq 370 per l'allargamento di via Della Quercia**, ricadenti nel medesimo comparto, da considerarsi ulteriore rispetto alla superficie delle aree a standard.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Articolo 10. La progettazione

I progetti unitari afferenti i comparti sono costituiti almeno da:

A) una **relazione illustrativa** del progetto, contenente l'esplicitazione delle scelte operate e le relative motivazioni, e corredata da:

- a1. l'elenco **catastale** delle proprietà interessate;
- a2. la proposta di **frazionamento**, con specificazione delle particelle catastali soggette a cessione gratuita al Comune di Eboli, o a sottoposizione a rapporto pertinenziale con l'intero complesso edilizio, nonché a uso comune, e/o a servitù di pubblico passaggio;
- a3. la previsione di massima delle **spese** occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria soggette a cessione gratuita al Comune di Eboli;

B) **tavole di progetto**, in scala non inferiore a 1:200, recanti l'indicazione:

- b1. dell'**organizzazione** complessiva del comparto, con l'individuazione e la perimetrazione delle unità minime di intervento ove previste;
- b2. della sistemazione degli **spazi scoperti**, distinguendo quelli a uso pubblico, quelli pertinenziali dell'intero complesso edilizio, quelli pertinenziali dei singoli edifici, o delle singole unità immobiliari, con la specificazione: per quanto attiene quelli da sistemare a verde, delle essenze vegetali di cui si propone l'utilizzazione e della posizione degli esemplari delle specie arboree; per quanto attiene quelli da pavimentare, dei tipi di pavimentazione e dei relativi materiali e colori; complessivamente, degli elementi di delimitazione perimetrali, di divisione interna, di arredo e/o di servizio, e dei relativi materiali e colori;
- b3. della **rete viaria**, con l'indicazione dei principali dati altimetrici, con la specificazione delle strade, degli accessi carrabili, dei parcheggi a raso, dei percorsi pedonali e di quelli ciclabili, dei tipi di pavimentazione e dei relativi materiali e colori, e infine con la definizione delle servitù di passaggio;
- b4. degli **impianti** tecnologici puntuali e a rete, pubblici e/o d'uso comune, nonché, ove del caso, delle altre necessarie infrastrutture, e delle relative servitù;
- b5. dei sedimi, delle altezze e delle sagome degli **edifici**, con gli schemi dei prospetti su tutti gli spazi scoperti;

C) il **cronoprogramma** delle trasformazioni, articolato per fasi, ognuna delle quali deve riguardare almeno una delle unità minime di intervento individuate e perimetrate; tale programma individua altresì gli stralci funzionali delle opere di urbanizzazione primaria afferenti l'intero comparto, nonché le sequenze temporali della loro realizzazione, in termini tali da garantire:

- la necessaria **infrastrutturazione** dell'intero comparto al momento dell'avvio della realizzazione della prima, o delle prime, tra le previste unità minime d'intervento;
- un'adeguata **sincronizzazione attuativa** con la realizzazione delle opere previste dalle diverse unità minime d'intervento, affinché, al momento dell'ultimazione, regolarmente accertata, dei fabbricati componenti tali unità minime d'intervento, risultino pienamente agibili tutte le opere di

urbanizzazione primaria a servizio degli stessi e con essi connesse.

Il progetto unitario di ciascun comparto, presentato al Comune di Eboli e da questo giudicato conforme a ogni disposizione del presente piano particolareggiato, è assunto dal medesimo Comune come vincolante la progettazione di tutte le trasformazioni previste. Tali trasformazioni possono essere realizzate in base a un unico provvedimento abilitativo, espressamente rilasciato o tacitamente ottenuto, oppure in base a più provvedimenti abilitativi, ognuno dei quali deve riguardare almeno una delle unità minime di intervento individuate e perimetrate.

Articolo 11. La realizzazione

Ove i proprietari degli immobili compresi in un lotto, o gli altri aventi titolo sugli stessi, siano più di uno, ad ogni incombenza afferente alla progettazione e alla realizzazione delle trasformazioni i suddetti provvedono riuniti con le modalità stabilite per legge.

I comparti si intendono formati, ai sensi e per gli effetti di cui al secondo comma dell'articolo 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, con l'approvazione del presente piano particolareggiato.

L'approvazione del 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 dall'art. 2 della vigente LR 19/2001, in presenza delle condizioni stabilite dall'art. 10 comma 8 del vigente Regolamento 4/8/2011 n. 5 di attuazione della LR 16/2004.

Le opere di urbanizzazione primaria sono puntualmente definite dai progetti unitari afferenti ogni singolo comparto, 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 di ogni singolo comparto e sono cedute gratuitamente al Comune di Eboli, unitamente agli immobili ai quali sono necessariamente incorporate. I progetti unitari afferenti ogni singolo comparto individuano tra l'altro le opere, o le porzioni di opere, che, essendo interne al perimetro dei definiti lotti, e comunque poste al servizio esclusivo di edifici di cui si preveda l'organizzazione gestionale in forma individuale o condominiale, non sono soggette a tale obbligo di cessione gratuita al Comune di Eboli.

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 particolareggiato e definite dai progetti unitari afferenti ogni singolo comparto, 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.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E FINALI

Articolo 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
- dimensionamento dei singoli lotti sia in termini di superficie fondiaria che 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 dimensionamento dei singoli alloggi
- l'attuazione contestuale di più lotti a condizione che siano ricompresi in un unico permesso di costruire
- l'assetto tipologico-architettonico degli edifici.

Articolo 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 particolareggiato, 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 B_a satura, ferme e prevalenti restando le disposizioni relative alle gamme delle utilizzazioni per esse compatibili a norma del Capo I del Titolo III.

Articolo 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.

Articolo 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.