

Piano Urbanistico Attuativo “FONTANELLE”

Scheda n.1 – parte III delle N.T.A.

Suddivisione di ambiti

Procedimento ai sensi dell'art.19 del Regolamento Edilizio

DISCIPLINARE

Responsabile Unico del Procedimento : ing. Lucia Rossi

Redattori : ing. Giuseppe Barrella e ing. Gaetano Cerruti

Agosto 2010

INDICE

Titolo I	3
Disposizioni generali	3
Articolo 1 - Ambito di applicazione	3
Articolo 2 - Normativa di riferimento	3
Articolo 3 - Efficacie	6
Titolo II	8
Articolazione in zone	8
Articolo 4 - Zona non soggetta a trasformazione: Ba satura	8
Articolo 5 - Zona soggetta a trasformazione	8
Titolo III	9
Disciplina delle zona soggetta a trasformazione	9
Articolo 6 - Disposizioni di assetto fisico e funzionale	9
Articolo 7 - Elementi prescrittivi	9
Articolo 8 - Ripartizione delle quote	10
Titolo V	11
Disposizioni finali	11
Articolo 10 - Rinvio ad altre disposizioni	11

Titolo I

Disposizioni generali

Articolo 1 - Ambito di applicazione

1. L'ambito territoriale oggetto del presente documento è denominato "Piano Urbanistico Attuativo: Fontanelle" ed è definito dalla Scheda n.1 della Parte 3a delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale. La perimetrazione del predetto ambito è riportata in dettaglio negli elaborati grafici allegati al presente disciplinare.

Articolo 2 - Normativa di riferimento

1. Il Piano Regolatore Generale vigente disciplina gli Strumenti Attuativi negli articoli 52, 53, 54 e 55 della Parte 1^a e nelle specifiche schede della Parte 3^a delle Norme Tecniche di Attuazione. In particolare, gli articoli della Parte 1^a definiscono, rispettivamente, gli strumenti di attuazione (art.52) e gli ambiti assoggettati (art.53), gli strumenti urbanistici esecutivi (art.54) e gli elaborati costitutivi (art.55). Di specifico interesse è l'art.53, di cui si riporta il contenuto:

Articolo 53 - Ambiti assoggettati a strumenti di attuazione

1. *A ogni ambito corrisponde una delle schede che compongono la Parte III delle presenti norme. Ogni scheda reca:*
 - a) *l'indicazione dei dati identificativi dell'ambito interessato;*
 - b) *il tipo di strumento di attuazione previsto;*
 - c) *una sintetica descrizione dell'ambito;*
 - d) *le direttive, recanti elementi prescrittivi e indicazioni di assetto, per la definizione dello strumento di attuazione, inerenti le trasformazioni fisiche ammissibili o prescritte e le utilizzazioni compatibili o prescritte nell'ambito, che dal medesimo strumento di attuazione devono essere previste e disciplinate;*
 - e) *un grafico riportante il perimetro dell'ambito e, in termini meramente simbolico-ideogrammatici, e privi di valore precettivo, le più rilevanti direttive di cui alla precedente lettera d).*
2. *Gli strumenti di attuazione provvedono comunque, anche in assenza di puntuale ed esauriente indicazione dettata dalle direttive di cui alla lettera d) del comma 1, ad assicurare il rispetto delle pertinenti disposizioni relative alle dotazioni di spazi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.*
3. *Gli strumenti di attuazione sono tenuti ad assumere integralmente le disposizioni direttamente dettate dal presente piano regolatore generale relativamente alle unità di spazio di interesse storico ricadenti negli*

ambiti interessati, e ove opportuno a specificarle, nella piena osservanza delle stesse, anche qualora ciò non sia espressamente disposto dalle direttive per la definizione dello strumento di attuazione. Le predette disposizioni direttamente dettate dal presente piano regolatore generale relativamente alle unità di spazio di interesse storico, ove si possano intendere in contrasto con le direttive per la definizione dello strumento di attuazione, prevalgono in ogni caso su queste ultime. Gli strumenti di attuazione sono altresì tenuti a rilevare tutte le unità edilizie edificate antecedentemente al 1943 ricadenti negli ambiti interessati, a valutare la sussistenza in essi di caratteristiche, profili o aspetti di interesse storico, anche soltanto testimoniali, e a dettare relativamente a essi disposizioni coerenti con gli esiti di tali valutazioni.

- 4. In sede di definizione degli strumenti di attuazione, qualora il segno grafico che, nei grafici di cui alle schede che compongono la Parte III delle presenti norme, perimetra gli ambiti per i quali è prescritta la formazione di strumenti di attuazione, cada in prossimità, ma non in coincidenza, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno, ovvero su elaborati cartografici in scala maggiore, il segno predetto può essere portato a coincidere con tali elementi di suddivisione.*
- 5. Gli strumenti di attuazione stabiliscono, con riferimento alle articolazioni del territorio di cui al Titolo III, la classificazione degli ambiti interessati a seguito dell'integrale realizzazione delle trasformazioni disciplinate dai medesimi strumenti di attuazione.*
- 5bis. Ove prevista dagli elementi prescrittivi delle schede di ambito, la perimetrazione delle parti del territorio non soggette a trasformazione dell'assetto morfologico può essere effettuata anche indipendentemente dalla redazione del corrispondente piano attuativo. Tale procedura costituisce fase endoprocedimentale dell'attuazione del PRG e non ne costituisce variante. Il Regolamento Edilizio Comunale, individuerà i criteri con i quali andrà realizzata la perimetrazione, in osservanza di tutte le normative in materia, con particolare riguardo alla partecipazione degli interessati.*
- 6. Gli strumenti di attuazione definiscono tra l'altro i tempi e le fasi delle trasformazioni da essi stessi previste e disciplinate, ed eventualmente l'articolazione dell'ambito interessato in comparti, o unità minime di intervento, dettando per queste ultime ogni necessaria od opportuna disposizione.*
- 6bis. Gli strumenti di attuazione garantiscono la massima perequazione tra gli eventuali diversi proprietari degli immobili compresi negli ambiti ai quali si riferiscono. La partecipazione ai benefici e ai gravami conferiti ai predetti immobili dagli strumenti di attuazione è definita in conformità alle vigenti disposizioni nazionali e regionali.*
- 7. Il Comune di Eboli può, con motivata deliberazione di giunta, decidere la formazione di un unico strumento di attuazione relativo a due o più ambiti, ovvero la suddivisione di un ambito già individuato dal PRG in più sub-ambiti. In tale ultimo caso, il Regolamento Edilizio Comunale, disciplinerà le modalità con cui andranno suddivisi benefici e gravami fra i sub-ambiti individuati.*

2. L'ambito assoggettato allo strumento di attuazione in argomento, come già riferito, è definito in dettaglio nella scheda n.1 "Fontanelle" della Parte 3a, il cui contenuto è riportato di seguito :

1. Descrizione

L'ambito si estende per complessivi 27,1 ha. E' delimitato a Est da via Generale Ferrante, dal campo sportivo Massaioli e dalla SS.19, a Nord da via Giovanni XXIII, da via San Gregorio VII e da via Grataglie, a Ovest da via Fontanelle. Nel perimetro è compresa la zona del complesso archeologico con i resti della villa romana e un'area di potenziale ritrovamento di materiale archeologico, coincidente con la parte più a nord dell'ambito. L'area, già interessata da previsioni edificatorie del precedente piano, per lo più inattuata, presenta un tessuto disomogeneo per caratteristiche tipologiche e utilizzazioni e diversi immobili dismessi. In particolare, gli edifici a ridosso di via Fontanelle presentano una consistenza di due, tre piani, quasi sempre abitazioni isolate. Per il resto, è interessata da edilizia specializzata: le caserme dei vigili del fuoco e della polizia di Stato, la chiesa mai utilizzata e i capannoni adiacenti alla SS.19. Nell'area è localizzato il mercato ortofrutticolo di cui si prevede lo spostamento.

2. Elementi prescrittivi

- a. Il piano urbanistico esecutivo deve perimetrare le parti del territorio non soggette a trasformazione dell'assetto morfologico, destinandole a zona Ba satura. Tale perimetrazione può anche avvenire, indipendentemente dalla completa redazione del piano attuativo, ai sensi dell'articolo 53, comma 5bis, Parte I delle presenti Nta. Le parti del territorio non soggette a trasformazione dell'assetto morfologico vanno individuate dal progettista del piano in osservanza alle previsioni da introdurre nel Regolamento Edilizio Comunale.*

- b. Le restanti parti del territorio sono soggette a trasformazione dell'assetto morfologico (superficie disponibile).
- c. La superficie lorda di pavimento e il numero di alloggi esistenti all'interno della superficie disponibile alla trasformazione, individuata ai sensi della lettera b., devono essere considerati aggiuntivi a quelli realizzabili a norma della lettera d., con l'unico vincolo della conservazione del numero di alloggi preesistente.
- d. Il piano urbanistico esecutivo deve assicurare le quantità e i rapporti appresso indicati, riferiti alla superficie disponibile alla trasformazione individuata al punto b:
- massimo numero di alloggi da realizzare = 254
 - abitanti da trasferire o da insediare = 711
 - superficie minima per attrezzature (escluse le strade) = $50 \text{ mq/ab} = 3,55 \text{ ha}$
 - massima densità fondiaria residenziale = 133 ab/ha
 - superficie lorda di pavimento per usi non residenziali (Slpnr) compresa fra il 10 e il 100% della superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr)
 - superficie minima per attrezzature non residenziali = $0,8 \text{ Slpnr}$

3. Indicazioni di assetto

Il piano urbanistico esecutivo deve prevedere:

1. aree a verde su entrambi i lati del rio Fontanelle e un'area a parco intorno alla sorgente di S. Giovanni con ripristino della zona umida, come indicato nello schema allegato;
2. valorizzazione dell'area archeologica della villa romana;
3. nuovo tracciato viario di accesso e distribuzione all'area da via di S. Giovanni fino all'incrocio tra via Fontanelle e via Grataglie;
4. percorsi pedonali di collegamento tra l'abitato del Paterno, quello lungo via Grataglie e l'area verde di cui al punto 1;
5. valorizzazione dell'area posta tra via di S. Gregorio e via Generale Ferrante Gonzaga da destinare a verde pubblico con realizzazione, previa verifica archeologica, di un parcheggio di relazione e pertinenziale per n. 600/700 posti auto;
6. accessi pedonali da via di S. Gregorio e via Generale Ferrante Gonzaga verso l'area a parco di cui al punto precedente;
7. riorganizzazione della viabilità di quartiere, verificando la possibilità di collegamento tra il rione Paterno e via Gonzaga;
8. realizzazione di un collegamento viario tra via Fontanelle e via Grataglie.

4. Strumento di attuazione

Piano particolareggiato esecutivo, lottizzazione convenzionata.

5. Utilizzazioni compatibili

Quelle della zona Bb di Prg (comma 4 art. 12 delle nta).

Alla suddetta Scheda è allegato un elaborato grafico contenente le indicazioni sopra riportate.

Si specifica che per effetto della deliberazione di Giunta Comunale n.321 del 16.07.2009, è stata approvata una modifica della Scheda n.1, sia per superare le incongruenze rilevate in fase di accertamento dello stato di fatto, sia per meglio definire le caratteristiche della "Città Pubblica".

3. Il Regolamento Edilizio vigente, negli articoli dal 9 al 19, disciplina le *Procedure relative all'elaborazione dei piani urbanistici attuativi*. In particolare, gli articoli 9, 10 e 11, contengono disposizioni di carattere generale, gli articoli 12, 13 e 14, specificano il procedimento di elaborazione dei piani, gli articoli 15, 16, 17 e 18,

definiscono “il progetto del piano” e l’articolo 19 i “sub ambiti”. Di particolare interesse è l’art.19, di cui si riporta il contenuto:

Articolo 19 - Suddivisione di ambiti

1. Il Comune può decidere, anche su proposta dei privati, la suddivisione di un ambito già individuato dal Prg in più sub-ambiti, come previsto all'art. 53 comma 7 parte I delle Nta.
2. La suddivisione in sub-ambiti dovrà essere eseguita con le modalità seguenti:
 - a) perimetrazione delle parti del territorio non soggette a trasformazione, per come in precedenza descritto;
 - b) suddivisione in sub-ambiti delle parti del territorio soggette a trasformazione;
 - c) attribuzione, a ciascun sub-ambito individuato, di benefici e gravami, ripartendo la dotazione dell'ambito originario secondo le modalità perequative stabilite dalla normativa vigente in materia.
3. La superficie di ciascun sub-ambito dovrà essere determinata sulla base di valutazioni compensative finalizzate ad assicurare l'equilibrio fra benefici e gravami assegnati al sub-ambito e la realizzazione unitaria delle opere pubbliche stabilite complessivamente dalla scheda.
4. I sub-ambiti individuati saranno assoggettati singolarmente alle altre disposizioni indicate dalla scheda dell'ambito originario di cui alla Parte III delle Nta del Prg.
5. Il procedimento di elaborazione della suddivisione prevede le fasi seguenti (che seguiranno le indicazioni già stabilite per i PUA agli articoli indicati):
 - a) Avvio del procedimento (art. 13);
 - b) Perimetrazione delle zone non soggette a trasformazione (art. 15);
 - c) Adozione proposta di suddivisione
 - d) Pubblicazione
 - e) Controdeduzioni ed approvazione.

Articolo 3 - Efficacie

1. Il procedimento ex art.19 del R.E. di cui al presente disciplinare suddivide l’ambito territoriale in argomento, denominato “Piano Urbanistico Attuativo: Fontanelle” descritto al precedente art.1, in DUE SUB-AMBITI denominati :
 - a) sub-ambito n.1 : “Zona non soggetta a trasformazione”, individuato e disciplinato nel successivo art. 4;
 - b) sub-ambito n.2 : “Zona soggetta a trasformazione”, individuato e disciplinato nel successivo art. 5.
2. Le disposizioni del presente disciplinare, pertanto :
 - a) sono vincolanti nell’individuazione dei sub-ambiti di cui al precedente comma, dettagliati nei successivi art.4 e 5;
 - b) sono linee guida per la definizione della proposta di strumento urbanistico esecutivo nella *zona soggetta a trasformazione* di cui al successivo art.5.
3. Nella *zona soggetta a trasformazione* di cui all’art. 5 del presente disciplinare, antecedentemente all'entrata in vigore del piano urbanistico attuativo, sono

ammessi esclusivamente gli interventi indicati all'art. 12 della Parte I delle NTA del PRG vigente.

3. Nella redazione dei piani urbanistici attuativi previsti dal presente disciplinare è consentito apportare lievi modifiche, dandone specifica e puntuale motivazione, alle perimetrazioni della *zona soggetta a trasformazione*, indicate nelle tavole allegate, per portarle a coincidere con suddivisioni reali rilevabili sul terreno, ovvero su elaborati cartografici in scala maggiore. Tali eventuali modifiche non comporteranno variazioni degli elementi prescrittivi inderogabili di tipo quantitativo definiti nei successivi articoli.

Titolo II

Articolazione in zone

Articolo 4 - Zona non soggetta a trasformazione: Ba satura

1. A norma dell'articolo 53 della Parte 1^a delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore Generale e dell'art.19 del Regolamento Edilizio, è classificata come "ZONA NON SOGGETTA A TRASFORMAZIONE" ed equivalente alla sottozona Ba-satura, le aree definite negli elaborati 1.1, 1.2.1, 1.2.2, 1.3.1 e 1.3.2 del presente disciplinare.
2. Per tali aree trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11 della Parte 1^a delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Eboli.

Articolo 5 - Zona soggetta a trasformazione

1. A norma dell'articolo 53 della Parte 1a delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore Generale e dell'art.19 del Regolamento Edilizio, è classificata come "ZONA SOGGETTA A TRASFORMAZIONE" le aree definite negli elaborati 2.1, 2.2.1 e 2.2.2 del presente disciplinare.
2. Le modalità di attuazione del/i comparto/i sono stabilite dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia e dalla normativa comunale richiamata all'art.2 del presente disciplinare.
3. Il progetto urbanistico afferente al/i comparto/i edilizio/i di cui al precedente comma può conformarsi integralmente alle disposizioni di assetto fisico e funzionale dettate dall'elaborato 2.3 del presente Disciplinare, oppure discostarsi, motivatamente, in tutto o in parte dalle predette disposizioni, a condizione che siano rispettati gli elementi prescrittivi del presente Disciplinare.

Titolo III

Disciplina della zona soggetta a trasformazione

Articolo 6 - Disposizioni di assetto fisico e funzionale

1. L'individuazione della zona soggetta a trasformazione è definita negli elaborati di cui al precedente art. 5.
2. Tutte le aree per attrezzature pubbliche definite come *standards residenziali* e *standards non residenziali* (per terziario), da cedere al Comune di Eboli, sono indicate nella loro quantità, posizione, configurazione e specifica utilizzazione negli elaborati 2.3 e 3.2. La loro individuazione dovrà essere definita in dettaglio nel progetto dei singoli comparti proposti.
3. Nelle medesime tavole sono altresì indicati i tracciati e le caratteristiche del nuovo sistema viario.
4. Le dotazioni funzionali degli edifici delle singole aree soggette a trasformazione sono indicate nella loro quantità nell'elaborato 3.2 e dovranno essere individuate in dettaglio nel progetto dei singoli comparti proposti.

Articolo 7 - Elementi prescrittivi

1. A norma della scheda n.1 "Fontanelle" della Parte 3a delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore Generale e degli artt.17 e 18 del Regolamento Edilizio, sono elementi prescrittivi inderogabili i seguenti:
 - a) massimo numero di alloggi da realizzare = 254 (di cui per l'edilizia sociale = 102)
 - b) abitanti da trasferire o da insediare = 711
 - c) superficie minima per attrezzature (escluse le strade) = 50 mq/ab = 3,55 ha
 - d) massima densità fondiaria residenziale = 133 ab/ha
 - e) superficie lorda di pavimento residenziale unitaria (Slpru) = 45 mq/ab

- f) massima superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr) = 31995,00 mq
- g) superficie lorda di pavimento per usi non residenziali (Slpnr) compresa fra il 10% e il 100% della superficie lorda di pavimento residenziale (Slpr)
- h) superficie minima per attrezzature non residenziali = 0,8 Slpnr

Articolo 8 - Ripartizione delle quote

1. Le quote edificatorie e le aree da cedere per la realizzazione delle attrezzature pubbliche, sono ripartite tra tutti i proprietari degli immobili inclusi nella *zona soggetta a trasformazione*, in proporzione alla superficie delle singole particelle catastali da essi detenuta.
2. Le quote edificatorie, sia residenziale che terziario, sono espresse in mq di superficie lorda di pavimento.
3. La ripartizione indicativa delle quote edificatorie e degli obblighi per la realizzazione delle attrezzature pubbliche è riportata nell'elaborato 3.2 .
4. Le quote edificatorie possono atterrare ovunque all'interno delle superfici lorde di pavimento da realizzare.
5. A norma del comma 2 dell'art.17 del Regolamento Edilizio vigente, il 40% delle quote edificatorie (alloggi) spettanti, deve essere riservata all'edilizia sociale. Tale quota potrà essere realizzata direttamente dai soggetti attuatori, assicurando le caratteristiche tipologiche e dimensionali stabilite dalla normativa vigente in materia di edilizia residenziale pubblica e, nella successiva fase di gestione, l'assegnazione a soggetti destinatari, per legge, di tali alloggi.

Titolo V

Disposizioni finali

Articolo 10 - Rinvio ad altre disposizioni

1. Per tutto quanto attiene l'osservanza e l'attuazione del presente disciplinare che non si trovi stabilito o specificato nei precedenti articoli, valgono le pertinenti disposizioni del Piano Regolatore Generale, 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.

Elenco elaborati allegati :

- Elaborato 1.1 – Perimetrazione aerofotogrammetrica della zona non soggetta a trasformazione – Sottozona Ba
- Elaborato 1.2.1 – Perimetrazione catastale fg.12 della zona non soggetta a trasformazione – Sottozona Ba
- Elaborato 1.2.2 – Perimetrazione catastale fg.64 della zona non soggetta a trasformazione – Sottozona Ba
- Elaborato 1.3.1 – Perimetrazione catastale fg.12 della zona Ba con specificazione funzionale
- Elaborato 1.3.2 – Perimetrazione catastale fg.64 della zona Ba con specificazione funzionale
- Elaborato 2.1 – Perimetrazione aerofotogrammetria della zona soggetta a trasformazione
- Elaborato 2.2.1 – Perimetrazione catastale fg.12 della zona soggetta a trasformazione
- Elaborato 2.2.2 – Perimetrazione catastale fg.64 della zona soggetta a trasformazione
- Elaborato 2.3 – Indicazioni di assetto
- Elaborato 3.1 – Elenco particelle catastali interne al perimetro del PUA
- Elaborato 3.2 – Elenco catastale delle aree libere
- Elaborato 3.3 – Elenco catastale delle aree non soggette a trasformazione