
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO SANT' ANDREA

Delibera del Consiglio Comunale n. 346 del 12/10/2010

DEROGA PIANO CASA

Delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 26/04/2012

SUB AMBITO 4: RELAZIONE TECNICA

Art. 26 Legge Regionale della Campania N. 16 DEL 22 Dicembre 2004

Art. 54 e 55, capo II, titolo V, parte I N.T.A. -P.R.G.Comune di Eboli

Scheda n. 4 , parte III N.T.A. -P.R.G. Comune di Eboli

Art 7, comma 2, Legge Regionale della Campania N. 1 del 2011

Art 17, comma 3, Rec , Delibera C.C. n.38 del 03/07/2013

PROPRIETARIO: **Costruzioni Generali La Fenice C.G.F. S.R.L.**

C.G.F. S.R.L.
Costruzioni Generali "La Fenice" srl
Sede Leg. Via G. Verdi, 13 EBOLI
Sede Op. Lido Fontana del Fico s.n.c.
84025 EBOLI (SA)
P. IVA: 04456760654

PROGETTO TECNICO: STUDIO SABRINA MASALA

DATA:

Firma e timbro



INDICE

1) INTRODUZIONE.....	PAG. 3
1.1) <u>NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....</u>	PAG. 4
1.2) <u>ELENCO ELABORATI.....</u>	PAG. 4
2) ANALISI DELLO STATO DI FATTO.....	PAG. 6
2.1) <u>INQUADRAMENTO DI AMBITO.....</u>	PAG. 6
2.1.1) <u>INQUADRAMENTO GENERALE.....</u>	PAG. 6
2.1.2) <u>CARATTERISTICHE FISICHE DELL' AMBIENTE NATURALE.....</u>	PAG. 6
2.1.3) <u>CARATTERISTICHE DEL SISTEMA INSEDIATIVO.....</u>	PAG. 7
2.2) <u>INQUADRAMENTO DI SUB-AMBITO.....</u>	PAG. 8
2.2.1) <u>INQUADRAMENTO GENERALE.....</u>	PAG. 8
2.2.2) <u>CARATTERISTICHE FISICHE DELL' AMBIENTE NATURALE.....</u>	PAG. 9
2.2.3) <u>CARATTERISTICHE DEL SISTEMA INSEDIATIVO.....</u>	PAG. 9
3) ANALISI DELLO STATO DI PROGETTO.....	PAG. 10
3.1) <u>INQUADRAMENTO DI AMBITO.....</u>	PAG. 10
3.1.1) <u>FINALITÀ GENERALI DEL PIANO E INDICAZIONI STRATEGICHE DI</u>	
<u>ASSETTO.....</u>	PAG. 10
3.1.2) <u>APPLICAZIONE DEGLI STANDARS URBANISTICI.....</u>	PAG. 12
3.2) <u>INQUADRAMENTO DI SUB-AMBITO.....</u>	PAG. 12
3.2.1) <u>PARAMETRI URBANISTICI DI PIANO.....</u>	PAG. 13
3.2.2) <u>APPLICAZIONE DEGLI STANDARS</u>	PAG. 15
3.3) <u>DESCRIZIONE DEL PROGETTO E DEI LOTTI INSEDIATIVI.....</u>	PAG. 17
3.3.1) <u>INCREMENTO DEL TESSUTO INSEDIATIVO RESIDENZIALE.....</u>	PAG. 18
3.3.2) <u>POTENZIAMENTO DELLE INFRASTRUTTURE.....</u>	PAG. 19
3.3.3) <u>DESCRIZIONE DEI LOTTI DESTINATI A STANDARD PUBBLICO.....</u>	PAG. 20
3.3.4) <u>MIGLIORAMENTO DELLA VIABILITA'</u>	PAG. 20
3.4) <u>LE RETI TECNOLOGICHE.....</u>	PAG. 21
3.4.1) <u>RETE FOGNARIA.....</u>	PAG. 21
3.4.2) <u>RETE IDRICA.....</u>	PAG. 21
3.4.3) <u>RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE.....</u>	PAG. 22
3.4.4) <u>RETE GAS-METANO.....</u>	PAG. 22
3.4.5) <u>RETE VIARIA</u>	PAG. 23
3.5) <u>MODALITA' DI REALIZZAZIONE.....</u>	PAG. 23
4) RIEPILOGO DEI PARAMETRI URBANISTICI DEL PUA.....	PAG. 24
5) CONCLUSIONI SINTETICHE.....	PAG. 25

ALLEGATI

1) INTRODUZIONE

Il progetto P.U.A. oggetto della presente pratica riguarda la realizzazione di un Piano Urbanistico Attuativo in zona "Sant' Andrea" di iniziativa privata, proposto al Comune di Eboli in base all' art.54, capo II, titolo V delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

I contenuti trattati nella presente sono:

- la descrizione dello stato di fatto dell'area Sant'Andrea, ambito territoriale oggetto dell'intervento;
- l'illustrazione del progetto e modalità attuative del piano.

La presente integra anche gli elaborati grafici depositati per illustrare i criteri generali e le misure di adesione alla deroga "Piano Casa", normata dalla L.R.-Campania n. 1/2011, secondo quanto approvato dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 26/04/2012, che individua gli ambiti soggetti a PUA come da ritenere potenzialmente sfruttabili, in base all' applicazione dell'art. 7 comma 2, in quanto aree già destinate all' edificazione residenziale in base al PRG vigente.

L' area di pertinenza dell'ambito è individuata come "area a potenziale trasformazione ", secondo i criteri di zonizzazione del P.R.G; è indicata come zona B di completamento e disciplinata a livello generale dalle norme contenute nella Sez. n. 2, titolo III, capo I, N.T.A.

Secondo le indicazioni di piano generale l'area:

- è individuata come ambito Sant' Andrea;
- è inserita nell' elenco delle aree per le quali è prescritta la pianificazione mediante la formazione di strumenti attuativi secondo quanto previsto dagli art. 54 e 55, capo II, titolo V delle N.T.A. del P.R.G. vigente;
- è soggetta, in sede di pianificazione attuativa, al rispetto delle indicazioni generali di assetto e delle prescrizioni segnalate nella apposita scheda di ambito contenuta nella parte III delle N.T.A., che nel caso dell'ambito in oggetto corrisponde alla scheda n. 4;
- è interessata dalla misura di deroga al Piano Casa, previste dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 26/04/2012.

Il sistema di pianificazione attuativa, secondo i parametri urbanistici della scheda d'ambito, è suddivisa nelle seguenti aree:

- le aree catalogabili come Ba, ossia sature di completamento;
- le aree catalogabili come Bb, ossia di completamento da trasformare, che costituiscono l'oggetto specifico della pianificazione attuativa.

Tra quelle elencate, l' area di Sant' Andrea costituisce l'ambito di maggior estensione dimensionale; l'omogeneità territoriale rimanda ad un favorevole processo di accorpamento tale da consentire l'andamento della lottizzazione e la fattibilità del piano stesso.

Il criterio sopra esposto ha condotto alla formazione di 14 sub-ambiti.

La relazione in oggetto si riferisce specificamente al sub-ambito identificato con il n. 4.

1.1) NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La proposta di Piano è stata elaborata e sviluppata in conformità della normativa vigente in materia, sia di livello statale che regionale, nonché in conformità delle linee e degli indirizzi formulati ed approvati con le delibere di giunta comunale e di consiglio comunale.

Di seguito sono riportate le principali norme a cui si è fatto riferimento nell'elaborazione del P.U.A.

- Legge 6 agosto 1967, n.765;
- D.M. 2 aprile 1968, n.1444;
- Legge Regionale della Campania del 22 dicembre 2004, n.16 e s.m.i.;
- Legge Regionale della Campania del 28 dicembre 2009, n.19 così come modificata ed integrata dalla legge n.1/2011;
- Norme Tecniche di attuazione (N.T.A.) del Piano Regolatore Generale vigente;
- Regolamento Edilizio Comunale approvato con delibera di Consiglio comunale del 30.03.2009, n. 34, così come modificato con la delibera di Consiglio comunale del 3.07.2013, n.38

1.2) ELENCO ELABORATI

Si riporta di seguito l'elenco dettagliato degli elaborati grafici e descrittivi, di cui la presente argomenta contenuti e finalità, suddivisi in stato di fatto e ipotesi di progetto.

Relazioni:

- Rt "Relazione tecnica"
- Rg "Studio preliminare di fattibilità geologica"
- Ri "Relazione tecnica idrologica-idraulica-idrogeologica"
- Rs "Relazione di previsione della spesa"
- NTA "Norme tecniche di attuazione"
- Sc "Schema di convenzione"

Tavole descrittive dello stato di fatto:

- Tav.1 "Inquadramento Urbanistico"
- Tav.1Bis "Inquadramento Urbanistico"
- Tav.2 "Delimitazione perimetro"
- Tav.3 "Rilievo Plano-altimetrico"
- Tav. 4 "Documentazione fotografica"

Tavole illustrative dell'ipotesi di progetto:

- Tav.P5 "Nuove destinazioni d'uso"
- Tav.P6Bis "Viabilità - standards"
- Tav.P7 "Opere di urbanizzazione primaria e secondaria – Rete idrica, Rete Fognaria, Rete Gas"

- Tav.P7Bis "Opere di urbanizzazione primaria e secondaria – Rete elettrica, Rete illuminazione pubblica, Rete telefonica"
- Tav.P8 "Profili altimetrici"
- Tav.P9 "Unità minime d'intervento"
- Tav. P10 "Edifici pubblici e privati di pregio"
- Tav. P11 "Stralci funzionali_singoli lotti"
- Tav. P12 "Plano-volumetrico – Tipologie costruttive"
- Tav. P13 "Dettagli costruttivi"

ELENCO ALLEGATI

Si aggiunge inoltre elenco numerato degli allegati, da considerarsi parte integrante della relazione. Tali allegati sono spesso richiamati direttamente nel corso della stesura della relazione al fine di approfondire e meglio specificare i contenuti esposti.

ALLEGATO 1: Tabella riepilogativa delle superfici previste da PUA e proposte per la deroga del Piano Casa;

ALLEGATO 2: Tabella di valutazione del valore di trasformazione, beneficio privato e beneficio pubblico

2) ANALISI DELLO STATO DI FATTO

2.1) INQUADRAMENTO DI AMBITO

2.1.1) INQUADRAMENTO GENERALE

L'ambito è delimitato a Sud-Est dalla strada statale 91, a Nord-Est dalla strada di S. Maria La Nova, a Nord-Ovest da via Madonna delle Catene fino alla congiunzione con via di S. Maria la Nova, a Ovest da via Ugo Foscolo e a Sud da via Sandro Pertini e via Epitaffio.

L'estensione complessiva dell'ambito è di 51 ha.

L'ambito è servito a livello di viabilità principale dalla strada statale 91 di collegamento con l'entroterra campano e lucano, e dalla strada statale 19 (via Epitaffio) asse –cerniera tra la viabilità principale di penetrazione interna al tessuto cittadino (attraverso il prolungamento di via Ceffato) e la viabilità esterna; a livello di viabilità secondaria l'ambito è servito dalle strade urbane di collegamento che ne delimitano anche i confini: Santa Maria La nova, via Madonna delle Catene, via Ugo Foscolo e via Sandro Pertini e da altri piccoli assi di penetrazione interna nel tessuto ancora in formazione.

Dall'osservazione dell'impianto morfologico generale a livello di ambito si possono già evidenziare le potenzialità dell'area che occupa una posizione strategica nel piano di sviluppo urbano del Comune di Eboli, essendo da un lato direttamente collegata all'ultima propaggine del centro urbano consolidato attraverso la via Epitaffio, e dall'altro essendo molto ben collegata ad un importante asse di collegamento esterno attraverso la strada statale 91.

2.1.2) CARATTERISTICHE FISICHE DELL' AMBIENTE NATURALE

L'ambito rientra nella fascia collinare nord-occidentale del territorio comunale, collocata tra la località Madonna delle Grazie e la località Sant' Andrea e registra una quota media di 100 m. s.l.m. La stratificazione geologica evidenzia formazioni conglomeratiche di origine Plio-pleistocenica, generate dalla degenerazione fisico-chimica dei massi carbonatici mesozoici dei Monti Picentini. Tali formazioni sono costituite dal materiale inerte di depositi ciottolosi calcarei di grande spessore e sabbie calcaree dolomitiche, inserito in una matrice limosa-sabbiosa anch'essa di origine calcarea caratterizzata da elevata resistenza, ed addensato con un grado di cementificazione variabile ai vari livelli di profondità fino ad assumere la consistenza in qualche caso di roccia lapidea.

I rilievi collinari presentano versanti regolari, talora terrazzati, mediamente acclivi con pendenze prossime al 20%; i terrazzamenti, contenuti da tipici muretti a secco in pietra locale, o paletti di legno di castagno, presentano un'altezza massima di 1.0m e sono il frutto di una modellazione di tipo antropico avvenuta nei secoli con il duplice scopo di difesa del suolo dall'azione erosiva esercitata dalle acque vadose, e di regolarizzazione del terreno per un più pratico e proficuo sfruttamento delle sue potenzialità agricole.

L'idrologia superficiale è segnata da modestissimi corsi d'acqua originati da manifestazioni sorgive presenti a monte dell'area in esame e confluenti a valle nei torrenti Tufara e Telegro; a livello sotterraneo l'elevata permeabilità dei suoli e la porosità dei materiali geologici determinano le condizioni per una frequente attività di circolazione ben veicolata dal filtraggio costantemente

effettuato delle acque favorito dalla buona capacità drenante degli strati geologici sia superiori che più profondi.

Dalle indagini consultate ed effettuate si rileva che l'area non esprime alcuna problematica in termini di fragilità del territorio e non è soggetta ad alcuna disciplina speciale in materia di difesa del suolo, pertanto i suoli rispondono a soddisfacenti requisiti di sicurezza dal punto di vista della stabilità e della resistenza geomeccanica. L'area inoltre non è interessata da alcuna prescrizione specifica di vincolo e tutela ambientale. Essa esprime però una importante connotazione dal punto di vista dell'identità dell'ambiente naturale per la sua conformazione altimetrica e soprattutto per la sua espressione morfologica in terrazzamenti, che sono una ancestrale testimonianza dell'alleanza tra l'attività antropica e la difesa e il miglior uso delle risorse naturali; tale tipica espressione, valorizzata anche in sede progettuale, può costituire un importante punto di rafforzamento dell'identità dei luoghi ed una testimonianza della loro vocazione originaria.

2.1.3) CARATTERISTICHE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

L'area è catalogata secondo il P.R.G. vigente come zona Bb di completamento ed è disciplinata dagli art. 10- 11- 12, Titolo III, Capo I, parte I N.T.A. e dalle prescrizioni contenute nella scheda n. 4, parte III N.T.A., come modificata ed approvata con delibera di Giunta Comunale n.346 del 12/10/2010.

La destinazione dei suoli all'attualità sono a prevalente vocazione agricola dell'area, che si manifesta attraverso coltivazioni seminate e più ancora aree destinate ad oliveti, che rappresentavano originariamente la coltivazione più diffusa su tutta la fascia collinare del territorio e che sono presenti diffusamente in molti punti dell'area.

L'ambito di riferimento costituisce il limite orientale dell'abitato del Comune di Eboli: dal limite del quartiere Pescara al confine con il Comune di Campagna e definisce un tessuto già oggetto di precedenti previsioni edificatorie di piano, per lo più inattuato.

Il tessuto dalla bassa intensità è concentrato lungo gli assi principali di comunicazione: la SS 91 e la SS 19. La maggior consistenza edificatoria è il fronte della SS 91, lungo la quale si affacciano in maggioranza edifici con funzioni integrate: residenziali e commerciali o artigianali ai piani terra, cui si aggiungono anche edifici esclusivamente destinati ad attività produttive e commerciali.

Il fronte della SS 19 (via Epitaffio) ha la particolarità già rilevata di essere strada principale di collegamento esterno, ma al contempo di essere asse di attraversamento interno, ponendosi come cerniera con il tessuto urbano consolidato; pertanto il suo fronte è caratterizzato da una più forte presenza di edifici a vocazione residenziale o integrata con più rari episodi di edifici ad esclusiva destinazione produttiva.

L'ambito inoltre non manifesta elementi forti di connotazione edilizia se non episodi puntualizzati di manufatti rurali e masserie dal carattere storico-artistico. L'identità essenziale dei luoghi resta pertanto questo terrazzamento agricolo con predominante vegetazione originaria degli oliveti. L'ambito, come si rileva dalla tavola di P.R.G., tuttavia è in stretta correlazione con una vasta area, situata al confine ovest, tutelata da vincolo archeologico.

In merito alle infrastrutture è parzialmente servito a livello di dotazione di strutture di urbanizzazione primaria. Buona la viabilità esterna, mancano invece gli assi di penetrazione interna. La rete idrica e fognaria si sviluppa lungo gli assi principali della viabilità, a fruizione degli insediamenti residenziali; l'area inoltre è dotata di adeguato sistema di illuminazione stradale.

A livello di strutture di urbanizzazione secondaria, allo stato di fatto si registra una carenza di attrezzature, pertanto l'implementazione completa è demandata in sede di formazione del piano attuativo di ambito.

Si fa presente che l'area è attraversata, in direzione nord-ovest/sud-est, da tre condotte parallele di elettrodotti, di cui una sotterranea e altre due superficiali: da 380 kV e da 320 kV vincolate da relative fascia di rispetto.

2.2) INQUADRAMENTO DI SUB-AMBITO

2.2.1) INQUADRAMENTO GENERALE

Il sub-ambito in esame è posizionato nell' area nord-est dell'ambito complessivo di riferimento e confina ad est con i limiti l'ambito sant'Andrea, a nord con il sub-ambito 3, a sud con il sub-ambito 2, come si evince dall' osservazione dell'elaborato 3.1 della Tav. Suddivisione in ambiti (D.G.C. n. 346/2010).

La superficie territoriale di sub-ambito ammonta a 15350 mq, mentre il sub-ambito è costituito dalle particelle catastali registrate al N.C.T., foglio n. 10:

SUB AMBITO 4			
PROPRIETA'	FOGLIO	PARTICELLA	SUP. TERRITORIALE (mq)
Costruzioni Generali La Fenice C.G.F. S.R.L.	10	661	8234,00
Costruzioni Generali La Fenice C.G.F. S.R.L.	10	662	206,00
Costruzioni Generali La Fenice C.G.F. S.R.L.	10	663	5546,00
Izzo Maria Demerista	10	664	1184,00
Costruzioni Generali La Fenice C.G.F. S.R.L.	10	665	180,00
TOTALE			15350,00

Sotto l'aspetto viabilistico il comparto è servito in linea generale dalla viabilità ordinaria in maniera diretta e senza particolari difficoltà. L'area si affaccia su un unico asse, Via Francesco del Grosso che comunica la strada statale 91 con Santa Maria La Nova, strada dunque locale a supporto della viabilità esterna.

Il comparto non presenta vincoli e nella zonizzazione è inquadrato come zona Bb di completamento (tav. 16 p-3, PRG vigente).

2.2.2) CARATTERISTICHE FISICHE DELL' AMBIENTE NATURALE

Sulla base di alcune indagini cartografiche elaborate in sede di P.R.G. e riverificate tramite sopralluoghi all' attualità, riportiamo le principali caratteristiche del sistema naturale ed antropico di riferimento del sub-ambito in esame.

In particolare si evince che l'intera area rientra nella fascia collinare di 100-130 m. s.l.m. con versanti regolari. Tutte le particelle in esame presentano caratteri morfologici omogenei, pertanto all' interno non si registrano importanti salti di quota, né variazioni clivo metriche rilevanti.

Geologicamente i terreni di pianura sono di natura alluvionale del Fiume Sele, costituite da alternanze lenticolari di limi, sabbie e argille, con banchi di conglomerati nella parte non affiorante e livelli diffusi di materiale vulcanico. Per quanto riguarda la stabilità l' intera area rientra nella definizione di area "S": "area sicuramente stabile per le caratteristiche lapidee dei depositi affioranti (calcarei e dolomie della fascia montana)" mentre l' idrogeologia, come evidenziato dalla cartografia tematica, l' intera area rientra nella definizione di area "E", caratterizzata da: " depositi limo-sabbiosi bruni alternati a strati di ghiaia e ciottoli in matrice sabbiosa, con falda rinvenibile in profondità tra i 10 e 30 m al di sotto del piano di campagna".

Attualmente l'area è interessata dalla presenza di oliveti collocati in tutto il lotto oggetto in esame ad eccezione della part.326 in parte edificata e in parte a coltivazione seminativa.

2.2.3) CARATTERISTICHE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Per la natura stessa delle aree in oggetto, individuate dagli strumenti di piano generale all' interno della zona B di completamento, "come aree Bb libere a potenziale trasformazione", è evidente che esse non posseggano ancora una connotazione definita, essendo demandate le destinazioni d' uso finali alla subordinazione a specifici strumenti di pianificazione attuativa.

La destinazione dei suoli all'attualità manifesta ancora un evidente legame con la vocazione agricola dell' area, che si manifesta attraverso la presenza di ampie aree di coltivazioni seminate e più ancora attraverso la presenza di aree destinate ad oliveti, che rappresentavano originariamente la coltivazione più diffusa su tutta la fascia collinare del territorio ancora presenti in molti punti dell' area, concentrati in particolare sulla parte retrostante i fondi affacciati sulla strada statale 19.

L' area in esame, nonostante lo sviluppo edificatorio concentrato lungo gli assi di viabilità, non ha ancora raggiunto una maturità espressiva e di configurazione, soprattutto per ciò che concerne l' interno dell' area, dove non si sono ancora formati assi di penetrazione efficaci a guidare lo sviluppo urbano. L' ambito inoltre non manifesta elementi forti di connotazione edilizia. L' identità essenziale dei luoghi resta pertanto all' attualità ancora molto condizionata dalla componente fisico-naturale degli stessi, che si esprime nella forma dei terrazzamenti agricoli ed ancor più evidentemente nella resistenza dell' espressione vegetazionale originaria degli oliveti.

Da un punto di vista percettivo si può ancora osservare, dall' esame dei grafici relativi ai profili di sezione, che l'edificato presente nel contesto, oltre a manifestare una varietà di espressioni tipologiche formali, si presenta disomogeneo anche nei rapporti proporzionali di scala, dominati dalle alte costruzioni di edilizia sociale, che raggiungono circa 12 m di altezza fuori terra. Il Sistema

del verde nel sub ambito in esame non presenta aree di verde attrezzato; il disegno della rete del verde è rimandata in sede di pianificazione attuativa.

Il sub-ambito è sufficientemente servito a livello di dotazione di strutture di urbanizzazione primaria lungo gli assi viari principali, mentre il livello di urbanizzazione secondaria non è ancora sviluppato ed è demandato agli strumenti di pianificazione attuativa.

3) STATO DI PROGETTO

3.1) INQUADRAMENTO DI AMBITO

3.1.1) FINALITÀ GENERALI DEL PIANO E INDICAZIONI STRATEGICHE DI ASSETTO

In ottemperanza all'obiettivo quale la valorizzazione del potenziale urbanistico il PRG del Comune di Eboli sviluppa in sede di elaborazione apposite schede guide allegate alle N.T.A.

Nel caso specifico l'ambito è "Sant' Andrea" e la scheda di riferimento (segnata con il n. 4 ed aggiornata a seguito dell'approvazione della suddivisione in ambiti del P.U.A. avvenuta con D.G.C. n. 346 e successiva integrazione D.C.C. n. 372 del 01/12/2011) segnala precise strategie, riconducibili essenzialmente ad una destinazione di "comparto urbano edificatorio a destinazione residenziale prevalente" e riassumibili secondo le seguenti linee principali di intervento:

Incremento del tessuto insediativo residenziale:

- Realizzazione di nuovi alloggi residenziali con parcheggi pertinenziali.

Miglioramento della viabilità:

- integrazione della rete viaria secondaria di distribuzione interna e di collegamento tra la strada statale 91 ed un nuovo asse viario principale che attraversa l'intero ambito;
- creazione di nuovi parcheggi pubblici.

Dotazione di servizi:

- realizzazione di strutture per l'istruzione servite di area parcheggio;
- realizzazione di strutture per attività sociali servite di area parcheggio;
- realizzazione di strutture per le attività amministrative servite di area parcheggio;
- realizzazione di strutture per le attività direzionali servite di area parcheggio;

Tali obiettivi si raggiungeranno attraverso una strategia di valorizzazione dell'ambiente urbano e dell'ambito naturale, di cui al seguito si riportano sinteticamente i contenuti principali.

Valorizzazione degli spazi urbani sociali:

mediante la creazione di poli sociali e la realizzazione di strutture ricreative, così catalogati:

Interventi relativi alla costituzione di un nucleo aggregativo:

- Realizzazione di un teatro, previsto all'interno del sub-ambito n. 7;

- Realizzazione di una chiesa, prevista anch' essa all' interno del sub-ambito n. 7;
- Realizzazione di altre aree di culto, prevista nel sub-ambiti n. 12;
- Realizzazione di una piazza, prevista all' interno del sub-ambito n.7.

Interventi relativi alla costituzione di un nucleo d' istruzione, ricreativo, riabilitativo:

- Realizzazione di un asilo nido e altre strutture per l'istruzione, previste all'interno dei sub-ambiti n. 2, 6 e 5;
- Realizzazione di un centro per anziani, previsto all' interno del sub-ambito n. 6;
- Realizzazione di una struttura per attività sociali, prevista all' interno del sub-ambito n. 2.

Interventi relativi alla costituzione di un nucleo amministrativo:

- Realizzazione uffici comunali, previsti all' interno del sub-ambito n. 11;
- Realizzazione sede protezione civile, prevista all' interno del sub-ambito n. 11;
- Realizzazione centro polizia municipale, prevista all' interno del sub-ambito n. 2.

Interventi relativi alla costituzione di un nucleo sportivo:

- Realizzazione di un polo per lo sport, previsto all' interno del sub-ambito n. 1.

Interventi relativi alla costituzione di un nucleo direzionale:

- Realizzazione di un ufficio postale, previsto all' interno del sub-ambito n. 14.

Valorizzazione della relazione con l'ambiente naturale:

- Realizzazione di un sistema di aree a verde, disposte lungo il nuovo asse viario principale e in corrispondenza di punti strategici di godimento naturalistico;
- realizzazione di strutture di verde attrezzato, con la previsione in particolare di costruzione di un impianto sportivo;
- realizzazione di un percorso ciclistico di collegamento tra i poli di attrezzature pubbliche e le aree naturalistico - sportive.

L' implementazione di tutti i sopraelencati obiettivi è tradotta in termini di previsione di interventi generali, nell' elaborazione di specifico grafico:

Elaborato 3.2 della Suddivisione in Ambiti contenente le Indicazioni di assetto.

Tale elaborato, cui si fa diretto riferimento, riporta in forma grafica gli interventi previsti al fine di provvedere agli obiettivi preposti collocandoli nello spazio.

3.1.2) APPLICAZIONE DEGLI STANDARS URBANISTICI

Gli orientamenti evidenziati nella descrizione delle finalità di piano sono tradotti in indirizzi di pianificazione attuativa sulla base delle indicazioni prescrittive definite mediante l'applicazione di specifici standards urbanistici, calcolati rispetto al numero di abitanti e tesi a definire

dimensionalmente la quantità di aree attrezzate di pertinenza da applicarsi per le varie destinazioni funzionali.

Gli standards urbanistici previsti a livello di ambito prevedono l'applicazione delle seguenti quote:

- 50mq/ab min di attrezzatura di pertinenza residenziale

- 80% min della S.L.P.N.R. a quota di attrezzatura di pertinenza non residenziale

Sulla base degli obiettivi strategici di assetto, specificamente viene indicata la possibilità di incremento del patrimonio edilizio a insediamento residenziale, in conformità alle possibilità previste dal sopracitato art. 7 della L.R. 1/2011 (Piano Casa), permettendo un incremento della quota di edilizia sia privata che sociale, riferendosi alla possibilità di prevedere un maggior numero di abitanti da insediare.

All' insediamento aggiuntivo corrisponde un incremento di dotazione minima di standards pari a:

- 20 mq/ab.

L' intervento complessivo percorre la doppia finalità di incrementare il patrimonio edilizio, favorendo la crescita dell'economia locale svolgendo una azione socialmente utile, con l'opportunità di pianificare, attraverso questo intervento il disegno di ricucitura dei tessuti edilizi, ottenendo una distribuzione finale densamente omogenea, da servire opportunamente con la rete di urbanizzazione prevista dai restanti interventi del P.U.A.

3.2) INQUADRAMENTO DI SUB-AMBITO

3.2.1) PARAMETRI URBANISTICI DI PIANO

Riferendoci a quanto sopra riportato si elencano gli elementi prescrittivi sostanziali relativi al sub-ambito in oggetto, al fine di inquadrare più facilmente le scelte di piano successivamente descritte.

PARAMETRI DA P.U.A.

abitanti da trasferire o da insediare	60
massima densità fondiaria residenziale	133 ab/ha
superficie lorda di pavimento residenziale (max) (in ragione di 45 mq per abitante)	2700 mq
Nab (PUA) - Numero di alloggi totali	21
Alloggi edilizia sociale (in ragione del 40% degli alloggi totali)	8
superficie minima per attrezzature (escluse le strade) (in ragione di 50,00 mq per abitante)	3000 mq
superficie lorda di pavimento non residenziale (S.L.P.N.R.) (compresa fra il 10% ed il 100% della S.L.P.R. max)	540 mq (20% S.L.P.R max)

superficie minima per attrezzature non residenziali (max) (in ragione dell'80% della S.L.P.N.R di cui il 50% da destinare a parcheggi)	432 mq
--	--------

DEROGA "PIANO CASA REGIONALE"

Il Piano Casa, ovvero la Legge Regionale n.19/2009, così come modificata ed integrata dalla Legge Regionale n.1/2011, consente che la quota di edilizia residenziale realizzabile possa essere incrementata in deroga allo strumento urbanistico.

L'art. 7, della Legge Regionale richiamata, contempla in particolare la possibilità di intervenire in ambiti estesi, nei quali prevedere che la trasformazione urbanistica ed edilizia sia connessa alla cessione di aree o immobili da destinare Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e dei relativi standard integrandosi perfettamente negli obiettivi generali della pianificazione attuativa il cui scopo principale è la trasformazione delle zone "Bb – di completamento" nella forma di "comparti urbani edificatori a destinazione residenziale prevalente".

In particolare l'art. 7 è invocato al fine di realizzare una quota aggiuntiva di superficie lorda residenziale parametrata in funzione della densità fondiaria definita dal P.U.A.

Il procedimento attivato è previsto in deroga agli strumenti urbanistici, pertanto, ai sensi dell'art. 14 del vigente DPR 380/01, può riguardare esclusivamente i parametri di densità edilizia, altezza e distanza fra fabbricati.

A tale possibilità corrisponde, come esplicitato al comma 2 del succitato articolo, la cessione da parte dei soggetti privati di immobili, quantificati in funzione del valore della trasformazione, da destinare ad E.R.S. con relative dotazioni di standard, nella misura minima di legge pari a 20 mq/ab. La deroga è concessa sulla base del principio della equivalenza minima tra il beneficio pubblico e quello privato, in cui il beneficio privato è calcolato come differenza tra il valore di mercato dei beni immobili ottenuti in seguito alla trasformazione ed i costi sopportati per la realizzazione e l'equivalenza si concretizza attraverso la cessione di immobili sociali ed aree standard (che si aggiungono ai normali standard di legge e agli oneri concessori dovuti) per un valore di mercato analogo.

A tale scopo l'amministrazione comunale con delibera di Consiglio Comunale del 26 aprile 2012, n.13 ha dettato le linee e gli indirizzi per determinare la quantità di superficie lorda di pavimento residenziale da poter realizzare in deroga allo strumento urbanistico. Con la stessa delibera è stato predisposto ed approvato un algoritmo di calcolo per definire il valore di trasformazione e confrontare il beneficio pubblico con quello privato.

L'intervento, in deroga allo strumento urbanistico, viene valutato in funzione del numero di abitanti aggiuntivo (N ab-agg.) al fine di incrementare la densità fondiaria residenziale, derivante dal PUA (Df-PUA), nella misura massima del 40%, così come approvato con la delibera di Consiglio comunale sopra richiamata. Dal numero di abitanti aggiuntivo deriva la quantità di edilizia residenziale, valutata in ragione di 45,00 mq per abitante, e della relativa quota di superficie destinata a standard urbanistici in ragione di 20,00 mq per abitante.

Di seguito sono definiti i parametri urbanistici necessari per poter valutare l'intervento in deroga:

DEFINIZIONE	
ST - Superficie territoriale del PUA	15350 mq
Sst (pua) – Superficie min da destinare a standard da PUA	3000,00 mq
Sstr - Superficie destinata a strade dal PUA	1939,00 mq
Sf (pua) - Superficie fondiaria	9579,00 mq
Nab (pua) - Numero abitanti da insediare previsto dal PUA	60
Df (pua) - Densità fondiaria del PUA – numero abitanti per ettaro di superficie fondiaria	62,64 Ab/ha
Nab (der) - Numero di abitanti aggiuntivo in deroga allo strumento urbanistico ai sensi della Legge Regionale n.19/2009 e s.m.i.	20
Slpr (agg.) - Superficie lorda di pavimento residenziale, aggiuntiva, in deroga allo strumento urbanistico ai sensi della Legge Regionale n.19/2009 e s.m.i., in ragione di 45,00 mq per abitante aggiunto	900,00 mq
Sst (agg.) - Superficie destinata a standard aggiuntivi, in ragione di 20,00 mq per abitante aggiunto in deroga allo strumento urbanistico ai sensi della Legge Regionale n.19/2009 e s.m.i.	400,00 mq

Il calcolo del numero di abitanti aggiuntivo, consentito dalla deroga allo strumento urbanistico, è regolato da una semplice equazione che garantisce il limite della densità fondiaria massima e la quota di superficie destinata a standard aggiuntivi.

L'algoritmo viene sviluppato per ogni singola particella di terreno interessato dal PUA ed il quadro riepilogativo è riportato nell'allegato 1.

I parametri urbanistici, per l'intero "Sub-ambito 4", aggiuntivi a quelli previsti dal PUA, sono così definiti:

- $\langle \text{Nab (der)} \rangle = 20$
- $\langle \text{Slpr (agg.)} \rangle = 20 * 45,00 \text{ mq} = 900 \text{ mq}$
- $\langle \text{Sst (agg.)} \rangle = 20 * 20,00 \text{ mq} = 400 \text{ mq}$

I parametri sopra determinati assicurano il rispetto del valore massimo della **densità fondiaria residenziale, pari a 133 ab/ha**, ed al fine di assicurare che il beneficio pubblico sia superiore a quello privato è stato sviluppato l'algoritmo di calcolo del valore di trasformazione, come si evince dalla scheda riportata nell'allegato 2, che distribuisce, secondo le percentuali di seguito riportate, la superficie lorda di pavimento residenziale conseguente all'applicazione della deroga allo strumento urbanistico:

- 83,6% edilizia residenziale privata.
- 16,4 % edilizia residenziale sociale (da cedere al comune)

Questi valori assicurano un risultato compatibile all'interesse pubblico, essendo il beneficio pubblico di valore superiore al beneficio privato.

I parametri urbanistici derivanti dalla deroga sono così riepilogati:

Superficie lorda di pavimento residenziale massima (S.L.P.R. max)	900,00 mq
Superficie lorda di pavimento residenziale – edilizia privata-(in ragione del 83,6% della S.L.P.R. max)	752,4 mq
Superficie lorda di pavimento residenziale - edilizia sociale da cedere al comune -(in ragione del 16,4 % della S.L.P.R. max)	147,6 mq (da cedere al Comune)
Superficie per standard urbanistici (escluse le strade) (in ragione di 20,00 mq per abitante)	400,00 mq

3.2.2) APPLICAZIONE DEGLI STANDARDS

Alle potenzialità sopra espresse corrispondono le seguenti principali carenze:

- Forte Carenza di aree a verde;
- Assenza di aree di interesse comune;
- Carenza aree di parcheggio.

Tali carenze vanno opportunamente bilanciate attraverso l'applicazione degli standards e ponderate tenendo conto delle esigenze riportato nell'elaborato del PRG_ 3.2 *nella Suddivisione in Ambiti* contenente *le indicazioni di assetto*.

La quota minima di standards totale da cedersi secondo le indicazioni di piano è pari a:

STANDARD res TOTALE = 3000 mq

(Tutti i dati relativi alla quantificazione finale delle quote insediative e dei relativi standard sono riportati integralmente nella tabella ALLEGATO 1.)

Di cui:

- **STANDARDS RESIDENZIALI**

Il totale delle aree standards da cedere in relazione all' incremento residenziale complessivo programmato è pari a:

STANDARD tot (pua + der +att.n.res) = 3832 mq

STANDARD tot res (pua + der) = 3400 mq

Applicazione da P.U.A.

La prima quota, relativamente all' applicazione delle normative inerenti la pianificazione attuativa generale è direttamente determinata sia nelle dimensioni che nella suddivisione tipologica dalle indicazioni prescrittive contenute nella specifica delibera di giunta n. 346 del 12/10/2010 che prevede:

superficie minima per attrezzature (escluse le strade) = 50 mq* 60 ab = 3000 mq

Con Delibera della Giunta Comunale n.190 del 19/05/2016, relativo all'approvazione della suddivisione in sub ambiti del PUA Sant'Andrea, fu stabilito che per il sub ambito 4 fossero individuate le seguenti aree per standard residenziali da PRG:

- Verde 2250 mq
- Parcheggi 750 mq

(Per un totale di 3000 mq.)

Applicazione da PIANO CASA

Agli standards residenziali relativi all' applicazione del P.U.A. vanno aggiunte le quote derivanti dall' applicazione del piano casa che prevede, in relazione un incremento di SLP residenziale pari a 900 mq, una corrispettiva dotazione di aree da cedere per attrezzature standards pari a 400 mq.

La ripartizione di tale quota è stata assegnata in misura equivalente alle voci:

- superficie per verde pubblico = 400 mq

Sono state escluse le voci relative all' area di istruzione (assente) e all' area di interesse comune, già soddisfatta dall' applicazione degli standard da P.U.A.

- **STANDARDS NON RESIDENZIALI**

Applicazione da P.U.A.

La quota di standards relativi alle attrezzature non residenziali, in misura dell' applicazione del parametro pari 0,8 Slpnr, prevede una superficie minima pari a:

STANDARD 540mq x 0,8 = 432 mq.

Ai sensi del D.M.1440/68 art.5, almeno la metà della superficie, dovrà essere destinata a parcheggio.

Di seguito si riportano il totale delle superfici destinate a standard urbanistici, dettagliate secondo le tipologie previste dal D.M. 1444/1968, e riferite alle diverse quote di provenienza e cioè relative alla superficie residenziale prevista dal P.U.A., a quella non residenziale ed alla superficie residenziale aggiuntiva, da realizzare in deroga allo strumento urbanistico ai sensi della Legge Regionale detta "Piano Casa Regionale".

MQ VOCI STANDARD	SUPERFICI MINIME STANDAR DA NORMATIVA			
	STANDARD RESIDENZIALE		STANDARD NON RESIDENZIALE	TOTALE
	DA PUA MQ	DA DEROGA PIANO CASA MQ	DA PUA MQ	
VERDE	2250,00	400	216	2866,00
PARCHEGGIO	750,00	0	216	966,00
				3832,00

3.3) DESCRIZIONE DEL PROGETTO E DEI LOTTI INSEDIATIVI

In base ai rilievi sopraesposti si sono previsti i seguenti interventi di pianificazione, coerenti con le indicazioni di assetto e l'applicazione dei relativi standards urbanistici.

3.3.1) INCREMENTO DEL TESSUTO INSEDIATIVO RESIDENZIALE:

- Realizzazione di nuovi alloggi residenziali

Relativamente al sub-ambito in esame la potenzialità alloggiativa massima raggiunge complessivi 2700 mq, suddivisi in una quota:

- **Superficie destinata ad edilizia privata = 1620 mq**
- **Superficie destinata ad edilizia sociale = 932,4 mq**

in relazione alle previsioni di P.U.A. ed al numero di abitanti da insediare pari a 60.

Alle superfici sopra definite, deve essere aggiunta la quota prevista in deroga al PRG, come esplicitato nel punto 3.2.1) della presente relazione. Tali superfici sono state così definite:

- **Superficie lorda di pavimento residenziale –edilizia privata- (in ragione del 83,6% della S.L.P.R. max) = 752,4 mq**
- **Superficie lorda di pavimento residenziale -edilizia sociale da cedere al comune- (in ragione del 16,4 % della S.L.P.R. max) = 147,6 mq**

Tale quota è stata calcolata in base alla scheda di valutazione del valore di trasformazione, beneficio privato e beneficio pubblico, compilando i campi relativi al dimensionamento ed ottenendo un risultato compatibile all'interesse pubblico, essendo il beneficio privato di valore, pressoché equivalente, ma in ogni caso minore del beneficio privato, come riscontrabile dalla lettura dell'ALLEGATO 2.

L'intervento nel suo complesso prevede, quindi, la realizzazione delle seguenti superfici:

- **Superficie lorda di pavimento residenziale - edilizia privata- = 2520 mq**
- **Superficie lorda di pavimento residenziale - edilizia sociale - ERS = 932,4 mq**
- **Superficie lorda di pavimento residenziale - edilizia sociale da cedere = 147,6 mq**

L'incidenza dell'incremento consente quindi in ogni caso di mantenere l'indice della densità fondiaria all'interno del parametro dei 133 ab/ha fissato dalle norme generali di concessione del P.U.A., pertanto è da ritenersi compatibile e sostenibile.

Gli interventi sono collocati nelle aree segnalate come lotto 1, lotto 2, lotto 3 e lotto 4.

Al **lotto 1** si accede dalla strada pubblica di progetto (indicata da elaborato 3.2 PRG_ Indicazioni di assetto). Esso sarà destinato in parte alla realizzazione dell'area verde attrezzata ad uso pubblico e del parcheggio pubblico, accessibili da una carreggiata a doppia corsia come da assetto urbanistico (*elaborato 3.2 PRG*), e in parte alla realizzazione della struttura residenziale sociale con annessa zona commerciale. L'area a verde attrezzata, lungo il perimetro sud-ovest del lotto, sarà allestito con zona sportiva ed area tematica mentre la struttura a blocco unico con residenza sociale e attività commerciale, sviluppata su due livelli, verrà posta in posizione longitudinale secondo l'andamento del terreno nella zona nord – est del sub-ambito.

Di seguito sono riportati i parametri urbanistici relativi alla capacità edificatoria del lotto.

LOTTO 1	
Destinazione:	VERDE PUBBLICO ATTREZZATO+PARCHEGGIO PUBBLICO+STRADA+AREA COMMERCIALE-SOCIALE
Superficie territoriale (St)	8250,00 mq
Slp residenziale privata (Slpr priv)	0 mq
Slp residenziale sociale (Slpr soc)	932,4 mq
Slp residenziale sociale da cedere	147,6 mq
Slp non residenziale (Snr)	540 mq

Anche al **lotto 2** si accede mediante la strada principale di progetto.

Il lotto 2, sarà destinato specificamente alla realizzazione di alloggi edilizia privata, sviluppata su un asse stradale privato (carreggiata a doppia corsia e marciapiede) di accesso a tre edifici, unifamiliari su due livelli, il tutto nel rispetto altimetrico del contesto sfruttando al massimo la pendenza naturale del terreno.

Di seguito sono riportati i parametri urbanistici relativi alla capacità edificatoria del lotto.

LOTTO 2	
Destinazione:	RESIDENZIALE PRIVATO+STRADA PRIVATA
Superficie territoriale (St)	1730 mq
Slp residenziale privata (Slpr priv)	780 mq
Slp residenziale sociale (Slpr soc)	0 mq
Slp residenziale sociale da cedere	0 mq
Slp non residenziale (Snr)	0 mq

Al **lotto 3** si accede mediante la strada principale di progetto.

Il lotto 3, sarà destinato specificamente alla realizzazione di alloggi edilizia privata, sviluppata su un asse stradale privato (carreggiata a doppia corsia e marciapiede) di accesso a 6 edifici unifamiliari

su 2 livelli, il tutto nel rispetto altimetrico del contesto sfruttando al massimo la pendenza naturale del terreno.

Di seguito sono riportati i parametri urbanistici relativi alla capacità edificatoria del lotto.

LOTTO 3	
Destinazione:	RESIDENZIALE PRIVATO+STRADA PRIVATA
Superficie territoriale (St)	3236 mq
Slp residenziale privata (Slpr priv)	1100 mq
Slp residenziale sociale (Slpr soc)	0 mq
Slp residenziale sociale da cedere	0 mq
Slp non residenziale (Snr)	0 mq

Al **lotto 4** si accede mediante la strada principale di progetto.

Il lotto 4 sarà destinato alla restante edilizia privata ovvero tre edifici, di cui due unifamiliari su due livelli e uno unifamiliare su un livello.

Di seguito sono riportati i parametri urbanistici relativi alla capacità edificatoria del lotto.

LOTTO 4	
Destinazione:	RESIDENZIALE PRIVATO
Superficie territoriale (St)	2134 mq
Slp residenziale privata (Slpr priv)	640 mq
Slp residenziale sociale (Slpr soc)	0 mq
Slp residenziale sociale da cedere	0 mq
Slp non residenziale (Snr)	0 mq

3.3.2 POTENZIAMENTO DELLE INFRASTRUTTURE

Opere di urbanizzazione primaria pubbliche:

- Realizzazione del nuovo tratto stradale di progetto sub-ambito, secondo le indicazioni di assetto (Elaborato 3.2 PRG);
- Miglioramento e completamento della rete di illuminazione pubblica;
- Realizzazione degli spazi pubblici di verde attrezzato + parcheggio pubblico;
- Impianti a rete pubblici: elettrica, telecomunicazioni, idrica, fogne acque nere, fogne acque bianche, gas.

Opere di urbanizzazione primaria private: opere private di infrastrutturazione da destinare in perpetuo a servizio degli insediamenti previsti dal PUA:

- Viabilità interna, privata, degli insediamenti;
- Rete della fognatura, acque bianche e acque nere, rete idrica, rete elettrica, telecomunicazioni e gas.

3.3.3) DESCRIZIONE DELLE AREE DESTINATE A STANDARD PUBBLICI

- Realizzazione di un sistema di aree a verde attrezzato

L'ipotesi di progetto prevede nella zona sud-ovest del sub - ambito tra residenziale privato e edilizia preesistente (complesso residenziale in via Polidoro Paparo), un filtro di verde pubblico attrezzato, con lo scopo di uniformare il tessuto urbano all'interno dell'ambito di sant'Andrea.

- Dotazione di parcheggi pubblici inerenti al flusso aggiuntivo legato alla frequentazione delle aree dedicate alla realizzazione di strutture commerciali e all'incremento di residenze sociali.

Forte l'accento posto sulla progettazione dei percorsi pedonali, delle aree tematiche all'interno del verde attrezzato e la relativa disposizione al fine di rendere più gradevole e stimolante la percorrenza pedonale, riconnettendola all'interno dell'obiettivo più complessivo dell'incremento della qualità urbana attraverso la valorizzazione dell'habitat naturale anche mediante micro-interventi diffusi a scala di quartiere. In questa logica si inserisce l'attenzione progettuale prestata alla scala di pianificazione per la disposizione di filtri verdi, applicata nella zona circostante l'area commerciale-sociale, ad esclusione dei punti di accesso, con la tripla funzione di barriera percettiva, microclimatica e all'inquinamento.

Tutti i parcheggi pertinenziali saranno dimensionati in sede di rilascio di P.C.

3.3.4) MIGLIORAMENTO DELLA VIABILITÀ

- Realizzazione di un tratto di strada di categoria E, di collegamento tra la viabilità principale (via Francesco del Grosso) e il complesso residenziale di Via Polidoro Paparo (strada di superficie pari a 1939,00 mq di cui tratto è interno al perimetro del sub ambito 4);
- Realizzazione della rete viaria privata di distribuzione interna;

Le strade saranno dotate di due corsie con banchine e marciapiedi. Nel dettaglio verrà riportato, di seguito, uno schema indicativo delle due tipologie stradali specificate considerando un lato rispetto all'asse di simmetria

- strada pubblica (doppia corsia): marciapiede 1,50 m / banchina 0,50 m / corsia 3,50 m
totale = 11,00 m

- strada privata (doppia corsia): marciapiede 1,00m / banchina 0,30 m / corsia 2,70 m
totale = 8,00 m.

Per quanto attiene alla viabilità pedonale saranno realizzati marciapiedi preferibilmente di 1.50 m di larghezza, dotati di illuminazione pubblica, con i relativi sotto servizi interrati, il tutto nel rispetto della normativa relativa al superamento delle barriere architettoniche.

Gli interventi inerenti la viabilità sono realizzati secondo una differente modalità:

- gli interventi inerenti la viabilità principale rientrano negli interventi pubblici di urbanizzazione primaria e pertanto le relative superfici non sono computate nel calcolo delle aree a cedere in funzione dell'applicazione degli standards urbanistici;
- gli interventi di integrazione della rete viaria secondaria, consistenti nella previsione di piccoli assi di penetrazione interna utili a garantire l'accessibilità ai singoli lotti, anch'essi non computati all'interno della superficie di pertinenza degli standards urbanistici.

3.4) LE RETI TECNOLOGICHE

3.4.1) RETE FOGNARIA

Il "Sub-ambito 4" è parzialmente servito da rete fognaria, tuttavia è opportuna la realizzazione di un tratto di rete che serva direttamente la strada principale di progetto. L' estensione e la definizione puntuale della rete sarà definita in sede di progetto esecutivo, previo sopralluogo tecnico sui tratti già realizzati per studiarne il più agevole e breve sistema di riconnessione.

La rete sarà realizzata mediante due linee fognarie, una per le acque nere proveniente dagli scarichi domestici e una per le acque bianche da pioggia; queste ultime, in parte raccolte in vasche interrate, saranno riutilizzate attraverso una rete irrigua per l'innaffiamento delle aree libere attrezzate.

Al fine di migliorare l'impatto del PUA sul sistema delle acque, le acque di prima pioggia, generalmente cariche di inquinanti atmosferici, saranno inviate alla depurazione tramite la fognatura comunale.

Le reti, complete di pozzetti d'ispezione e derivazione, confluiranno nella fognatura pubblica; esse saranno realizzate mediante uno scavo di sezione e dimensione sufficiente a garantire il corretto funzionamento dell'impianto, che qualora si spinga per esigenze tecniche oltre il metro di profondità, sarà convenientemente contenuto ed armato per evitare frane e smottamenti.

La rete fognaria per le acque bianche sarà realizzata, per i rami secondari, in tubi PVC color avorio, serie pesante, convenientemente rinfiacati in cls magro, collegati a pozzetti in cemento di opportune dimensioni dotati di caditoia in ghisa sifonate di tipo stradale. I collettori principali saranno in cemento, della forma e delle dimensioni determinate in sede di progetto definitivo, ed i pozzetti d'ispezione, realizzati in cls armato, saranno dotati di chiusini ermetici in ghisa adatti al traffico pesante.

Le fognature nere saranno realizzate in tubi in PVC del tipo pesante da Ø 315 mm convenientemente rinfiacati in sabbia o in cls magro, dei diametri previsti dal progetto definitivo.

All'uscita di ogni fabbricato verranno innestate ad un sifone tipo Firenze, dotato di pozzetto d'ispezione con chiusino in ghisa di tipo ermetico.

I pozzi d'ispezione saranno in cls armato, dotati di scala alla marinara in acciaio inox e di chiusino ermetico in ghisa carrabile adatto al traffico pesante.

3.4.2) RETE IDRICA

La rete idrica di acqua potabile a servizio delle unità abitative, che servirà ciascun fabbricato, sarà allacciata e partirà dalla rete di distribuzione generale dell'acquedotto pubblico.

L' estensione puntuale e la definizione puntuale della rete sarà definita in sede di progetto esecutivo, previo specifico sopralluogo tecnico.

La rete sarà realizzata mediante uno scavo a sezione obbligata di dimensioni sufficienti a consentire la posa ed il rinfianco della tubazione che dovrà contenere. Gli scavi a sezione obbligata spinti oltre il metro di profondità dovranno essere convenientemente armati per evitare frane e smottamenti.

Le tubazioni adottate per la realizzazione della rete saranno in polietilene per alte pressioni, del diametro risultante dal progetto definitivo.

Saranno costruiti pozzetti di ispezione e diramazione ogni 30 m lungo l'asse viario.

Lungo il percorso potranno essere posizionate saracinesche di intercettazione installate in pozzetti di idonee dimensioni dotati di chiusini in ghisa.

I pozzi d'ispezione saranno in cls armato, dotati di scala alla marinara in acciaio inox e di chiusino ermetico in ghisa carrabile adatto al traffico pesante.

All'uscita di ogni fabbricato verranno innestate ad un sifone tipo Firenze, dotato di pozzetto d'ispezione con chiusino in ghisa di tipo ermetico.

3.4.3) RETE DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE, ELETTRICA, TELECOMUNICAZIONI

Il progetto comprende anche la realizzazione della linea dell'energia elettrica, inclusa la realizzazione delle necessarie cabine elettriche di media e bassa tensione, della rete di pubblica illuminazione, della rete telefonica, compresa la cabina di riduzione nonché il solo cavidotto da utilizzare per la distribuzione dei collegamenti internet.

L'estensione e la definizione puntuale della rete sarà definita in sede di progetto esecutivo, previo specifico sopralluogo tecnico.

L'implementazione della rete avverrà mediante uno scavo a sezione obbligata di dimensioni sufficienti a consentire la posa ed il rinfilanco della tubazione in polietilene corrugata esternamente di idoneo diametro in base alle prescrizioni CEI. Gli scavi a sezione obbligata spinti oltre il metro di profondità dovranno essere convenientemente armati per evitare frane e smottamenti.

Ogni 20 m - 25 m, e comunque ad ogni deviazione e diramazione del cavidotto, sarà posto un pozzetto in cls prefabbricato di dimensioni congrue rispetto al diametro ed al numero di tubazioni che vi convergono. L'impianto di illuminazione stradale prevede la posa di centri luminosi costituiti da pali conici di altezza fuori terra m 6, alla cui sommità sono poste armature con lampade a vapore di sodio.

3.4.4) RETE GAS METANO

Il progetto prevede la realizzazione della rete gas metano, la cui estensione e definizione puntuale della rete sarà definita in sede di progetto esecutivo, previo specifico sopralluogo tecnico.

La rete sarà realizzata mediante uno scavo a sezione obbligata di dimensioni sufficienti a consentire la posa ed il rinfilanco della tubazione che dovrà contenere. Gli scavi a sezione obbligata spinti oltre il metro di profondità dovranno essere convenientemente armati per evitare frane e smottamenti.

La distribuzione avverrà mediante tubazione in PEAD di opportuno diametro.

In prossimità di ogni lotto saranno previste delle diramazioni con tubazioni sempre in PEAD.

Saranno costruiti pozzetti di ispezione e diramazione ogni 30 m lungo l'asse viario.

Lungo il percorso potranno essere posizionate saracinesche di intercettazione installate in pozzetti di idonee dimensioni dotati di chiusini in ghisa.

3.4.5) RETE VIARIA

La rete viaria di progetto, già descritta nel suo impianto morfologico e nella sua consistenza dimensionale, nel paragrafo precedente, in sede di illustrazione del sistema di viabilità, viene qui descritta nelle sue caratteristiche tecniche.

Le strade saranno realizzate con sovrastrutture costituite da:

- fondazione in misto granulometrico stabilizzato con rullatura meccanica di spessore cm 40,00;
- strato di base in conglomerato bituminoso costipato a mezzo di rullo di spessore cm 10,00;
- strato di collegamento (binder) in conglomerato bituminoso steso con vibro finitrice e rullo spessore cm 7,00;
- strato di usura (tappetino) in conglomerato bituminoso per cm 3,00.

Ai lati della sede stradale saranno sistemate opportune zanelle prefabbricate, che convoglieranno le acque meteoriche all'interno di caditoie poste su entrambi i lati della strada.

I marciapiedi avranno una fondazione in misto granulometrico, cordoli prefabbricati in cemento e pavimentazione in battuto di cemento.

Le aree dedicate alla sosta degli autoveicoli, saranno realizzate con elementi autobloccanti in cls o con grigliati prefabbricati in cls o con griglia in PVC., al fine di garantire la permeabilità dello strato superficiale alle acque meteoriche. In particolare i posti auto saranno realizzati su un manto erboso mediante predisposizione di adeguate griglie in PVC. che consentono di aumentare la portanza del terreno. Detti elementi saranno posti in opera su letto di sabbia e con successivo intasamento delle giunzioni con lo stesso materiale; nel caso dei grigliati in cls gli spazi vuoti verranno colmati con terreno vegetale misto a sabbia e seminati a prato per la crescita di manto erboso.

Nel caso dei marciapiedi a ridosso dei fabbricati e della piazza la pavimentazione sarà costituita da quadrotti di cemento lisciati in opera su massetto in cls armato con rete elettrosaldata (spessore minimo 10 cm) e stuccati con malta cementizia.

3.5) MODALITÀ DI REALIZZAZIONE

Gli interventi previsti nel PUA verrà realizzato, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia e tempestività, prevede che il PUA, di cui trattasi, può essere attuato nella sua interezza o anche mediante la realizzazione di singoli lotti, in tempi diversi e secondo le esigenze e possibilità del proprietario.

La convenzione, da sottoscrivere con il comune, stabilirà in via prioritaria, ai sensi del comma 12 del richiamato articolo 12 del Regolamento, i tempi e le modalità di cessione a titolo gratuito al comune, o ad altri soggetti pubblici, degli immobili necessari per la realizzazione, nel sub-ambito o nel comparto edificatorio, di infrastrutture viarie, degli spazi per parcheggi, delle reti di sotto servizi, degli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, dell'edilizia residenziale sociale, dell'edilizia residenziale da cedere al comune e delle altre opere pubbliche o di interesse pubblico così come individuati dal piano proposto.

La suddetta convenzione conterrà, tra l'altro, anche il dettaglio delle aree che dovranno essere cedute al comune per consentire la realizzazione delle strade e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La realizzazione delle superfici lorde di pavimento, previste sui singoli lotti edificabili, può avvenire attraverso la richiesta del Permesso di Costruire, di cui al DPR 380/01.

I permessi di costruire possono far riferimento al singolo lotto edificabile o a porzioni di lotto che si pongano come unità edilizie in sé definite. I permessi di costruire di cui sopra possono essere richiesti solo dopo l'avvenuta formalizzazione della convenzione tra i soggetti attuatori ed il comune di Eboli.

4) RIEPILOGO E VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI DEL PUA

PARAMETRI	DA PRG	DA PROGETTO	VERIFICA
SUPERFICIE TERRITORIALE	15350 mq	15350 mq	✓
ABITANTI insediati PUA	60	60	✓
ABITANTI insediati PIANO CASA		20	✓
ALLOGGI Sub - ambito PUA	(max) 21 alloggi	21 alloggi + N.1 piano casa (da cedere)	✓
SLP residenziale (max) PUA	45x60 = 2700 mq	2700 mq	✓
SLP residenziale (max) PIANO CASA		45 x 20 = 900 mq	✓
ALLOGGI ERS (Edilizia Residenziale Sociale)	40% di 21 alloggi tot previsti = n. 8	8 alloggi	✓
SLP di ERS	(min) 80 mq ad alloggio	3X124,13 MQ (P1) 5x104 (P2)	✓
SLP non residenziale(max)	dal 10 al 100 % della SLP res	540 mq (20%SLPRES)	✓
STANDARD TOT = STn res PUA + STn res P.C. + STn non res	(50x60)+(20x20)+80% di 540 = 3832 mq	3832,00 mq	✓
SUPERFICIE STRADE PUA		1939,00 mq	✓
SUPERFICIE FONDIARIA	SUP.TERRITORIALE – STANDARD-STRADE = 9579 mq		✓
DENSITÀ FONDIARIA MAX	133 AB/HA	<133 AB/HA	✓

5) CONCLUSIONI SINTETICHE

Il piano è proposto in base alle normative richiamate in premessa:

- Art. 26 Legge Regionale della Campania N. 16 DEL 22 dicembre 2004;
- Art. 54 e 55, capo II, titolo V, parte I N.T.A. -P.R.G. Comune di Eboli;
- Scheda n. 4, parte III N.T.A. -P.R.G. Comune di Eboli;
- Art 7, comma 2, Legge Regionale della Campania N. 1 del 2011.

Tali normative sono state applicate attraverso il corretto uso degli strumenti di parametrizzazione specificamente adottati e forniti dall'Amministrazione comunale.

Gli interventi rispettano tutto quanto definito dalle normative specifiche:

- N.T.A. di P.R.G. vigente
- Schede di PUA allegato (allegato 1)

In particolare tutti gli interventi rispettano le norme di disciplina generale in materia di confini e di distacchi.

Gli interventi di pianificazione sono stati complessivamente strutturati facendo riferimento a precisi criteri di inserimento e nel contesto circostante, prestando attenzione alla relazione istituita tra l'assetto morfologico dettato dall'impianto viario, l'assetto geomorfologico e l'orientamento degli edifici costruiti.

Il criterio generale, ipotizzato, prevede che i fabbricati residenziali abbiano accesso dalla strada secondaria di progetto interna al sub-ambito (perpendicolare all'asse viario esistente) mentre la destinazione mista siano orientati in direzione sul nord – est, con accesso posizionato sul fronte principale di Via Francesco del Grosso.

Tale scelta è motivata da più ordini di ragioni: in primo luogo da motivi di opportunità di allineamento e conformità al tessuto abitativo esistente, al fine di garantire una armonia di impianto, sia naturalistico che altimetrico, coerentemente con l'obiettivo di ricucitura del tessuto edilizio posto in premessa all'azione di pianificazione; in secondo luogo la scelta è stata ritenuta sostenibile dal punto di vista della promozione della qualità ambientale degli spazi

costruiti conservando il maggior numero di uliveti preesistenti e recuperando le restanti attraverso la ri - piantagione presso la cava in possesso della ditta "Costruzione generali La Fenice CGF SRL".

In ogni caso comunque suddette costruzioni sono sempre dotate di spazi destinati a parcheggio internamente al lotto di pertinenza, e ove possibile, integrate nel sistema più ampio di percorsi carrabili, e ove possibile, anche pedonali. È specifica previsione di progetto che le aree commerciali siano affiancate infatti da aree di servizio (parcheggio e verde attrezzato) interne private e ove possibile rafforzate anche da aree pubbliche standards. L'area a verde attrezzato si colloca a cerniera con il resto dell'impianto secondo un disegno diffuso e interconnesso, con i seguenti scopi primari:

- Favorire al massimo la percorrenza pedonale dell'intero ambito.
- Dotare di servizi aggiuntivi le aree funzionali residenziali e commerciali, utili e gradevole (aree verdi) fruizione e godimento delle stesse.

Le zone a verde sono state equilibratamente diffuse in modo da servire tutti i lotti.

Tale sistema è stato rafforzato con la viabilità sia pubblica sia privata attraverso un nuovo percorso viario secondario, previsto dalle indicazioni di assetto strategico e di due bracci di penetrazione secondaria privata, che consentono l'accesso a tutti i lotti non direttamente serviti dalla strada principale.

Il dettaglio delle opere di urbanizzazione e la loro definizione planovolumetrica saranno definite nella fase della progettazione esecutiva delle stesse, competenza non assorbibile dalla programmazione urbanistica di cui trattasi.

SUB 4			PUA											DEROGA PIANO CASA REGIONALE							
Proprietà	Foglio	P.la	Nab	Alloggi (2,8 ab/all)	Sip RES	Sip RES -edilizia privata-	Sip RES -edilizia sociale-	Sst RES	Sip NON RES max	Sst NON RES	V	ST	Sf	Df RES ab/ha	Df RES aggiuntivi a max 40%	Nab (agg.)	Sip RES (agg.)	Sip RES - privata- (agg.)	Sip ERS - da cedere- (agg.)	Sst (agg.)	Df (der)
			n.	n.	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq		mq	mq	ab/ha	ab/ha	ab	mq	mq	mq	mq
C.G.F. s.r.l.	10	661										8234									
C.G.F. s.r.l.	10	662										206									
C.G.F. s.r.l.	10	663										5546									
Izzo Maria Demerista	10	664										1184									
C.G.F. S.R.L.	10	665										180									
TOTALI			60	21	2700,00	1620,00	1080,00	3000,00	2700,00	216,00	1939,00	15350,00	8251,00	72,72	29,09	20,00	900,00	752,40	147,60	400,00	101,81

LEGENDA	
Nab	Numero abitanti da insediare previsto dal PUA
Sip RES	Superficie lorda di pavimento residenziale totale da PUA
Sip RES -edilizia privata-	Superficie lorda di pavimento residenziale privata da PUA (pari al 60% della Sip RES)
Sip RES -edilizia sociale-	Superficie lorda di pavimento residenziale sociale da PUA (pari al 40% della Sip RES)
Sst RES	Superficie destinata a standard dal PUA
Sip NON RES max	Superficie lorda di pavimento non residenziale massima da PUA
Sst NON RES	Superficie destinata a standard non residenziale da PUA
ST	Superficie territoriale del PUA
Nab (agg.)	Numero abitanti aggiuntivo in deroga allo strumento urbanistico ai sensi della Legge Regionale n.19/2009 e s.m.i.
Sip RES (agg.)	Superficie lorda di pavimento residenziale totale, aggiuntiva, in deroga allo strumento urbanistico ai sensi della Legge Regionale n.19/2009 e s.m.i.
Sip RES -privata-(agg.)	Superficie lorda di pavimento residenziale privata, aggiuntiva, nella misura dell'83,6% della Sip RES (agg.)
Sip ERS da cedere-(agg.)	Superficie lorda di pavimento residenziale sociale da cedere, aggiuntiva, nella misura dell'16,4% della Sip RES (agg.)
Sst (agg.)	Superficie destinata a standard aggiuntivi, in ragione di 20,00 mq per abitante aggiunto
Df (der)	Densità fondiaria aggiuntiva in deroga allo strumento urbanistico ai sensi della Legge Regionale n.19/2009 e s.m.i.
V	Viabilità

[illegible]

(**) IL COSTO DELLE URBANIZZAZIONI VIENE CONSIDERATO INSIEME AL SUOLO AL FINE DELLA VALUTAZIONE DEL VALORE DELLE AREE A STANDARD TRASFORMATE