
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: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE "NTA"

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. Località Fontana del Cipo s.n.c.
84025 EBOLI (SA)
P. IVA: 04456760654

PROGETTO TECNICO: STUDIO SABRINA MASALA

DATA:

Firma e timbro



INDICE

CAPO I DISCIPLINA GENERALE

ART. 1 CAMPO DI APPLICAZIONE

ART. 2 RIFERIMENTI NORMATIVI

ART. 3 AMBITO DEL PUA

ART. 4 ELABORATI COSTITUTIVI

ART. 5 EFFICACIE

ART. 6 INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE

ART. 7 INDIVIDUAZIONE DELLE AREE OGGETTO DI TRASFORMAZIONE

ART. 8 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

ART. 9 EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

ART. 10 STANDARD

ART. 11 DISCIPLINA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

CAPO II ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 12 LE QUOTE EDIFICATORIE

ART. 13 I LOTTI EDIFICATORI

ART. 14 I SOGGETTI ATTUATORI

CAPO III DISCIPLINA GENERALE PER LA REDAZIONE DEI PROGETTI

ART. 15 ATTUAZIONE DEI PROGETTI

ART. 16 MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE COSTRUZIONI

ART. 17 VARIANTI IN SEDE PROGETTUALE

ART. 18 DISTANZE DAI CONFINI E TRA GLI EDIFICI

ART. 19 APPLICAZIONE DEL DM 236/89 (BARRIERE ARCHITETTONICHE)

CAPO IV DISCIPLINA PARTICOLARE DEI LOTTI EDIFICATORI

ART. 20 I LOTTI

ART. 21 LOTTO 1

ART. 22 LOTTO 2

ART. 23 LOTTI 3

ART. 24 LOTTI 4

CAPO V INFRASTRUTTURE

ART. 25 OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 26 VIABILITÀ

ART. 27 PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

ART. 28 GIARDINI PUBBLICI

ART. 29 LE OPERE A RETE

CAPO VI DISPOSIZIONI FINALI

ART. 30 RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI

ART. 31 NUOVA ZONIZZAZIONE A SEGUITO DELL' APPROVAZIONE

CAPO I NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 Campo di applicazione

1. Le presenti norme disciplinano le modalità attuative degli interventi del Piano Urbanistico Attuativo "S. Andrea" – Sub Ambito 4 di iniziativa privata, posto in base al vigente Piano Regolatore Generale, come normato dagli articoli 52, 53, 54 e 55 della Parte 1a e dalla specifica scheda n.4 della Parte 3a delle Norme Tecniche di Attuazione, aggiornata a seguito dell'approvazione della suddivisione in ambiti del P.U.A. avvenuta con delibera n. 346 del 12/10/2010 e successiva integrazione D.G.C. n. 372 del 01/12/2011.

Art. 2 Riferimenti normativi

1. Il presente PUA è stato redatto in conformità della normativa statale e regionale vigente ed in particolare ai sensi:

- della Legge Regionale della Campania n.14/82 e successive modifiche e integrazioni;
- della Legge Regionale della Campania n. 16/2004 e successive modifiche e integrazioni;
- del Regolamento di attuazione per il governo del territorio del 4 agosto 2011, n. 5;
- delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale vigente e successive modifiche ed integrazioni, con particolare riferimento agli artt. 54 e 55, capo II, titolo V, parte I delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Eboli;
- del Regolamento Edilizio Comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale del 30.03.2009, n. 34 così come modificato con delibera di Consiglio comunale del 3.07.2013, n. 38.

Art. 3 Ambito del PUA

1. L'area sottoposta alle presenti norme, di superficie totale mq 15350, è evidenziata nella planimetria generale di cui all'allegato <Area soggetta a trasformazione, scheda 4, parte III, PRG "Tav. 4">.

2. L'ambito del presente PUA è catastalmente identificato da:

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

Tutte le particelle interne al sub-ambito si configurano integralmente come *superficie libera* per un totale di 15.350 mq disponibili.

Art. 4 Elaborati costitutivi

1. Sono elementi costitutivi del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), oltre alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, gli elaborati grafici e le relazioni di seguito:

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 "Planovolumetrico – Tipologie costruttive"

- Tav. P13 "Dettagli costruttivi"

Art. 5 Efficace

1. Le disposizioni del presente piano particolareggiato, relative sia alle trasformazioni fisiche ammissibili che alle utilizzazioni compatibili o prescritte, sono vincolanti per qualsiasi soggetto, pubblico e privato, e il loro rispetto è condizione del rilascio di qualsiasi provvedimento abilitativo, ovvero del tacito assentimento, a effettuare trasformazioni, fisiche e/o funzionali, degli immobili cui si riferiscono.

2. Nella progettazione delle trasformazioni, disciplinate dal presente piano particolareggiato, è consentito di apportare lievi modifiche, dandone specifica e puntuale motivazione, alle perimetrazioni dei comparti in cui sono articolate le aree soggette a trasformazione, 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.

Art. 6 Interventi e destinazioni d'uso consentite

1. Nell'area soggetta a trasformazione, rappresentata dal sub-ambito 4, è prevista la modifica dell'assetto morfologico tramite la nuova edificazione di superficie lorda di pavimento residenziale e non residenziale, oltre alle aree da cedere al comune quali standard per attrezzature pubbliche.

Sono consentiti successivi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione e ricostruzione.

2. Nell'area oggetto degli interventi previsti dal PUA vengono individuate come compatibili, oltre alle utilizzazioni previste dal comma 3 art. 10, NTA parte I del PRG:

3. Negli agglomerati urbani recenti sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- abitazioni collettive;
- manifatture, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, e limitate a artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, a condizione che la superficie lorda di pavimento dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 200 metri quadrati;
- artigianato di servizio, a condizione che la superficie lorda di pavimento dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 200 metri quadrati;

- commercio al dettaglio, limitato a esercizi di vicinato; pubblici esercizi; commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche;
- attività ricettive, limitate a alberghi, motel, villaggi-albergo; residenze turistico-alberghiere; ostelli;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a uffici aperti al pubblico; uffici privati; studi professionali;
- strutture per l'istruzione, limitate a asili nido, scuole materne; scuole primarie, scuole secondarie inferiori; scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;
- strutture culturali limitate a centri di ricerca; sedi espositive; biblioteche; archivi;
- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a cinematografi; locali di spettacolo; sale di ritrovo e da gioco; locali da ballo; impianti scoperti per la pratica sportiva; impianti coperti per la pratica sportiva;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a ospedali diurni e altre strutture diurne; poliambulatori; ambulatori e centri di primo soccorso;
- realizzazione, cura e fruizione di sistemazioni vegetali;
- mobilità meccanizzata;
- attrezzature tecnologiche.

quelle previste dalla scheda di riferimento n. 4 "S. Andrea" parte III del PRG ovvero quanto specificato nel comma 4 art. 12, NTA parte I del prg in riferimento alla sottozona omogenea Bb di completamento:

4. Nella sottozona di completamento sono compatibili, oltre alle utilizzazioni di cui al comma 3 dell'articolo 10, le seguenti altre:

- commercio al dettaglio limitato a medie strutture di vendita, subordinatamente alle disposizioni dello specifico strumento comunale di intervento per l'apparato distributivo;
- attività direzionali;
- strutture culturali limitate a centri di ricerca, sedi espositive, archivi.

Art. 7 Individuazione delle aree oggetto di trasformazione

1. Il riferimento di base per l'individuazione delle aree oggetto di trasformazione è

costituito dalla tavola < Stralci funzionali in singoli lotti "Tav. 11"> del PUA. Tali aree, distinte per destinazione d'uso, rappresentano gli ambiti particolareggiati, propri e indipendenti con caratteristiche specifiche, che s'inseriscono in un progetto di sviluppo unitario comprensivo delle strutture preesistenti e del territorio.

Art. 8 Dimensionamento del piano

1. Il dimensionamento del piano è stato definito in conformità di quanto riportato dal P.R.G. vigente, in particolare dalla scheda n. 4 "S. Andrea" della Parte III delle N.T.A. così come aggiornata con la suddivisione in ambiti approvata con la delibera di Consiglio Comunale del 12.10.2011, n.346 e successiva integrazione approvata con delibera di Giunta Comunale del 1.12.2011, n.372, e dall'art.17 del Regolamento Edilizio Comunale, modificato con delibera di Consiglio comunale del 3.07.2013, n. 38 ed è così fissato:

Superficie territoriale del "Sub-Ambito 4"	15350 mq
Abitanti da trasferire o da insediare (Rif. P.R.G.)	60
Densità fondiaria residenziale – massima -	133 ab/ha
Superficie lorda di pavimento residenziale massima (S.L.P.R. max)	2700 mq
Numero di alloggi –massimo- in alternativa alla S.L.P.R.	21
Superficie lorda di pavimento non residenziale (S.L.P.N.R.) compresa fra il 10 e il 100% della superficie lorda di pavimento residenziale (S.L.P.R.)	$270,00 < * < 2700 \text{ mq}$
Superficie minima per attrezzature (escluse le strade)	$50\text{mq/ab} = 3000 \text{ mq}$
Superficie minima per attrezzature non residenziali	$0,8 * \text{S.L.P.N.R.}$

2. Deroga "PIANO CASA REGIONALE". In aggiunta a quanto definito dalle norme del prg, si specificano i parametri urbanistici derivanti dall'applicazione del comma 2, art. 7, della Legge Regionale n.19/2009 così come modificata ed integrata dalla Legge n.1/2011.

Con la D.C.C. n.13 del 26/04/2012 "Attuazione delle previsioni dell'art.7 comma 2 del vigente Piano Casa regionale per gli ambiti residenziali soggetti a PUA", si sono definiti i seguenti parametri urbanistici aggiuntivi, la cui quota di incremento è stata ottenuta tramite la compilazione dell'apposito foglio di calcolo ALLEGATO 2 - Relazione Tecnica, in base al quale si ottengono, nel rispetto del parametro originariamente posto della massima densità fondiaria residenziale, pari a 133 ab/ha, i seguenti dati:

Abitanti aggiuntivi da insediare	20
Superficie lorda di pavimento residenziale massima (S.L.P.R. max)	900 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)	147,60 mq
Superficie per standard urbanistici (escluse le strade) (in ragione di 20,00 mq per abitante)	400 mq

Art. 9 Edilizia residenziale sociale

La quota di alloggi di edilizia residenziale sociale è fissata, in applicazione del comma 2 dell'art. 17 del Regolamento Edilizio vigente, nella misura minima del 40% del totale degli alloggi stabiliti da ciascuna scheda.

Per il "Sub-Ambito 4" è pari a 8 alloggi.

Art. 10 Standard

1. La quota riservata alle attrezzature pubbliche da cedere al comune a servizio delle residenze e delle attività non residenziali è definita rispettivamente nella misura minima di:

- 50 mq ad abitante = 3000 mq di cui 2250 mq per verde e 750 mq per parcheggio;
- 20 mq ad abitante = 400 mq, in funzione degli abitanti aggiuntivi da "Piano Casa";

- 80% della SLPNR di cui il 50% da destinare a parcheggi.

Art. 11 Disciplina per l'attuazione degli interventi

1. L'elaborato grafico dal titolo <Stralci funzionali in singoli lotti "Tav. 11"> individua la suddivisione del territorio oggetto del piano urbanistico attuativo in "LOTTE EDIFICATORI", distinguendo le superfici destinate alle infrastrutture per la mobilità, alle attrezzature a carattere di quartiere nonché le superfici fondiari e le funzioni previste.
2. Le specificazioni quantitative per tutto l'intero "sub ambito 4" assumono valore prescrittivo mentre all'interno dei singoli lotti edificabili assumono valore indicativo.

CAPO II ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 12 Le quote edificatorie

1. Le quote edificatorie, gli oneri di urbanizzazione e la realizzazione delle attrezzature pubbliche, ai sensi dell'art. 16 del REC, previa cessione gratuita al Comune dei suoli su cui esse vengono localizzate nel "Sub-Ambito 4".
2. Le quote edificatorie sono espresse in metri quadrati di superficie lorda di pavimento.

Art. 13 I lotti edificatori

1. Il piano prevede la suddivisione del "Sub-ambito 4" in lotti edificatori e la loro configurazione planimetrica è bene evidenziata negli elaborati grafici dal titolo < Stralci funzionali in singoli lotti TAV.11"> e < Viabilità e standards "Tav.6" >.
2. Al Capo IV delle presenti norme sono state definite le capacità edificatorie dei singoli lotti.
3. Il PUA, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia e tempestività, può essere attuato nella sua interezza o anche mediante la realizzazione di singoli lotti edificatori, in tempi diversi e secondo le esigenze e possibilità del proprietario.

Art. 14 I soggetti attuatori

1. Gli interventi previsti nel PUA sono realizzati dal proprietario, così come previsto dall'art. 12, comma 11, del Regolamento di attuazione per il governo del territorio del 4 agosto 2011, n.5, con la relativa cessione a titolo gratuito al Comune delle aree necessarie alla Città pubblica per la realizzazione delle infrastrutture, delle attrezzature, delle aree verdi, etc., così come individuate negli elaborati del piano.

CAPO III DISCIPLINA GENERALE PER LA REDAZIONE DEI PROGETTI**Art. 15 Attuazione dei progetti**

1. I progetti concernenti gli interventi edilizi previsti nel presente Piano Urbanistico Attuativo potranno essere riferiti all'intero ambito o ad uno o più lotti purché si pongano come unità edilizie in sé definite ed autonome rispetto alla dotazione degli standard connessi alla capacità insediativa da ciascuno rappresentata. I permessi di costruire possono essere richiesti solo dopo l'avvenuta formalizzazione della convenzione tra il soggetto attuatore ed il comune di Eboli.

2. I parametri edilizi quali ad esempio la tipologia, il numero e la sagoma degli edifici, i prospetti, la sistemazione delle aree esterne, il profilo e l'ingombro del piano interrato, gli accessi pedonali e carrabili, le recinzioni, i materiali di finitura, etc. potranno essere modificati in sede di richiesta del permesso di costruire, senza che ciò costituisca variante al piano attuativo a condizione che vengano rispettati i contenuti della Convenzione e delle Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 16 Modalità di esecuzione delle costruzioni

1. L'assetto progettuale dovrà prendere spunto da un'attenta valutazione del terreno sul quale si articola il nuovo edificato, cercando di cogliere gli aspetti morfologici, paesaggistici e non ultimo percettivi in modo da far emergere le soluzioni aggregative direttamente dal suolo e dalle sue caratteristiche, incidendo sulle scelte architettoniche progettuali del singolo intervento. In tal senso ogni area d'intervento dovrà venir valutata dai suoi principali punti critici di percezione, cercando di armonizzare gli elementi a disposizione (forma del terreno, vegetazione rilevante presente, manufatti esistenti, nuova volumetria, nuova sistemazione esterna) per individuare la soluzione opportuna per ogni singolo intervento.

2. Nell'elaborato grafico <Planivolumetrico -Tipologie costruttive "Tav. 12"> si segnalano alcuni elementi di caratterizzazione dei singoli interventi che tuttavia, in questa sede sono da considerare semplici indicazioni degli aspetti morfologici e tipologici principali, rimandando la definizione della soluzione architettonica e dimensionale alla successiva fase di richiesta del Permesso di Costruire.

3. Gli elaborati progettuali, da presentare all'Amministrazione Comunale, dovranno avere un livello di approfondimento, una scala di rappresentazione ed una descrizione tale da dare una comprensibile compatibilità delle nuove opere con il contesto paesaggistico/ambientale.

Art. 17 Varianti in sede progettuale

1. I permessi di costruire possono far riferimento all'intero ambito o al singolo lotto edificabile purché siano garantite le dotazioni minime degli standard relative alla capacità insediativa da ciascuno rappresentata.

2. I permessi di costruire possono prevedere differenze rispetto agli elaborati del PUA esclusivamente in ragione del cambio di scala o per la diversa localizzazione dei fabbricati nel lotto, comunque nel rispetto del carico urbanistico.

3. Su richiesta dei proponenti, la giunta comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione del PUA valore di permesso a costruire per gli interventi previsti, previa acquisizione dei pareri, autorizzazioni e nulla-osta necessari. In questo caso le varianti al permesso di costruire seguono il procedimento ordinario, senza adozione di atti deliberativi.

Art. 18 Distanze dai confini e tra gli edifici

1. La disciplina delle distanze fa riferimento al Regolamento Edilizio del comune di Eboli, approvato con delibera di Consiglio Comunale del 30.03.2009, n. 34.

In particolare vanno rispettate le seguenti indicazioni:

- Distanza dai confini: 5,00 m
- Distanza dalle strade extraurbane: 20,00 m;
- Distanza dalle strade urbane: 5,00 m;
- Distanza tra gli edifici: 10,00 m, oppure in aderenza

Art. 19 Applicazione del DM 236/89 (Barriere architettoniche)

1. Gli immobili dovranno soddisfare il requisito di accessibilità per i diversamente abili secondo le prescrizioni del Decreto del Ministero LL.PP. n.236 del 1989 e s.m.i.
2. Le norme contenute nel medesimo decreto dovranno essere osservate nella zona di attrezzature pubbliche ed in generale negli edifici e luoghi aperti al pubblico ovunque situati nell'ambito del PUA.

CAPO IV DISCIPLINA PARTICOLARE DEI LOTTI EDIFICATORI**Art. 20 I lotti**

1. Il PUA individua per ciascun ambito territoriale uno o più lotti distinti per destinazione ed al netto delle strade di uso pubblico e degli standards.
2. L'edificazione dei lotti non è soggetta ad un ordine predefinito di priorità ed è disciplinata nelle norme che seguono, eccetto per il lotto 1, contenente la strada pubblica e gli standard, che sarà realizzato per primo.
3. I lotti sono contrassegnati dai numeri 1, 2, 3 e 4.

Art. 21 Lotto 1

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
Superficie fondiaria (Sf)	2479,00 mq
Slp residenziale privata (Slpr priv)	0 mq
Slp residenziale sociale (Slpr soc)	932,4 mq
Slp residenziale sociale da cedere	147,60 mq
Slp non residenziale (Snr)	540 mq

Art. 22 Lotto 2

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
Superficie fondiaria (Sf)	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

Art. 23 Lotti 3

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 sei 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 3	
Destinazione:	RESIDENZIALE PRIVATO+STRADA PRIVATA
Superficie territoriale (St)	3236 mq
Superficie fondiaria (Sf)	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

Art. 24 Lotti 4

Al lotto D si accede mediante la strada principale di progetto.

Il lotto D, sarà destinato alla restante edilizia privata ovvero tre edificati, 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
Superficie fondiaria (Sf)	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

CAPO V INFRASTRUTTURE

Art. 25 Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione pubbliche da realizzare sono indicate negli elaborati di progetto Tav. 7 e comprendono:
2. Opere di urbanizzazione primaria pubbliche:
 - Realizzazione tratto dell'arteria secondaria di sub ambito, (PRG-scheda 4 NTA);
 - Miglioramento e completamento della rete di illuminazione pubblica;
 - Realizzazione parcheggio pubblico;
 - Realizzazione degli spazi pubblici di verde attrezzato;
 - Impianti a rete pubblica: elettrico, telecomunicazione, idrico, fogne acque nere/bianche, gas metano.
3. Opere di urbanizzazione primaria private: opere private di infrastrutturazione da destinare in perpetuo a servizio degli insediamenti previsti dal PUA:
 - Viabilità interna degli insediamenti;
 - Rete della fognatura (bianche e nere), rete idrica, rete elettrica, telecomunicazioni, gas e metano.

Art. 26 Viabilità

1. Per la viabilità veicolare secondaria di sub - ambito, è prevista la realizzazione di strade le cui dimensioni sono riferite alle caratteristiche stabilite dalla categoria E del DM 5/11/2001.
 2. Per la viabilità veicolare interna di progetto, nell' ambito è prevista la realizzazione di strade le cui dimensioni sono riferite alle caratteristiche stabilite dalla tipologia "F" in ambito urbano del DM 5/11/2001.
 3. Per quanto attiene alla viabilità pedonale saranno realizzati marciapiedi preferibilmente di 1.50 m di larghezza, dotati di illuminazione pubblica, con i relativi sottoservizi interrati, il tutto nel rispetto della normativa relativa al superamento delle barriere architettoniche.
- La viabilità pedonale riguarderà anche i percorsi visibili all'interno delle aree destinate a verde pubblico attrezzato.

Art. 27 Parcheggi pubblici e privati

1. Per un migliore inserimento paesaggistico le aree destinate a parcheggi pubblici saranno realizzate con opportune schermature di verde perimetrali, ottenute con alberi di confine con funzione di protezione.
2. I parcheggi privati potranno essere organizzati ciascuno con possibilità di copertura e ove sarà possibile sarà consentito installare pannelli solari.
3. I parcheggi dovranno essere dimensionati secondo quanto prescritto dal REC e dalla normativa regionale e nazionale.
4. Nell'ambito dei parcheggi sono previsti spazi riservati alla sosta per disabili, nella misura di uno ogni 50 posti o frazione, con le caratteristiche indicate all'art. 8, punto 8.2.3 del D.M.14/06/1989, n. 236 e s.m.i..

Art. 28 – Aree a verde pubblico

La zona destinata a verde pubblico attrezzato si sviluppa nella zona sud-ovest del sub-ambito 4, per una superficie complessiva di 2866,00 mq e comprende:

- un'area sportiva, con campi di calcetto e da tennis;

Sulle aree a verde pertinenziale sarà previsto un tappeto erboso con caratteristiche di facile manutenzione, di resistenza al camminamento e alle variazioni di temperatura, nonché di crescita rapida. Su tale tappeto erboso saranno impiantate alberature di medio fusto di essenze tipiche prevalentemente autoctone e mediterranee, intervallate da radure sistemate a prato, di macchie di arbusti e cespugli.

Art. 29 – Le opere a rete

1. L'area, oggetto del PUA "S. Andrea" sub-ambito 4, va fornita di tutte le opere a rete comunemente usate per gli impianti residenziali e commerciali, come riportato nelle Tav.7 e 7Bis: la rete elettrica privata e pubblica illuminazione, la rete telefonica, la rete idrica, la rete gas-metano, la rete fognaria.
2. Le indicazioni di seguito elencate si riferiscono al livello progettuale proprio degli

strumenti urbanistici. Pertanto nel caso in cui i progetti esecutivi degli interventi dovessero prevedere variazioni fisiologiche e legate al maggiore dettaglio progettuale, tali modificazioni non si intendono varianti al PUA.

La 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.

La rete telefonica

La rete telefonica è stata progettata solo per quello che riguarda la canalizzazione in quanto i cavi necessari saranno forniti in opera dalle società erogatrici dei servizi. Le dimensioni e la fattura dei pozzetti sono quelle standard richiesti dalla società erogatrice del servizio, completi di coperchio carrabile in ghisa, con fondo adatto all'assorbimento di eventuali infiltrazioni d'acqua di origine meteorica.

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

La rete di distribuzione dell'energia elettrica

La rete di distribuzione si svilupperà lungo il marciapiede dell'asse viario ad una profondità di 1,00 ml. dal piano stradale finito.

La rete di distribuzione dell'energia elettrica, civile e commerciale, prevede la posa in opera di cavidotti e dei relativi pozzetti di raccordo destinati al passaggio di cavi unificati ed omologati dalla società erogatrice del servizio in B.T. e in M.T.

I cavidotti saranno realizzati con tubi di polietilene corrugato a doppia parete esternamente di PEAD corrugato ed internamente di PE liscio.

La rete di pubblica illuminazione

L'impianto di illuminazione stradale sarà realizzato con pali di acciaio conici di altezza pari dai 6 ai 10,00 ml, alla cui sommità sono poste armature con lampade a vapore di sodio, posizionati 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'energia necessaria per l'alimentazione delle varie linee elettriche sarà prelevata, dalla sottostazione dell'Ente erogatore del servizio, in bassa tensione 380/220 V e sistema trifase più il neutro.

La linea elettrica di alimentazione sarà del tipo interrato e sarà realizzata con due tubazione in PE corrugato del diametro di 160 mm lungo la sede stradale secondo le norme CEI ad una profondità pari a circa 100 cm. dal piano stradale.

Per quanto attiene alle caratteristiche illuminotecniche si farà riferimento alla relazione del progetto esecutivo, in relazione a quanto disposto dalla normativa vigente e alle raccomandazioni CEI.

La rete idrica

La rete idrica di acqua potabile a servizio delle unità abitative, che servirà ciascun fabbricato residenziale e terziario, si svilupperà lungo la viabilità delle strade e proseguirà internamente all'area a partire dai punti di consegna rappresentata dalla preesistente tubazione per l'allacciamento alla rete esistente.

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

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 lungo l'asse viario.

La rete di distribuzione del gas metano

L'estensione e la definizione puntuale della rete di distribuzione del gas metano prevista nell'ambito sarà definita in sede di progetto esecutivo, previo specifico sopralluogo tecnico.

La distribuzione avverrà mediante tubazione in PEAD - Polietilene rigido ad alta densità secondo norme ISO R 161 di opportuno diametro.

CAPO VI DISPOSIZIONI FINALI

Art. 30 – Rinvio ad altre disposizioni

1. Per tutto quanto attiene l'osservanza e l'attuazione delle presenti Norme Tecniche 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, le Leggi Regionali della Campania 14/82, 16/04 e successive modifiche, e quanto altro vigente in materia urbanistica al momento dell'adozione del presente PUA.

Art. 31 – Nuova zonizzazione a seguito dell’approvazione

1. A seguito della completa attuazione dell’intero “Sub-Ambito 4” o di un singolo lotto edificatorio, così come individuati dal presente PUA, le aree interessate, ai sensi dell’articolo 53 comma 5 della Parte I delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente piano regolatore generale del Comune di Eboli, saranno classificate come zona B - sottozona Ba: satura, e pertanto valgono le disposizioni contenute nell’art.11 della Parte I delle NTA del P.R.G..