

Regione Campania

COMUNE DI EBOLI
Provincia di Salerno

**REDAZIONE PIANO URBANISTICO "SUB-AMBITO 2A"
- SCHEDA N° 6 "SANTA CECILIA" -
- INIZIATIVA PRIVATA -**

in attuazione al "PUA SANTA CECILIA" approvato con
Deliberazioni N° 382 del 15 Dicembre 2011 e N°139 del 17/04/2014

- ai sensi della Legge Regionale n. 16 del 22/12/2004,
art. 27, co. 1, lett. c) e s.m.i. del 28/12/2009, n. 19 -

Committente:

Società "TOP HOUSE s.r.l."

Sig. NIGRO PASQUALE

Sig.ra ALFANO ANNARITA

TOP HOUSE srl

L'AMMINISTRATORE

Data:

Novembre 2014

Tavola:

Elaborato:

Scala:

Relazione sulla legittimità della domanda

//////

Progettisti:

Ing. Raffaele La Brocca

Ing. Michele Malandrino

Collaboratori:

Arch. Rodolfo D'Urso

Geom. Carmine La Brocca

Geom. Serge Patrick Russo

Geom. Cosimo Joshua La Brocca

Geom. Giuseppe Infante

Geom. Pietro Conte



1. PREMESSA

I soggetti proponenti: Società "Top House s.r.l.", Nigro Pasquale e Alfano Annarita hanno chiesto ai sottoscritti tecnici progettisti di redigere la presente relazione sulla legittimità della domanda di formazione del piano urbanistico attuativo "sub - ambito 2A", relativamente all'area nella loro disponibilità pari al 61,48147%, ricadente nella zona soggetta a trasformazione e nella maggiore consistenza del citato sub – ambito e della scheda n. 6 "S. Cecilia" delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. del Comune di Eboli.

Il Piano Urbanistico Attuativo "S. Cecilia" – Scheda n. 6 delle N.T.A. del P.R.G. – è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 382 del 15/12/2011 e successiva Delibera di Giunta Comunale n. 139 del 17/04/2014, nonché Delibera di Giunta Comunale n. 298 del 24/07/2014.

La proposta della formazione del Pua può essere formulata dai proprietari degli immobili, con oneri a loro carico, rappresentanti il cinquantuno per cento del complessivo valore imponibile dell'area interessata dagli interventi, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, ai sensi dell'art. 27, comma 1, lettera c) della Legge Regionale n. 16 del 22 Dicembre 2004 e successive modifiche ed integrazioni del 28 dicembre 2009, n. 19.

Si precisa che sull'area non sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'imponibile relativo alla imposta comunale sugli immobili.

2. LEGITTIMITA' DELLA DOMANDA

Si tratta del "sub - ambito 2A", relativamente all'area nella disponibilità dei Committenti, ricadente nella maggiore consistenza della Scheda n. 6 "S. Cecilia" del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Eboli (SA).

Il sub - ambito 2A ha una superficie complessiva interna al Pua di mq. 33.971, di cui mq. 12.506 superficie utilizzata e, quindi ricadente in zona "Ba satura" e mq. 21.465 superficie libera, ricadente in zona "Bb di trasformazione". Della superficie libera di mq. 21.465 i soggetti proponenti hanno nella loro disponibilità mq. 13.197, che rappresenta il 61,48147% dell'intera area soggetta a trasformazione, e la restante proprietà di altri soggetti di mq. 8.268, che rappresenta il 38,51853% dell'intera area soggetta a trasformazione.

L'area risulta fabbricabile in quanto essa ricade tra quelle assoggettate a Piano urbanistico attuativo, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale. Essa è classificata quale zona "B" – agglomerati urbani recenti – e sottozona "Bb" – di trasformazione –.

Di seguito si riporta la tabella dei dati catastali del "sub - ambito 2A" con i parametri urbanistici prescrittivi:

PUA "S. CECILIA" (scheda n.6 - parte III NTA)

Elaborato 4.4: Elenco particelle catastali libere distinte per sub-ambiti _ nuova suddivisione giugno 2014						
n.	Fg.	Part.	Superficie complessiva	Superficie interna al PUA	Superficie utilizzata	Superficie libera
SUB AMBITO 2A						
1	59	786	3737	3737	3102	635
2	60	47	863	863	495	368
3	60	48	560	560	458	102
4	60	152	862	862	0	862
5	60	188	60	60	35	25
6	60	189	56	56	33	23
7	60	190	46	46	27	19
8	60	191	149	149	88	61
9	60	192	373	373	220	153
10	60	242	8178	8178	0	8178
11	60	253	72	72	0	72
12	60	262	2384	2384	1504	880
13	60	265	1670	1670	0	1670
14	60	294?	-	459	312	147
15	60	313	705	705	416	289
16	60	314	43	43	25	18
17	60	318	3518	3518	0	3518
18	60	346	126	126	0	126
19	60	357	523	523	0	523
20	60	358	271	271	0	271
21	60	360	516	516	0	516
22	60	371	560	560	0	560
23	60	372	186	186	0	186
24	60	373	584	584	0	584
25	60	512	7470	7470	5791	1679
TOTALI Sub 2A			33512	33971	12506	21465

Dalla tabella si evincono le seguenti percentuali di proprietà detenuta:

- Percentuale delle aree nella piena disponibilità dei soggetti proponenti: Soc. "Top House s.r.l.", Nigro Pasquale e Alfano Annarita
Mq. 13.197 / Mq. 21.465 = **61,48147%**
- Percentuale delle restanti aree ricadenti nel "sub - ambito 2A":
Mq. 8.268 / Mq. 21.465 = **38,51853%**

Mentre le quote edificatorie attribuite a ciascuna proprietà sono le seguenti:

- Percentuale quote edificatorie attribuite alle singole aree nella piena disponibilità di tutti i soggetti ricadenti nel "sub - ambito 2A"

N.	Proprietà Catastale	Particelle	Sup. Libera (mq)	Valore area (%)	Quote edificatorie residenziali (mq)	Valore Area (%)Presente
Foglio di mappa n. 60 – 59						
01	Conte Carmelo	47 mq. 863	368			
		188 mq. 60	25			
		189 mq. 56	23			
		190 mq. 46	19			
		191 mq. 149	61			
		192 mq. 373	153			
		314 mq. 43	18			
		512 mq. 7470	1.679			
	mq. 9.060	2.346	10,92941		393,46	
02	Ferrovie dello Stato – F.S. S.p.A.	48 mq. 560	102			
		313 mq. 705	289			
		mq. 1.265	391	1,82156		65,58
03	Germani: Dello Ioio Melchiorre *	152 mq. 862	862			
		mq. 862	862	4,01583		144,57
04	Top House s.r.l.	242 mq. 8.178	8.178			
		253 mq. 72	72			
		357 mq. 523	523			
		358 mq. 271	271			
		mq. 9.044	9.044	42,13370		1.516,82
05	Matrone Pasquale	262 mq. 2.384	880			
		371 mq. 560	560			
		372 mq. 186	186			
		373 mq. 584	584			
		mq. 3.714	2.210	10,29583		370,65
06	Longobardi Francesca	265 mq. 1.670	1.670			
		mq. 1.670	1.670	7,78010		280,08
07	Non esiste intestazione	294 mq. 459	147			
		mq. 459	147	0,68483		24,65
08	Nigro Pasquale	318 mq. 3.518	3.518			
		mq. 3.518	3.518	16,38947		590,02
09	Russo Gennaro & Pasquale	346 mq. 126	126			
		360 mq. 516	516			
		mq. 642	642	2,99091		107,67
10	Alfano Annarita	786 mq. 3.737	635			
		mq. 3.737	635	2,95830		106,50
Totali		mq. 33.971	21.465	100,00	3.600,00	
					Totale Valore Area Presente (%)	61.48147

* Errata intestazione catastale

3. CONCLUSIONI

E' legittima la formulazione della proposta del Pua "sub - ambito 2A" da parte dei soggetti proponenti soc. "Top House s.r.l.", Nigro Pasquale e Alfano Annarita, atteso che esse detengono immobili rappresentanti oltre il cinquantuno per cento (61,48147%) del complessivo valore imponibile dell'area del "sub - ambito 2A", ricadenti nella maggiore consistenza della Scheda n. 6 "S. Cecilia" interessata dagli interventi, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili.

I tecnici incaricati

ing. Raffaele La Brocca

ing. Michele Malandrino