



Comune di Eboli
SETTORE URBANISTICA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO “FONTANELLE”

Scheda n.1 – parte III delle N.T.A.

Suddivisione in ambiti

Procedimento ai sensi dell'art.19 del Regolamento Edilizio

RELAZIONE

Responsabile Unico del Procedimento : ing. Lucia Rossi

Redattori : ing. Giuseppe Barrella e ing. Gaetano Cerruti

Agosto 2010

SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. ADEMPIMENTI SVOLTI	3
2.1 Incarico	3
2.2 Fasi del procedimento	3
2.3 Partecipazione	4
2.4 Attività svolte.....	4
2.4.1 Perimetrazione delle zone sature e delle zone soggette a trasformazione	5
2.4.2 Individuazione delle zone per le attrezzature pubbliche	5
2.4.3 Viabilità.....	7
2.4.4 Verde pubblico e parcheggi	7
2.4.5 Attrezzature collettive	8
2.5 Obiettivi nella pianificazione attuativa	9
3. OSSERVAZIONI	10
4. CONCLUSIONI	13

1. PREMESSA

La presente relazione illustra le attività svolte per la definizione degli elaborati allegati, relativi al procedimento ex art.19 del Regolamento Edilizio di “Suddivisione in ambiti” del Piano Urbanistico Attuativo “Fontanelle”, definito nella Scheda n.1 della Parte 3^a delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore Generale.

Tale documento si rende necessario, quindi, sia per evidenziare il percorso costitutivo degli elaborati in argomento, sia per relazionare in merito alle osservazioni prodotte sugli atti adottati con deliberazione di Giunta Comunale n.368 del 4.09.2009.

2. ADEMPIMENTI SVOLTI

2.1 Incarico

Con provvedimento del Dirigente dell’Area Sviluppo del Territorio del 4.08.2008 è stata affidata ai funzionari del Settore Urbanistica la redazione dei Piani Urbanistici Attuativi degli ambiti “Fontanelle” e “S.Cecilia”. Successivamente, per sopravvenute esigenze, tale incarico è stato modificato.

In particolare, il Consiglio Comunale con deliberazione n.33 del 30.03.2009, ha approvato il Piano Strategico Comunale e contestualmente ha stabilito di definire con celerità il Piano Urbanistico Comunale.

Inoltre, dal 28.04.2009 è entrata in vigore la variante al Regolamento Edilizio, approvata con deliberazione del C.C. n.34 del 30.03.2009, che disciplina dagli artt. 9 a 19, le procedure relative alla elaborazione dei Piani Urbanistici Attuativi.

Pertanto, al fine di rendere coerente e confluyente la pianificazione urbanistica della città, sia generale che esecutiva, la Giunta Comunale con deliberazione n.321 del 16.07.2009, ha incaricato gli stessi funzionari del Settore Urbanistica della redazione della suddivisione dell’ambito del PUA in argomento ai sensi dell’art.19 del R.E. , in luogo della redazione integrale del piano attuativo.

2.2 Fasi del procedimento

Con riferimento alle specifiche norme sopra richiamate, è stata definita la redazione del progetto urbanistico in parola, sviluppando le seguenti fasi:

- a) individuazione delle zone sature, già destinate a edificazione residenziale, attrezzature e viabilità;
- b) individuazione delle restanti parti del territorio soggette a futura trasformazione dell’assetto morfologico (superficie disponibile);

- c) definizione dei parametri urbanistici, sulla base delle quantità e dei rapporti indicati alla lettera d) del punto 2. della Scheda e riferiti alla superficie disponibile alla trasformazione di cui al punto precedente;
- d) individuazione delle aree pubbliche principali, mediante la definizione delle relative attrezzature pubbliche più importanti;
- e) individuazione dei diritti e degli obblighi spettanti alle singole unità catastali.

2.3 Partecipazione

Nell'ottica dell'integrale applicazione del disposto dell'art.5 della legge regionale 16/04 "Partecipazione e pubblicità nei processi di pianificazione", che recita :

"Alle fasi preordinate all'adozione e all'approvazione degli strumenti di pianificazione sono assicurate idonee forme di pubblicità, di consultazione e di partecipazione dei cittadini, anche in forma associata, in ordine ai contenuti delle scelte di pianificazione",

l'attività di pianificazione svolta, ha avuto come caratteristica precipua la *partecipazione attiva* di tutti i cittadini, proprietari e non, che a vario titolo hanno contribuito a migliorare il risultato finale della progettazione e, più di tutto, a raggiungere la condivisione d'intenti per la futura e concreta attuazione dei comparti, nella piena applicazione del principio di perequazione urbanistica sancito dall'art.32 della stessa legge.

In tale ottica, nel corso dell'attività di pianificazione in argomento, sono stati svolti due incontri pubblici informativi (il 30 ottobre 2008 e il 20 novembre 2008) in cui sono stati presentati ai cittadini gli aspetti della progettazione in itinere. I documenti illustrati nel corso dei predetti incontri sono stati pubblicati in rete, sul sito del Settore Urbanistica, per la continua consultazione. Inoltre, nel corso dell'attività d'ufficio, gli scriventi hanno interagito con cittadini, tecnici e associazioni per ulteriori approfondimenti. Tutte le osservazioni prodotte, sono state formalizzate attraverso e-mail o note scritte.

Gli incontri svolti hanno avuto come obiettivo la definizione delle *zone sature*, mediante la verifica dei titoli edilizi già rilasciati, e della *città pubblica*, mediante la verifica della realizzabilità, compatibilità e funzionalità delle opere previste.

2.4 Attività svolte

Preliminarmente si è provveduto, in conformità al comma 4 dell'art.53 della Parte 1a delle NTA, a definire la perimetrazione dell'ambito del P.U.A. , portando il segno grafico a coincidere con gli elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno, dal confronto dell'aerofotogrammetria aggiornata e dei fogli di mappa catastali.

In seguito, si è proceduto alla perimetrazione delle zone sature e delle zone soggette a trasformazione e, nell'ambito di queste ultime, all'individuazione delle aree da destinare alle attrezzature pubbliche.

Si riporta di seguito il riepilogo dettagliato delle attività svolte.

2.4.1 Perimetrazione delle zone sature e delle zone soggette a trasformazione

La perimetrazione delle zone sature è stata indirizzata all'individuazione dei lotti già impegnati, sia per l'edilizia privata che per le attrezzature e la viabilità, secondo quanto riportato nella Scheda n.1 della Parte 3a delle N.T.A. e nel Regolamento Edilizio.

In particolare, si è fatto riferimento al rilievo aerofotogrammetrico aggiornato, alle ortofoto del 2007 (progetto regionale ORCA), ai titoli abilitativi rilasciati per i manufatti edilizi privati e agli atti di esproprio per le attrezzature pubbliche.

Dall'esame congiunto e coordinato della documentazione utilizzata è apparso subito evidente il divario tra le previsioni del PRG e lo stato effettivo dei luoghi.

Infatti, nel periodo intercorrente tra la stesura del P.R.G. vigente, su cartografia del 1998, e la sua adozione, avvenuta nel febbraio del 2000, sono stati rilasciati diversi provvedimenti edilizi abilitativi che hanno determinato una rilevante trasformazione dell'area.

La perimetrazione così elaborata, sia su aerofotogrammetrico sia su catastale, come già detto, è stata resa pubblica fin dalla prima assemblea del 30.10.2008 e resa disponibile sul sito internet del Settore Urbanistica per le relative valutazioni. Al riguardo, nel corso di questi mesi, sono pervenute diverse osservazioni da parte dei cittadini interessati.

Detta perimetrazione, in conformità alle valutazioni aggiornate e alle osservazioni prodotte, è stata definita con maggiore precisione, sia in forma grafica che analitica, ed è riportata in allegato.

In merito ai documenti analitici allegati, si evidenzia che questi sono costituiti da tre elenchi, di seguito descritti :

- il primo, in cui sono riportate tutte le particelle catastali ricadenti all'interno del PUA, con le indicazioni dei dati ricavati dalle indagini svolte (titoli edilizi, superficie asservita, superficie libera, ecc);
- il secondo, in cui sono riportate solo le particelle catastali rientranti nelle zone soggette a trasformazione, con le relative superfici libere, i diritti (le s.l.p. residenziali e terziarie) e gli obblighi (le superfici da cedere).
- il terzo, in cui sono riportate solo le particelle catastali rientranti nelle zone non soggette a trasformazione.

2.4.2 Individuazione delle zone per le attrezzature pubbliche

Come già riferito, altra importante fase del procedimento di suddivisione dell'ambito del PUA in argomento, è stata l'individuazione delle aree da destinare ad attrezzature pubbliche.

In particolare, come indicato nella Scheda n.1 della Parte 3a delle N.T.A., dette aree sono costituite:

- in parte, da una superficie *minima* per attrezzature “residenziali” (pari a 50 mq/ab, ovvero 3,55 ha) (escluse le strade);
- in parte, da una superficie *minima* per attrezzature “non residenziali” (pari allo 0,80 della s.l.p.n.r., con un massimo di 2,56 ha).

L'attività svolta ha riguardato l'individuazione delle principali infrastrutture, che in linea di massima dovrebbero interessare almeno la superficie di ha 3,55. In futuro, in fase di definizione della pianificazione attuativa, sarà possibile individuare le attrezzature aggiuntive e complementari, in funzione della s.l.p.n.r. che sarà valutata nei singoli comparti.

Le destinazioni di detta area sono state definite, preliminarmente, sulla base delle indicazioni normative. Con riferimento al punto 1.4 della Legge Regionale n.14/82 (per la definizione degli standard pari a 20 mq/ab), la superficie per attrezzature “residenziali” (nel PUA in esame pari a 50 mq/ab) dovrebbe indicativamente essere suddivisa secondo le seguenti proporzioni :

(i) aree per l'istruzione	8887.50 mq	(5.00 mq di 20 mq)
(ii) aree per attrezzature di interesse comune	4443.75 mq	(2.50 mq di 20 mq)
(iii) aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport	17775.00 mq	(10.0 mq di 20 mq)
(iiii) aree per parcheggio pubblico	4443.75 mq	(10.0 mq di 20 mq)

Tale attività è poi proseguita analizzando il contesto urbano di riferimento, che, nel caso specifico, già consta di strutture scolastiche a vari livelli, quali la scuola materna, la scuola elementare, la scuola media ed il liceo scientifico, mentre è carente di spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport (ad eccezione di una limitata area pertinenziale all'istituto “Pietro da Eboli”), ed è carente, inoltre, di spazi per parcheggi e di aree di interesse comune, queste ultime di fondamentale interesse per l'integrazione e la crescita sociale della collettività locale.

Tutti questi aspetti sono stati posti alla base del progetto urbanistico, tenendo in debito conto le seguenti priorità :

- miglioramento della viabilità di quartiere, con possibili ottimizzazioni strategiche di quella dell'intera città;
- creazione di un parco urbano in prossimità di via Generale Gonzaga, di fondamentale importanza non solo per il rione Paterno ma anche per l'intero centro cittadino;
- creazione di un'area-percorso naturalistico in prossimità del Rio Fontanelle.

Tali obiettivi prioritari sono stati analizzati nella progettazione, contemperandoli alle “indicazioni di assetto” della scheda del PRG ed alle ulteriori esigenze evidenziate nel corso delle attività di relazione con pubblico.

2.4.3 Viabilità

Preliminarmente, è stata esaminata la viabilità esistente e le indicazioni di progetto, con particolare riferimento alla strada di collegamento tra la nuova rotatoria in località San Giovanni e le strade Fontanelle e Grataglie.

L'asse viario di progetto avrà una importante funzione di alleggerimento del traffico in entrata ed in uscita dalla città in quanto consentirà di collegare meglio la zona nord-ovest, incrementando il numero delle strade di accesso / uscita dal nucleo cittadino, attualmente costituite solo dalla statale 19 e dalla tangenziale (via Luigi Sturzo).

Tale strada, oltre ad assolvere questa importante funzione, potrà essa stessa diventare una strada "vetrina" a servizio del "nuovo quartiere" che avrà sia caratteristiche residenziali sia funzioni terziarie, quali commercio, uffici e servizi in genere. Infatti, una consistente superficie per "servizi", che al massimo potrà equiparare quella residenziale, e la presenza di un'arteria stradale "importante", potranno caratterizzare fortemente la tipologia degli insediamenti, in particolare proprio quelli prospicienti la nuova strada.

Detto asse viario, in base alle previsioni del Piano Urbano del Traffico, dovrà avere una larghezza complessiva minima di 12 mt, di cui 8 mt per sede viaria e 2+2 mt per marciapiedi.

Il disegno del tracciato, inoltre, dovrà essere tale da aumentare la sicurezza, invitando alla moderazione della velocità e non determinare un eccessivo frazionamento dei lotti da edificare. Pertanto, si è scelto di ubicarlo in prossimità del Liceo Scientifico, inserendo due lievi variazioni rispetto all'ipotesi di tracciato della Scheda. L'intersezione con via Fontanelle sarà realizzata con un incrocio canalizzato, in prossimità del quale potranno essere realizzate aree parcheggio ed aree attrezzate a servizio dei residenti, della struttura pubblica (ex scuola) e dei potenziali visitatori dell'area archeologica della villa romana.

Altre strade, gerarchicamente di minore importanza, saranno definite contestualmente al disegno dei comparti e degli elementi edilizi che li comporranno.

2.4.4 Verde pubblico e parcheggi

Le indicazioni di assetto e le priorità poste alla base della progettazione individuano due ulteriori importanti aspetti : il verde pubblico e i parcheggi.

La scheda del PRG individua, sia analiticamente che graficamente, le seguenti aree :

- verde pubblico su Rio Fontanelle e Parco della Sorgente S. Giovanni, circa 72.000 mq,
- verde pubblico e parcheggio pertinenziale (area proprietà Fusco), circa 20.000 mq,
- totale superficie complessiva a verde e parcheggio, circa 92.000 mq.

Tali indicazioni presentano le seguenti problematiche :

- la superficie complessiva è nettamente maggiore di quella minima necessaria indicata nel paragrafo 2.4.2 (17.775 mq + 4.444 mq);

- l'area interessata dal parco, ubicata in prossimità del Rio Fontanelle e del Parco della Sorgente S. Giovanni, è stata edificata in gran parte (con concessioni edilizie precedenti all'adozione del PRG).

Sulla base di questi ed altri aspetti, è stata definita un'ipotesi progettuale basata sulle seguenti motivazioni:

- il parco a verde pubblico e parcheggi, ubicato in prossimità di via Generale Gonzaga, via Giovanni XXIII e via Gregorio VII, è particolarmente importante per la sua funzione e per la sua ubicazione, data la vicinanza al centro cittadino ed alla struttura ospedaliera (per i parcheggi). La sua effettiva realizzazione dovrà temperare sia le esigenze pubbliche che quelle private, al fine di realizzare un ipotetico autonomo comparto in cui vi sia il giusto equilibrio tra i diritti e gli obblighi, indispensabile per la sua attuazione. Infatti, il Comune potrà acquisire *gratuitamente* l'area solo se i proprietari privati (che alla pari dei proprietari di altre aree del PUA avranno in proporzione analoghi diritti edificatori) attueranno il comparto;
- l'area a verde pubblico su Rio Fontanelle e Parco della Sorgente S. Giovanni, come detto, si presenta di notevoli dimensioni (ben oltre quelle necessarie) ma anche profondamente modificata; pertanto, al riguardo è stata ipotizzata una riconfigurazione generale tendente a rivalutare esclusivamente la presenza del Rio Fontanelle e della Sorgente S. Giovanni, mediante la creazione di percorsi pedonali e ciclabili, con relative aree di sosta.

2.4.5 Attrezzature collettive

Infine, tra le attrezzature pubbliche di particolare interesse, come indicato anche dalla legge regionale, vi sono le "attrezzature collettive", quali le strutture con destinazioni religiose e/o culturali e/o sociali e/o assistenziali e/o sanitarie e/o amministrative.

Tali strutture assumono particolare importanza al fine di creare quel "giusto equilibrio" tra le componenti sociali, culturali ed economiche, indispensabili a stabilire le condizioni ottimali di vita dei residenti. L'assenza o il mancato raggiungimento di tale condizione, anche per la dilatazione dei tempi di attuazione, può generare condizioni di degrado sociale che, nella città di Eboli, sono già noti, sia in altri quartieri che nello stesso rione Paterno.

Nel caso in esame è importante richiamare l'istanza formulata dal parroco pro-tempore della Parrocchia Santa Maria ad Intra del Paterno in data 29.10.2008 con prot. n.39588, con la quale fa richiesta di un'area da destinare a sede della futura Chiesa dell'intera comunità del rione, possibilmente posta in prossimità dell'attuale sede, e manifesta la disponibilità a cedere al Comune il "complesso edilizio" in località Sorgente S. Giovanni (ubicato nel PUA), individuato in passato quale futura sede della chiesa, poi mai ultimato.

Tale istanza e manifestazione di volontà è molto importante per le finalità sopra esposte. Infatti, si prefigurerebbe il raggiungimento dell'obiettivo sperato ed oltre poiché, alla superficie a standard con destinazione specifica (circa 4444 mq - vedi tabella paragrafo 2.4.2) se ne aggiungerebbe un'altra con le medesime finalità (il complesso edilizio non ultimato).

In tal modo, un'area libera verrebbe ceduta alla Parrocchia con finalità religiosa, ma anche sociale, mentre l'altra con manufatto edilizio esistente, potrebbe avere un'altra destinazione "di interesse pubblico", quale ad esempio auditorim, sala musicale, centro sociale o altro ancora.

Per le premesse fatte, quindi, il rione Paterno si doterebbe di un "complesso religioso", alla pari del rione Pescara, e di un "complesso multifunzionale", con indubbi vantaggi, non solo per il rione ma per l'intera collettività ebolitana.

In definitiva, rispetto alle indicazioni di assetto contenute nella scheda del PUA Fontanelle, potranno essere realizzati:

1. un percorso pedonale e ciclabile lungo il Rio Fontanelle e l'area della sorgente S. Giovanni;
2. la valorizzazione dell'area archeologica della villa romana, mediante la realizzazione di parcheggi ed aree attrezzate;
3. il nuovo tracciato viario dalla rotatoria S. Giovanni all'incrocio tra via Fontanelle e via Grataglie;
4. i percorsi pedonali di connessione con le aree a verde;
5. il parco urbano tra via Gregorio VII, via Giovanni XXIII e via Generale Ferrante Gonzaga, con verde pubblico e parcheggi di relazione;
6. gli accessi pedonali dalle strade pubbliche al parco urbano;
7. la riorganizzazione della viabilità di quartiere con la realizzazione di collegamenti, solo pedonali, tra il Rione Paterno e via Gonzaga;
8. un collegamento pedonale tra via Fontanelle e via Grataglie.

In merito a quest'ultimo collegamento, si evidenzia che per le intervenute trasformazioni, non sarà possibile realizzare la connessione viaria tra via Fontanelle e via Grataglie.

2.5 Obiettivi nella pianificazione attuativa

Gli obiettivi strategici posti alla base degli elaborati prodotti per la suddivisione dell'ambito del PUA "Fontanelle" sono finalizzati alla "riqualificazione dell'esistente", ma anche allo "sviluppo sostenibile e organico dell'area".

Tali obiettivi possono essere perseguiti attraverso azioni contemporanee di tipo funzionale e di assetto.

In particolare, le azioni di assetto sono finalizzate ad individuare e definire fisicamente le aree a destinazione residenziale e terziaria, la viabilità ed i percorsi pedonali e ciclabili, le aree a parcheggio pubblico e a verde pubblico e le aree per attrezzature collettive.

Le azioni di tipo funzionale, invece, sono finalizzate ad individuare e caratterizzare, in coordinamento con quelle di assetto, gli insediamenti residenziali e terziari, gli insediamenti e gli spazi pubblici e le relative interconnessioni, concorrendo alla massimizzazione della sostenibilità delle singole aree.

La fase progettuale definita ha individuato le zone libere e le principali infrastrutture della città pubblica e costituirà le linee guida alle future proposte di assetto dei singoli comparti, configurate in tutti gli aspetti formali e funzionali.

In sostanza, l'obiettivo che ci si propone, nel rispetto di tutte le considerazioni sopra riportate, consiste nell'individuazione delle aree per gli interventi pubblici e privati, nell'ottica di realizzare una città pubblica "vivibile" da tutti i punti di vista e che ottimizzi anche la rendita dei proprietari privati.

Tale equilibrio determina, di riflesso, l'attuazione del comparto da parte dei privati e il trasferimento *gratuito* delle aree da destinare alle infrastrutture (standard) e alla effettiva realizzazione della città pubblica e privata.

E' importante, pertanto, il raggiungimento della condizione di equilibrio ipotizzata, in quanto seppure il "meccanismo perequativo" crea omogeneità di trattamento tra i cittadini proprietari (sia di aree a destinazione privata che pubblica), sostituendo il sistema espropriativo con quello della cessione gratuita delle aree a futura destinazione pubblica, sposta però, il potere decisionale di attuazione "globale" del PUA in capo agli stessi proprietari.

Tali soggetti, veri attori del processo di trasformazione urbanistica, pur non potendo attuare i singoli processi di trasformazione autonomamente ma in consorzio con altri proprietari, saranno incentivati a farlo solo se tutto il PUA, singoli comparti inclusi, ottimizza i loro interessi, oltre quelli della città pubblica.

3. OSSERVAZIONI

Gli elaborati allegati, oggetto del procedimento ex art.19 del R.E., riguardanti la "Suddivisione in ambiti" del Piano Urbanistico Attuativo "Fontanelle", definito nella Scheda n.1 della Parte 3^a delle N.T.A., sono stati adottati con deliberazione di Giunta Comunale n.368 del 4.09.2009. La fase di pubblicazione si è svolta dal 7.10.2009 al 6.11.2009.

Durante la fase di pubblicazione su indicata sono giunte due osservazioni, mentre solo di recente è giunta una terza osservazione. Inoltre, nello stesso periodo è stato reperito un atto pubblico di cessione volontaria, in base al quale sono state assunte ulteriori determinazioni.

Si riporta di seguito la descrizione dettagliata delle osservazioni e delle decisioni in merito.

OSSERVAZIONE N. 1

TITOLARE : FUSCO RENATO

PROTOCOLLO : N.41367 DEL 12.10.2009

CONTENUTO : L'osservazione evidenzia una incongruenza tra l'elaborato 2.2.2 ed il 3.2 in merito alla classificazione della particella n.152 del foglio 64. In pratica, nell'elaborato 2.2.2 (grafico) è riportata "libera – soggetta a trasformazione", mentre nell'elaborato 3.2 (elenco) è indicata "satura – non soggetta a trasformazione".

ESITO : ACCOLTA

MOTIVAZIONE : La particella 152 del foglio 64 è "satura – non soggetta a trasformazione" e, quindi, è stato rettificato l'elaborato 2.2.2

OSSERVAZIONE N. 2

TITOLARE : società ERGON s.r.l. – amministratore unico avv. Luigi Senatore

PROTOCOLLO : N.45503 DEL 4.11.2009 – integrazione prot.n.45676 del 5.11.2009

CONTENUTO : L'osservazione fa rilevare che la *".....documentazione adottata non è corretta in quanto le particelle di proprietà riportate nell'elaborato 3.1 sono state asservite per una superficie complessiva e libera diversa da quella di cui alla Concessione Edilizia n.87/2000 del 25.02.2000....."*. Inoltre, fa rilevare che *"....la particella 110 risulta nella piena proprietà della scrivente società per la superficie complessiva di mq 3880, così come risulta dal titolo di proprietà e dalle visure catastali. Pertanto si chiede il riconoscimento per detta particella dell'intera superficie edificabile di mq 3880"*. La nota integrativa evidenzia che *"....all'interno dei P.U.A. esistono due capannoni di proprietà della scrivente Società, di vecchia costruzione regolarmente condonati con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 12743/47 del 09.05.1997 (pratica di condono edilizio n° 1269 Legge 47/85). I due manufatti sono contraddistinti in Catasto Terreni al foglio 12 particella 1037 di mq 361 ed al foglio 12 particella 1034 di mq 386; alla data del rilascio della Concessione Edilizia n. 87/2000 del 25.02.2000 per la realizzazione del Parco Residenziale, l'immobile alla particella 1037 è totalmente ubicato nel P.R.G. al di fuori della zona residenziale "C3", mentre l'immobile alla particella 1034 ricade parzialmente nel P.R.G. in zona residenziale "C3" (circa il 50%). Pertanto il manufatto della particella 1037 è regolarmente autorizzato, mentre quello della particella 1034 risulta essere legittimato per il 50%, e precisamente per la parte ricadente al di fuori della zona residenziale "C3", in quanto non oggetto di calcolo piano volumetrico da scorporare nella Concessione Edilizia n° 87/2000 del 25.02.2000; come è evidenziato nell'allegato stralcio aerofotogrammetrico sovrapposto a quello del P.R.G. precedente"*.

ESITO : PARZIALMENTE ACCOLTA

MOTIVAZIONE : L'osservazione prodotta può essere distinta in due aspetti : il primo, riguardante la superficie "libera" e "satura" delle particelle di proprietà; il secondo, relativo alla proprietà della particella 110 ed al riconoscimento dei diritti edificatori sulla stessa.

In dettaglio, per il primo aspetto si fa rilevare che l'ufficio, in applicazione dell'art.15 del R.E., dall'esame dei titoli edilizi (c.e. 87/2000 e c.e. in sanatoria n. 12743/47) ha ritenuto asservire integralmente tutte le particelle per effetto dei suddetti titoli. Il proprietario dell'area, sempre in applicazione del disposto dello stesso articolo del R.E., ha chiesto un "ridimensionamento" dell'area satura, sia in base all'effettivo edificato (di cui alla c.e. n.87/2000), sia per effetto dell'istanza di permesso di costruire in sanatoria (relativa alle trasformazioni dei volumi dei manufatti di cui alla c.e. in sanatoria n. 12743/47), prodotta in data 29/01/2010 con prot.n.4108, definita con istruttoria favorevole con prescrizioni in data 24/02/2010, ma priva di titolo finale. Dall'esame della suddetta documentazione è stata ridefinita la nuova superficie "libera – soggetta a trasformazione" e la superficie "satura – non soggetta a trasformazione".

Relativamente al secondo aspetto, premesso che gran parte della titolarità della particella 110 è COMUNALE (3194 mq su 3880 mq), per effetto del Decreto di Esproprio prot.n.15197 del 11.06.1984 (non perfezionato negli atti consequenziali – frazionamento, trascrizione e voltura) finalizzato alla realizzazione delle caserme dei VV.F. e della Polizia Stradale - esistenti, si evidenzia che, pur avendo impegnato meno superficie nella realizzazione degli immobili suddetti (2240 mq anziché 3194 mq) la superficie non impegnata, seppure pubblica in virtù del Decreto summenzionato, era esclusivamente finalizzata alle "utilità pubbliche" e come tale rimane. Pertanto, fermo restando la classificazione "libera" e "satura" delle porzioni "certe" di superficie della particella 110, pari rispettivamente a 686 mq e 2240 mq, la residua superficie di 954 mq (espropriata ma non utilizzata) è, comunque, standards.

OSSERVAZIONE N. 3

TITOLARE : COPPOLA GERARDO

PROTOCOLLO : N.33086 DEL 27.08.2010

CONTENUTO : La nota in parola riguarda la particella 851 (erroneamente indicata 581) del foglio 12, per la quale l'interessato chiede che venga classificata integralmente "satura – non soggetta a trasformazione" anziché parzialmente "libera" .

ESITO : ACCOLTA

MOTIVAZIONE : Seppure prodotta oltre i limiti della pubblicazione canonica, l'osservazione può essere accolta in quanto incide su interessi singoli e non collettivi, dato che l'interessato, per effetto dell'art. 15 del R.E., chiede la modifica della classificazione dell'area di sua proprietà "satura - non soggetta a trasformazione", ampliandola. In pratica la richiesta, costituisce una rinuncia ai diritti edificatori sulla porzione ritenuta "libera" negli elaborati adottati.

OSSERVAZIONE N. 4**TITOLARE : UFFICIO**

CONTENUTO : L'ufficio ha reperito un atto pubblico di Cessione volontaria ai sensi della legge 865/71, rogato dal Segretario Comunale con rep.n.2382 il 8.06.1987, da cui si evince che il Comune di Eboli ha acquisito dal sig. Coppola Vito la superficie di 405 mq dalla particella 585 (ex 78) del foglio 12 per la realizzazione della rete fognaria. Pertanto, tale superficie, seppure acquisita dal Comune con atto non perfezionato (manca frazionamento, trascrizione e voltura), benché destinata a rete fognaria pubblica e, quindi, priva di diritti edificatori, va sottratta come superficie "libera – soggetta a trasformazione" alla particella 585, con riserva, in sede di pianificazione attuativa, di individuarne la localizzazione precisa.

ESITO : ACCOLTA

MOTIVAZIONE : L'area è stata espropriata/ceduta per infrastrutture primarie e come tale non è suolo "edificabile". Va rilevato, comunque, che seppure le ricerche non hanno dato i frutti sperati (atti pubblici di esproprio o di cessione volontaria), tale attività andrà svolta in sede di pianificazione attuativa anche sulle altre particelle interessate dallo stesso intervento.

4. CONCLUSIONI

Come riportato in premessa, il presente documento è stato elaborato sia per rappresentare il percorso costitutivo degli atti in parola, ma anche per descrivere le valutazioni alle osservazioni prodotte. Il riscontro dettagliato delle decisioni assunte nel merito delle singole osservazioni sopra descritte è riportato negli elaborati allegati.

In conclusione, si ricorda il contenuto del paragrafo 2.5 "Obiettivi nella pianificazione attuativa" ed in particolare gli obiettivi strategici posti alla base degli elaborati allegati, finalizzati alla "riqualificazione dell'esistente" ed allo "sviluppo sostenibile e organico dell'area".

La fase progettuale definita, ha dunque individuato le zone libere e le principali infrastrutture della città pubblica, ed essa stessa costituirà, si spera, le linee guida alle future proposte di assetto dei singoli comparti, configurate in tutti gli aspetti formali e funzionali.

In sostanza, l'obiettivo che ci si propone, nel rispetto di tutte le considerazioni sopra riportate, consiste nell'individuazione delle aree per gli interventi pubblici e privati, nell'ottica di realizzare una città pubblica "vivibile" da tutti i punti di vista e che ottimizzi anche la rendita dei proprietari privati.

Il progetto del PUA, affinché non diventi *un semplice adempimento burocratico*, dovrà contenere strategicamente, tutte queste finalità e potrà farlo solo condividendo con tutti i cittadini, le scelte della pianificazione, affinché sia effettivamente attuato e diventi occasione di crescita della città.

Al contrario, la parziale o totale inattuazione del PUA, congelerebbe le attuali condizioni del contesto urbano in parola, escludendo la possibilità di sviluppo.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Lucia Rossi

I REDATTORI DEL P.U.A.

Ing. Giuseppe Barrella

Ing. Gaetano Cerruti