



Comune di Eboli

PUA: FONTANELLE

PROCEDIMENTO: SUDDIVISIONE (ART. 19 REC)

RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONI

Con deliberazione di GC n. 215 del 13/7/2012 è stata adottata una ulteriore suddivisione dell'ambito "FONTANELLE", ai sensi dell'art. 19 del vigente REC;

La proposta è stata pubblicata all'Albo pretorio dell'ente, sul sito istituzionale e depositato presso la segreteria comunale per trenta giorni a partire dalla pubblicazione dell'avviso sul BURC n. 48 del 6/8/2012;

Nel periodo di pubblicazione sono pervenute le seguenti osservazioni:

1. Prot. 30270 del 7/8/2012, a firma di Ciao Silvana, Raffaella e Maria Rosaria
2. Prot. 30794 del 13/8/2012, a firma di Vitolo Annunziata, amm.re Contact centre sud srl
3. Prot. 30795 del 13/8/2012, a firma di Vitolo Elisa, amm.re Centro congressi San Luca srl
4. Prot. 32681 del 5/9/2012, a firma di Senatore Luigi, amm.re Ergon srl
5. Prot. 32754 del 6/9/2012, a firma di Del Plato Palladino Fortunata
6. Prot. 32788 del 6/9/2012, a firma di Alfinito Luigi

Esaminato il parere tecnico predisposto del settore competente, la Giunta comunale controdeduce alle osservazioni come di seguito descritto:

Prot. 30270 del 7/8/2012, a firma di Ciao Silvana, Raffaella e Maria Rosaria:

- le doglianze evidenziate dalle interessate riguardano aspetti civilistici e obblighi riportati nei titoli di proprietà. La suddivisione dell'ambito proposta non incide sulle aspettative delle interessate non intaccando in alcun modo quanto già attribuito alle rispettive proprietà, dal vigente PRG, precisate per l'intero ambito. La suddivisione si limita ad individuare comparti di estensione più contenuta senza minimamente alterarne le potenzialità edificatorie. Si precisa, infine, che il principio di perequazione pure invocato dalle interessate vede le proprietà fondiarie valorizzate indipendentemente dalle destinazioni urbanistiche ad esse attribuite dalle scelte di piano. Nel procedimento di suddivisione tale principio non è inciso e viene, invece, pienamente esercitata la competenza dell'amministrazione comunale nel merito delle scelte urbanistiche, in piena osservanza del principio di partecipazione degli interessati.

L'osservazione non è accolta.

Prot. 30794 del 13/8/2012, a firma di Vitolo Annunziata, amm.re Contact centre sud srl:

- Punto 1: la pezzatura degli alloggi realizzabili secondo le previsioni dei PUA non è aspetto pertinente al procedimento di suddivisione dell'ambito che non entra nel merito della progettazione né della verifica del dimensionamento, propria del PUA, ma ne è momento propedeutico.

L'osservazione non è pertinente.

- Punto 2: nella ripartizione degli ambiti l'ufficio ha operato considerando prioritariamente la possibilità che ciascun ambito risultasse funzionalmente autonomo rispetto alle urbanizzazioni primarie e agli standard obbligatori per legge, a carico di chi lottizza. L'osservazione si limita a precisare che le opere di urbanizzazione attribuite all'ambito interessato rappresentano circa il 70% del complesso delle opere dell'intero ambito, senza tuttavia sostanziare tale affermazione con calcoli specifici o preventivi di spesa. Va, inoltre, sottolineato che, nella nota prot. 25844 del 29/6/2012 presentata dalla società



Comune di Eboli

interessata e dalla Centro congressi San Luca srl, è stata la stessa società a richiedere una leggera modifica del tracciato al fine di “rendere il subambito richiesto indipendente, ottimizzando tra l’altro gli interessi dei proprietari ...”: proposta questa che, evidentemente, sottende la disponibilità a realizzare la strada nell’ambito delle opere attribuite al sub- ambito.

Si precisa, tuttavia, che, nel riordino generale delle consistenze dei sub-ambiti, derivanti dalle osservazioni, dagli obblighi di quest’ambito è stata eliminata la realizzazione della strada di collegamento fra via Fontanelle e la nuova strada di piano, rimanendo a carico della proprietà la sola cessione della parte di area ricadente entro il perimetro, e la sistemazione della sponda del torrente sempre ricadente nel sub-ambito.

Appare opportuno precisare che, in caso di PUA, l’urbanizzazione dell’area è posta a carico dei soggetti attuatori quale “obbligazione esecutiva” derivante dall’art. 28 della L. 1150/42: da tale onere discende, infatti, la possibilità giuridica di edificare atteso che l’urbanizzazione consente alla proprietà fondiaria di trasformarsi in proprietà edilizia. La precisa individuazione e conseguente quantificazione delle opere da realizzare è oggetto di specifico atto convenzionale da stipularsi a valle dell’approvazione del PUA e comunque entro i limiti previsti dalle disposizioni vigenti.

L’osservazione è parzialmente accolta.

- Punto 3: l’interesse pubblico, rinvenuto dall’amministrazione nella proposta avanzata dalla società proponente, risiede proprio nella realizzazione della strada di collegamento fra la rotatoria di S. Giovanni e via Grataglie, in un unico lotto ricadente nel sub ambito proposto. La richiesta di ulteriore suddivisione in tre sub- comparti autonomi, seppure in capo ad un unico soggetto, non ne garantisce l’originaria ed organica realizzazione. Si sottolinea, tuttavia, che la maggiore elasticità attuativa, legata anche alla contingente situazione economica, può essere ottenuta articolando il sub-ambito in unità minime di intervento che garantiscono la necessaria autonomia ed attuazione differenziata.

L’osservazione è già soddisfatta nella proposta adottata.

Prot. 30795 del 13/8/2012, a firma di Vitolo Elisa, amm.re Centro congressi San Luca srl:

- L’osservazione ricalca perfettamente la precedente e pertanto si rimanda alle considerazioni già esposte.

Prot. 32681 del 5/9/2012, a firma di Senatore Luigi, amm.re Ergon srl:

- Punto 1: la società interessata possiede alcune aree alle quali, con la precedente suddivisione, è stata attribuita la destinazione di sottozona B_a satura con destinazione ad uso pubblico. Tali aree, oggi catastalmente individuate al foglio 12 part. 1115 (ex 110), sono state incluse nella procedura espropriativa prevista per la realizzazione delle Caserme VVFF e Polizia Stradale. Tuttavia, a lavori conclusi, tali aree sono risultate non utilizzate e non più necessarie: l’ente ne ha disposto, con provvedimento del Dirigente Area Sviluppo del Territorio, la retrocessione perché non più utili allo scopo inizialmente individuato. L’inclusione di tale area in una procedura espropriativa ne ha, tuttavia, decretato la destinazione pubblica che rimane anche in caso di retrocessione. La richiesta dell’interessato mira legittimamente a ottimizzare la proprietà fondiaria ma sottende anche un interesse pubblico non secondario allorquando propone la cessione dell’area quale quota di quanto dovuto per standard del PUA. L’osservazione può essere accolta ma occorre includere la particella di che trattasi nell’area soggetta a trasformazione: ai sensi della vigente normativa regionale in materia, tale modifica non incide sulle capacità edificatorie delle altre proprietà perché, trattandosi di area già destinata ad



Comune di Eboli

urbanizzazioni, non genera quote edificatorie. La modifica, tuttavia, consente di rendere concretamente trasformabili le aree in questione conformemente alla destinazione attuale (pubblica) come standard del PUA: ciò consente peraltro, di scongiurare la possibilità, piuttosto concreta, che tali aree rimangano abbandonate. Si può anche accogliere, in tal modo, la richiesta di liberare le aree più prossime alla strada Fontanelle, localizzando più spazi pubblici nei pressi del torrente che rendono maggiormente agevole la creazione del previsto parco fluviale in adiacenza ai percorsi pedonali e ciclabili lungo il rio e della sorgente S. Giovanni. Appare non secondario sottolineare che tale scelta consentirebbe all'amministrazione di vedersi ceduta la citata area gratuitamente.

L'osservazione è accolta.

- Punto 2: riguardo alla determinazione della consistenza delle aree, specificata nel ricorso, si conferma quanto descritto nella delibera di approvazione della prima suddivisione che, in parte ha già accolto alcune osservazioni dell'interessato.

L'osservazione non è accolta.

Prot. 32754 del 6/9/2012, a firma di Del Plato Fortunata e prot. 32788 del 6/9/2012, a firma di Alfinito Luigi

- Le osservazioni sono state accorpate trattandosi di richieste relative a particelle contigue per le quali i rispettivi proprietari chiedono la modifica di sub ambito: per ambedue le aree viene richiesto lo spostamento dal comparto 4 al 3. La modifica si ritiene ammissibile associando a tale spostamento anche la particella 1000, per la quale non risultano pervenute osservazioni. Ciò consente di rendere più organica la realizzazione delle trasformazioni lungo la nuova strada che interessa l'ambito. Si precisa, altresì, che per l'osservazione del sig. Alfinito, l'accoglimento consente anche di tenere in un unico sub-ambito ambedue le sue proprietà (part. 958 e 998).

L'osservazione è accolta.

Osservazione d'ufficio

- **Strada di collegamento fra via Fontanelle e la nuova strada di piano:** dall'esame delle planimetrie e dalle sovrapposizioni catastali si è potuto rilevare che essa, ragionevolmente interessa tre proprietà, la part. 926, la part. 1003 e la part. 585 del foglio 12. Al fine di agevolare la realizzazione di tale strada sarebbe auspicabile che essa ricadesse in un unico sub-ambito. Per evitare di caricare il sub-ambito 3 anche di questa realizzazione, si potrebbe prevedere la sola cessione dell'area inclusa nel predetto sub-ambito e far ricadere il restante tratto in una delle altre due particelle. Poiché la particella 926 è interessata anche dalla presenza del torrente, sarebbe auspicabile che essa fosse spostata nel sub-ambito 5, al fine di rendere più organica la sistemazione idraulica prevista. Dunque, la strada potrebbe essere inclusa tutta nella particella 585 ed attribuita al sub-ambito 2.

L'osservazione è accolta.

Considerato, infine, l'assetto proprietario, la giunta ritiene di disporre **lo sdoppiamento del sub-ambito proposto contraddistinto con il n. 2 in due sub-ambiti separati dalla via Fontanelle**, al fine di agevolare ancor di più la concreta attuazione delle previsioni del PRG. Tale suddivisione appare, peraltro, coerente con quanto già proposto dall'ufficio, atteso che le consistenze dei due sub-ambiti così individuati, rientrano nelle "pezzature" già previste nell'ambito della suddivisione.