



Comune di Eboli

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Atto n. 321 del 13/10/2015

Oggetto: APPROVAZIONE PUA AMBITO FONTANELLE 3



Comune di Eboli

In ordine alla proposta deliberativa di cui innanzi si formulano i seguenti pareri istruttori ex art. 49 T.U.E.L. n. 267/00:

Il Responsabile Settore f.to Anita Cataldo formula parere di regolarità tecnica FAVOREVOLE
(firma) _____ data 13/10/2015

Il Responsabile Settore Finanze formula parere di regolarità contabile _____

NON COMPORTA RIFLESSI DIRETTI O INDIRETTI SULLA SITUAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA O SUL PATRIMONIO DELL'ENTE

(firma) _____ data __/__/____



OGGETTO: APPROVAZIONE PUA AMBITO “FONTANELLE 3”

(art. 26 e 27 LR 16/04 – art. 10 Regolamento n. 5/2011 di attuazione per il governo del territorio)

IL RESPONSABILE

PREMESSO

- Che con deliberazione di GC n. 40/G del 26/2/2015, si è adottata la proposta di PUA per l’ambito “Fontanelle 3”;

PRESO ATTO

- Che il PUA adottato è stato depositato per trenta giorni presso la segreteria comunale e il settore urbanistica a libera visione del pubblico;
- Che dell’adozione del PUA è stato dato avviso con pubblicazione all’albo pretorio (n. 896 del 1/4/2015) e sul sito web comunali;
- Che dell’adozione è stato dato avviso con pubblicazione sul BURC n. 21 del 30/3/2015;
- Che nel termine fissato non sono pervenute osservazioni al PUA adottato;
- Che il PUA adottato, completo di tutti gli allegati, i pareri e la check list è stato trasmesso alla Provincia di Salerno per gli adempimenti di competenza, con nota prot. 8877 del 16/3/2015 e ricevuto in data 18/3/2015;
- Che nel termine normativamente assegnato dall’art. 10 comma 5 del vigente regolamento regionale n. 5/2011, la Provincia di Salerno ha trasmesso nota di osservazioni assunta agli atti in data 23/4/2015 al prot. 13952;

DATO ATTO

- che l'ufficio competente ha predisposto proposta di controdeduzioni ai rilievi evidenziati dalla Provincia, allegata al presente provvedimento;
- che, in particolare, alcuni rilievi sono riferiti alla richiesta degli interessati di approvazione del PUA con gli effetti ex co 8 dell'art. 10 del vigente Regolamento di attuazione per il governo del territorio n. 5/2011;
- che ciò è stato prontamente comunicato agli interessati con nota prot. 16505 del 12/5/2015, atteso che le osservazioni, rilevando la mancanza dei alcuni requisiti indispensabili per riconoscere gli effetti ex co 8 dell'art. 10, ne pregiudicavano di fatto la concretizzazione nei termini di legge;
- che con nota prot. 17173 del 18/5/2015 i richiedenti hanno comunicato la propria volontà di procedere all'approvazione del PUA senza gli effetti ex co 8 dell'art. 10 richiamati;

PRESO ATTO

- che, in data 4/7/2015, per effetto della disposizione contenuta nell'art. 1 comma 3 del vigente Regolamento n. 5/2011 attuativo della LR 16/04, il piano regolatore generale ha perso efficacia, essendo trascorso il termine triennale, dalla data di approvazione del PTCP senza che il comune di Eboli si fosse dotato del nuovo PUC;
- che, sempre in applicazione di quanto previsto allo stesso art. 1 comma 3 innanzi richiamato, la disciplina vigente è divenuta quella dell'art. 9 del vigente DPR 380/01 che, tuttavia, nulla prevede con riferimento ai piani urbanistici attuativi determinando, di fatto e fra l'altro, la sospensione dei termini indicati dalla LR 16/04 e dal regolamento n. 5/2011, relativamente agli adempimenti previsti per le procedure di approvazione dei piani stessi;



Comune di Eboli

- che la Regione Campania, compulsata anche dalla Provincia di Salerno, con deliberazione di GR n. 325 del 21/7/2015, ha adottato la modifica del termine innanzi indicato trasladandolo di dodici mesi;
- che, dunque, il termine modificato e reso efficace con la pubblicazione del decreto del Presidente della Giunta Regionale in data 12/10/2015 (BURC n. 59), ha riconferito efficacia al piano regolatore generale fino alla nuova scadenza;

RITENUTO

- pertanto di poter sottoporre il piano urbanistico attuativo relativo all'ambito "**FONTANELLE 3**", alla Giunta per la formale approvazione ai sensi e per gli effetti degli artt. 26 e 27 della LR 16/04 e dell'art. 10 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio n. 5/2011;

DATO ATTO

- dell'avvenuta pubblicazione degli atti, ex art. 39 comma 1 lett. b) del vigente D. Lvo 33 del 14/3/2013, in data _____;

PROPONE

1. **di controdedurre** alle osservazioni formulate dalla Provincia di Salerno con la nota assunta agli atti in data 23/4/2015 al prot. 13952, così come dettagliatamente riportato nell'Allegato 1 al presente provvedimento;
2. **di approvare il piano urbanistico attuativo relativo all'ambito "Fontanelle 3"**, ai sensi e per gli effetti degli artt. 26 e 27 della LR 16/04 e dell'art. 10 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio n. 5/ 2011, costituito dagli elaborati dettagliati nell'Allegato 2 al presente provvedimento;
3. di procedere alla **pubblicazione** di apposito avviso di approvazione del piano sul sito web istituzionale del comune e sul BURC, dando atto che esso entrerà in vigore il giorno successivo a quello di pubblicazione su quest'ultimo;
4. di dichiarare il presente provvedimento **immediatamente eseguibile**, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lvo n. 267, recante il TUEL.

Il responsabile
arch. Anita Cataldo



Comune di Eboli

Settore SUE-Urbanistica

Servizio Pianificazione urbanistica

ALLEGATO 1

PUA Ambito "Fontanelle 3" - **controdeduzioni**

Con riferimento alla nota con cui la Provincia di Salerno ha espresso formalmente le proprie osservazioni sulla proposta di PUA in oggetto, si formulano di seguito le controdeduzioni.

Preliminarmente si osserva che la compatibilità del PUA, prevista dal regolamento regionale, è stata espressa formalmente nella deliberazione al primo punto del "Dato atto"; si rappresenta, inoltre, che la proposta di che trattasi non è rimodulazione di un PUA più esteso, per il quale, peraltro, non esiste alcuna proposta: trattasi invece di attuazione di uno dei sub-ambiti in cui l'originario comparto è stato suddiviso, in esecuzione e in ossequio alla procedura ex art. 53 del vigente PRG, declinata nel Regolamento Edilizio all'art. 19. A seguito della procedura di suddivisione ogni comparto diviene autonomo. Per quanto attiene all'applicabilità del Piano casa, tale possibilità è stata ufficialmente disposta con deliberazione del CC n. 13/2012, pure più volte richiamata nella deliberazione di adozione.

1) individuazione delle aree a standard (parcheggio e attrezzature per l'istruzione) anche su particelle non di proprietà dei richiedenti e a tale proposito viene richiamato il comma 4 dell'art. 12 del regolamento regionale n. 5/2011 del quale si paventa il mancato rispetto.

Innanzitutto va precisato che la norma richiamata attiene inequivocabilmente alla fase attuativa e non a quella in esame relativa all'approvazione di un PUA. La procedura ex art. 12 co 14, consente, infatti, l'acquisizione delle quote edificatorie dei proprietari che non vogliono procedere all'attuazione, in favore del soggetto attuatore, mediante procedura di esproprio. Quest'ultima ha come presupposto la dichiarazione di pubblica utilità che, per espressa previsione dello stesso art. 12 comma 16, si formalizza con l'approvazione del PUA. Subordinata all'approvazione, peraltro, è anche la determinazione delle quote edificatorie (art. 33 comma 4, LR 16/04) da acquisire.

In questa fase del procedimento, dunque, i richiedenti non sarebbero legittimati ad esperire l'esproprio, mancando la dichiarazione di pubblica utilità, ma sarebbero anche impossibilitati ad acquisire quote edificatorie non ancora determinate.

Da ciò discende che l'unico caso in cui risulta possibile conferire gli effetti ex art. 10 co 8 del regolamento regionale n. 5/2011, è rappresentato dal possesso, in capo ai richiedenti, della totalità delle aree interessate alla data di approvazione del piano.

Ove, invece, l'osservazione si volesse riferire alla più generale attività di informazione e partecipazione degli altri proprietari alla proposizione del piano, si chiarisce che, nel mese di settembre 2013 (e dunque ben tre mesi prima della presentazione della richiesta di PUA) questi sono stati regolarmente invitati a formulare l'eventuale intenzione di partecipare alla lottizzazione. In assenza di determinazioni, le società hanno poi proceduto alla presentazione della richiesta, essendo in possesso dei requisiti previsti dall'art. 27 comma 1 lett. c) della vigente LR 16/04.

Si dà atto che, al momento della proposta di delibera di approvazione, i richiedenti hanno fatto pervenire nota in data 18/5/2015, prot. 17173, con la quale chiedono l'approvazione in via ordinaria del PUA, senza gli effetti inizialmente richiesti (art. 10 co 8).

2) previsione di alcune superfici, destinate a standard, su più livelli.

A tale proposito si rappresenta che tale previsione riguarda le sole aree a parcheggio.



Comune di Eboli

Settore SUE-Urbanistica

Servizio Pianificazione urbanistica

3) misure unitarie degli standard residenziali utilizzate per la determinazione delle superfici da cedere.

Tali parametri derivano dal PRG, il primo, e dalla LR 19/09 recante il Piano casa, il secondo.

4) incongruenza fra la superficie destinata ad attività commerciale riportata nella relazione del PUA e quella riportata nella relazione del progetto del Lotto 1, dalla quale si desume anche il non concordamento con le previsioni della recente LR 1/2014, con riferimento alle relative aree da destinare a parcheggio.

A tale proposito si chiarisce che nella relazione del PUA è specificata la superficie lorda di pavimento non residenziale (commerciale e terziario) che è stata verificata, per quanto attiene agli standard a parcheggio, secondo il DM 1444/68, prevedendo un minimo di **1001,66 mq**.

Nella relazione del Lotto 1, invece, a pag. 4, viene specificata la tipologia commerciale (media struttura) per la quale si ipotizza una superficie netta di vendita pari al 50% della superficie lorda di pavimento: a quest'ultima superficie, secondo il PRG (art. 58), va applicato il coefficiente che consente la determinazione della superficie minima di parcheggio. I conteggi proposti sono riferiti, dunque, alle previsioni del PRG e non anche a quelli della LR 1/2014, intervenuta dopo la presentazione del piano. La verifica eseguita secondo quest'ultima norma conduce ad una quota minima di parcheggi pari a **1365,60 mq** mentre il calcolo secondo il PRG prevede **728,32 mq**.

Si dà atto che, procedendo all'approvazione del PUA in via ordinaria (cfr. controdeduzione 1), la verifica ai sensi del DM 1444/68 risulta soddisfatta.

L'accertamento puntuale del rispetto della dotazione di aree a parcheggio in ossequio alla norma regionale si rimanda, pertanto, in sede di richiesta del titolo edilizio che definirà puntualmente le eventuali tipologie delle superfici commerciali previste e il loro pertinente dimensionamento.

5) conteggio dei parcheggi pertinenziali nel Lotto 1, da verificare per le superfici non residenziali.

A tale proposito si rappresenta che la proposta progettuale ha tenuto conto delle sole previsioni delle NTA del PRG. Secondo tale calcolo le superfici minime da garantire sono le seguenti:

- commerciale: $S_v \times 0,8 = 910,40 \times 0,8 = 728,32 \text{ mq}$
- terziario: $SLP \times 0,2 = 777,36 \times 0,2 = 155,47 \text{ mq}$
- TOTALE: $(728,32 + 155,47) = 883,79 \text{ mq}$

Secondo la L. 122/89 "Tognoli" invece le superfici minime da destinare a parcheggio pertinenziale, determinate anche in funzione del volume non residenziale, sono:

- commerciale: $V \times 0,1 = 7496,45 \times 0,1 = 749,65 \text{ mq}$
- terziario: $V \times 0,1 = 2487,54 \times 0,1 = 248,75 \text{ mq}$
- TOTALE: $(749,65 + 248,75) = 998,40 \text{ mq}$

A fronte di tali minimi, tuttavia, il progetto prevede una superficie per parcheggi pertinenziali pari a complessivi **1047,93 mq** che li soddisfa ambedue.



Comune di Eboli

Settore SUE-Urbanistica

Servizio Pianificazione urbanistica

ALLEGATO 2

PUA Ambito "Fontanelle 3" - **ELENCO TAVOLE**

STATO DI FATTO

1SF: Inquadramento territoriale

2SF: Inquadramento urbanistico

3SF: Infrastrutture e strutture pubbliche

4SF: Individuazione catastale delle proprietà con indicazione dei diritti edificatori

5SF: Piano quotato e sezione trasversale

6SF: Impianti a rete

7SF: Documentazione fotografica

STATO DI PROGETTO

1RT**bis**: Relazione tecnica generale

1SP: Planimetria con indicazione delle aree pubbliche e private

2SP**bis**: Individuazione dei lotti edificatori e delle aree a standard

3SP**bis**: Disegno di piano

4SP: Quote altimetriche e distanze

5SP: Sistemazione delle aree esterne con indicazione delle essenze arboree

6SP: Profilo longitudinale strada "A" e profilo altimetrico

7SP: Impianti a rete

8SP: Particolari costruttivi

ALLEGATI

All. A: Titolo di proprietà dei proponenti

All. B: Documentazione amministrativa

All. C: Relazione geologica e geotecnica / Relazione di compatibilità geologica / Indagini geognostiche

All. D: Relazione impianto di illuminazione pubblica

All. E: Verifica assoggettabilità a VAS

All. F: Perizia di stima delle aree

All. G: Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria a carico del sub ambito 3

All. H1: Tabella comparativa beneficio privato/beneficio pubblico / G1: Computo metrico strada A (ctg. F) / 8SP1: Particolari costruttivi strada A (ctg. F)

All. **Ibis**: Norme Tecniche di Attuazione

All. **Lbis**: Schema di Convenzione