

Con la nota prot. 24593 del 19.8.2021, il Responsabile dell'Area Assetto ed Utilizzazione del Territorio, in ordine al presentato piano di recupero urbanistico del complesso edilizio sito in località Mattine denominato Parco Marasilvi, ha chiesto chiarimenti e disposto anche integrazione istruttoria.

Con la seguente relazione e documenti allegati si forniscono i chiarimenti richiesti.

1 – Punti a) e b)

Il piano di recupero è teso a regolarizzare il complesso edilizio e la conseguente maglia urbanistica connessi ad un intervento (già debitamente autorizzato sotto il profilo edilizio), ritenuto però dalla Giustizia Penale integrante gli estremi della lottizzazione edilizia.

E' evidente che titolato alla presentazione (ed anche all'esecuzione di quanto eventualmente necessario per la detta regolarizzazione) non può che essere lo stesso soggetto che ha realizzato l'intervento, cadendo a carico di esso tutti gli oneri conseguenti, vale a dire la società SA.PA. s.r.l. intestataria del titolo ed esecutrice delle relative opere (ad, ogni buon fine, non va dimenticato che tra gli allegati alla documentazione di corredo è stata depositata anche la delibera condominiale favorevole).

Per di più, l'obbligo giuridico di pronunciarsi da parte del Comune consegue dalla sentenza del TAR Salerno n. 1300/2010 (nel cui giudizio anche la SAPA era parte ricorrente), a mezzo della quale è stato annullato un precedente diniego opposto dall'Ente.

In particolare, la decisione in parola – per essere passata in giudicato – fa stato tra le parti e regola i relativi rapporti: dalle relative statuizioni discende che l'intervenuta confisca è suscettibile di revoca quando l'amministrazione comunale adotti provvedimenti incompatibili con l'effetto ablatorio in danno dei proprietari lottizzanti e che l'intervenuto accertamento definitivo di una fattispecie lottizzatoria, e la pronuncia della conseguente confisca, non precludono l'esercizio dei poteri di regolamentazione urbanistica da parte dell'amministrazione comunale.

Quest'ultima, poi, non ha inteso proporre appello ma ha dato corso all'esecuzione della sentenza n. 1300/2010 con la delibera di Giunta n. 253 del 22.7.2020, a mezzo della quale non solo ha preso atto della decisione in parola ma – in fase di esecuzione – ha dato

incarico al Responsabile dell'Area di acquisire tutti i necessari pareri e di svolgere la dovuta istruttoria per consentire all'Organo di adottare i successivi provvedimenti di merito.

L'attività di recepimento dei principi stabiliti nella citata decisione è divenuta diritto positivo vincolante per l'Amministrazione con l'approvazione del PUC, nelle cui N.T.A. (art. 66) – quanto ai piani attuativi in corso di realizzazione – è espressamente riportato: *“L'area in località Mattine sarà oggetto di un Piano di Recupero dell'edificato esistente che dovrà confermare i carichi urbanistici esistenti e individuare i relativi standard urbanistici”*.

In virtù delle precise disposizioni impartite dal PUC, alla mancanza del preventivo piano di dettaglio – comunque surrogabile, stante al *“decisum”* della sentenza n. 1300/2010 – è stato posto rimedio attraverso lo strumento del piano postumo, specificamente individuato nel *“Piano di Recupero”* alla cui adozione l'Amministrazione è vincolata.

Infatti, se l'adozione di un piano di dettaglio in sanatoria costituiva una facoltà dell'Amministrazione, a seguito del PUC – che ha dettato specifiche disposizioni in materia ed ha predisposto le coordinate di azione anche per l'intervento in oggetto – l'Amministrazione è vincolata a conferire definitività e legittimazione a quanto già realizzato, attraverso lo strumento del *“Piano di Recupero”* (che segue, quanto ad adozione ed approvazione, il medesimo procedimento previsto per i PUA), che – rientrando nell'ambito della disciplina dei *“Piani attuativi in corso di realizzazione”* (art. 66 N.T.A.) e non essendovi stata alcuna previsione esclusiva di iniziativa pubblica – ben può essere proposto (come è avvenuto) dal privato (anche in considerazione del fatto che gravano su questi tutti gli oneri attuativi).

Orbene, l'art. 66 individua, con estrema precisione, quale è il contenuto del Piano (o, per meglio dire, la disciplina assegnata ad esso): la conferma dei carichi urbanistici esistenti e l'individuazione dei relativi standard urbanistici.

In altri termini, stabilito l'ambito territoriale del comparto (come perimetrato nelle tavole del PUC) va calcolato l'intero carico urbanistico esistente, da cui consegue il correlativo indice di fabbricabilità fondiaria e territoriale.

In virtù del realizzato, nel Piano vanno individuati – o, per meglio dire, calcolati – gli spazi da destinare a standard, secondo i parametri previsti dalla vigente normativa.

Ed è questo che si è incaricato di fare il Piano di Recupero presentato dalla società, come meglio chiarito – in risposta ai punti indicati nella nota comunale – nel prosieguo del presente scritto.

2 – Punto c)

In risposta al punto c) della richiesta di chiarimenti si procederà a descrivere in modo corretto (e, conseguentemente, a calcolare) lo stato di consistenza degli edifici realizzati, acclarando così quali siano gli effettivi carichi urbanistici esistenti, primo elemento richiesto dall'art. 66 delle N.T.A.-

Il Parco Marisilvi costituito da un unico organismo edilizio all'interno del quale si sviluppa la viabilità interna e l'area a parcheggio; la particolare conformità del terreno, pianeggiante con un leggero dislivello verso il fiume Solofrone, ha indotto la realizzazione di una parte dell'edificio, nella sua configurazione circolare a quota di imposta più alta di circa 0,70 m. rispetto a quella centrale, tutto ciò, volendo considerare quest'altezza ma a parere del sottoscritto, come si evidenzia dalla documentazione **fotografica trattasi di un semplice livellamento** del fabbricato, che ha determinato un lieve aumento di volumetria per tale parte di fabbricato e che interessa in particolar modo il piano interrato con conseguente creazione di rampe di accesso al piano interrato.

In tali chiarimenti sono state prese in considerazioni la somma della volumetria del piano terra e del piano primo del fabbricato con esclusione dei cm. 70 emergenti dal terreno del piano interrato.

Essendo un volume distribuito su due livelli con conseguenza che la volumetria del piano primo in alcuni punti è ampliato anche sul portico del piano terra si ha una diversa volumetria tra il piano terra e il primo piano e pertanto la volumetria complessiva, è pari a mc. **16.135, 26**.

Invero nel calcolo della volumetria esistente non si è tenuto conto dell'emersione su di un solo lato (direzione fiume Solofrone) di cui cm. 70 (ulteriori del fabbricato) poiché gli stessi a sistemazione avvenuta del terreno, sono ampiamente coperti dall'aiuola e dalle altre opere messa a dimora del verde.

In ogni caso, laddove si dovesse ritenere che tale dislivello viene computato poiché esso è rilevabile solo su un lato (poiché l'altro segue invece l'andamento naturale del

terreno che era scosceso) l'ingombro volumetrico dovrebbe essere calcolato al 50% pertanto, pari a al massimo a mc. 474.

Dalle risultanze di tale volumetria si è verificato il rispetto delle quantità di aree a parcheggio previste dall'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942 n. 1150 che prevede una superficie a parcheggio non inferiore a un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di volume utile lordo. Come evidenziato nella tavola Planimetria Parcheggi la superficie destinata a parcheggio pertinenziale a raso all'interno del Parco Marasilvi realizzato è pari a mq. 1372 e altri mq. 426,90 sono stati reperiti nel piano interrato pertanto la superficie complessiva è pari a mq. 1798,00, superiore a quanto previsto dalla legge e soddisfacendo ampiamente gli standard minimi previsti.

A conferma di quanto previsto nel progetto l'andamento della viabilità interna, riportata nelle Tavola Planimetria Parcheggio, essa ricalca sostanzialmente il tracciato stradale utilizzato e distribuisce le aree destinate a parcheggio pertinenziale .

L'area oggetto del presente Piano di Recupero di proprietà della Società SAPA s.r.l. acquisita con atto di conferimento del notaio Pasquale Cammarano del 08/03/1997, era censita al catasto terreni al foglio n. 4 particelle nn. 133 - 194 (ex81/a)- 196(ex81/c) - 197 (ex81/d) - 200 (ex55/c) - 201 (ex 55/d) **di complessivi mq. 12.218**

L'indice di edificabilità fondiario che esprime il rapporto tra la quantità di volume realizzabile o nel nostro caso realizzato e stante alla predetta superficie disponibile ricadente in zona "B5" di mq. 12.210 è il seguente:

Superficie del lotto	mq.	12.218
Altezza fuori terra	ml.	6,75
Volume realizzato	mc.	16.135,26
Volume abitativo ai fini del parcheggio	mc.	16.135,26
Superficie parcheggio 1 mq./10mc =		mq.1.717,48 > mq. 1.635

Si ha il rispetto delle norme in quanto

$$\text{If.} = \frac{\text{Volume realizzato}}{\text{Superf. Terreno}} = \frac{\text{mc. } 16.135,26}{\text{mq. } 12.218} = 1,32 \text{ mc./mq.}$$

3 – Punto d)

Per quanto concerne l'area destinata a parcheggio, in riferimento alla volumetria realizzata è stata individuata una parte all'interno del piano interrato per circa mq. 345,06 mentre la restante area a parcheggio è stata individuata all'interno dell'area pertinenziale per circa mq. 1.372,42 così come indicato nella Planimetria Parcheggi, per una superficie complessiva di mq. 1717,48, come meglio indicato nell'apposita tavola allegata.

4 – Punto h)

La VAS (punto h) è il processo di valutazione ambientale, previsto dalla Direttiva Europea n. 2001/42/CE che affianca un piano o un programma per considerare i possibili effetti sull'ambiente. La VAS individua e valuta i possibili effetti significativi sull'ambiente e definire le misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi potenzialmente indotti dall'attuazione del piano. Nel nostro caso nelle tavole di piano urbanistico comunale- Rapporto ambientale della VAS – Valutazione ambientale strategica – T11 Analisi e vincoli appare chiaro che l'area oggetto del seguente piano di Recupero non entra nei vincoli previsti a tutela.

5 - Punto g)

Premesso che – in passato – per conferire unitarietà all'intera area a servizio dell'intervento era stata costituita un'unica particella (includendovi anche la ex part.lla 198 del fl. 4), si chiarisce che - allo stato - tale ultima particella è stata ricostituita e fa parte del piano attuativo.

DECRETO MINISTERIALE 2 APRILE 1968 N. 1444

DOTAZIONE MINIMA PER SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGIO, PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DA ASSICURARE PER OGNI ABITANTE INSEDIATO - MQ. 28/ab.

Volume realizzato ai fini abitativi

mc. 16.135,26

Ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile, pari a circa 80 mc vuoto per pieno,

Abitanti insediati- mc. 16.135,26/ 80mc./ab = numero abitanti **ab. 201,69**

Abitanti 201,69 x 28 mq./ab = superficie standard **mq. 5.647,32**

TALE QUANTITÀ COMPLESSIVA VA RIPARTITA, DI NORMA, NEL MODO APPRESSO INDICATO

a) – mq. 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo

mq. 4,50 x 201,69 ab. = **mq. 907,60**

b) – mq. 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;

mq. 2,00 x 201,69 ab. = **mq. 403,38**

c) – **mq. 9,00** di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade ;

mq. 9,00 x 201,69 ab. = **mq. 1815,21**

d) – **mq. 2,50** di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'[art. 18 della legge n. 765](#). [18 della legge n. 765](#)): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

mq. 2,50 x 201,69 ab. = **mq. 504,22**

Superficie standard mq. 5647,32

SUPERFICIE DA CEDERE AL COMUNE

Per la determinazione degli spazi pubblici necessari per tale piano di recupero, si sono individuate le aree da destinare a tale scopo e quindi da sottoporsi alla cessione convenzionata con il Comune di Agropoli. Dette aree sono state individuate nella zona limitrofa al piano di recupero e precisamente

- 1) particella n. 322 di mq. 246 del foglio n. 4 ;
- 2) particella confinante con la particella n. 353 del foglio n. 4 e precisamente particella n.198 di mq. 1270;3

3) porzione di terreno di circa mq. 4131,32 da staccarsi dal lotto di terreno individuato dalla particella n. 856 del foglio n. 1 di mq. 6857.

Tale soluzione adottata supera di gran lunga la quantità minima richiesta dall'ordinamento ed anche sotto il profilo dell'ubicazione è pacificamente ammissibile.

Il D.M. n. 1444/68, art. 4 comma 2, così testualmente recita : *“zona B, quando sia dimostrata l'impossibilità, detratti i fabbisogni già soddisfatti, di raggiungere la predetta quantità di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi d'influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici”*

Si allegano:

- planimetria con indicazione delle aree a parcheggio (punto d);
- Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero (punto g);
- planimetria con indicazione dei vincoli esistenti (punto f).

IL TECNICO

Arch. Carmine Coppola
