



COMUNE DI SAN TAMMARO (CE)

RELAZIONE SULLE OSSERVAZIONI PRESENTATE
A SEGUITO DELLA PUBBLICAZIONE DEL DEL PUC
ADOTTATO DALLA GIUNTA COMUNALE
CON DELIBERAZIONE N. 45 de/15/04/2016
(avviso pubblicato sul BURC n. 29 del 09/05/2016)

Il sottoscritto Prof. Ing. Renato Cristiano, in qualità Coordinatore del gruppo di tecnici incaricati della progettazione del PUC, ha ricevuto, con nota del RUP, Responsabile dei Servizi Tecnici del Comune di San Tammaro, in data 11/07/2016 prot. 5210 copia di n. 29 osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione del Piano, adottato dalla Giunta con Delibera n. 45 del 09.05.2016, perché venga espresso nel merito delle stesse il dovuto parere tecnico.

Successivamente, con nota del RUP in data 28//07/2016 prot. 5723, è stata trasmessa, solo per completezza di documentazione, atteso il mancato rispetto del termine di giorni 60 dalla pubblicazione, una ulteriore osservazione, con la specificazione che la stessa era pervenuta fuori termine.

In adempimento del mandato affidato il sottoscritto rassegna all'Amministrazione Comunale la presente relazione.

Si premette che alcune delle osservazioni pervenute al Comune presentano problematiche e richieste tra loro simili, per cui le considerazioni in risposta alle stesse saranno riportate coordinandone il contenuto.

Si passa nel seguito all'esame delle osservazioni, individuate con il nominativo del proponente (nel caso di più istanti, si riporta solo il nominativo del primo firmatario) ed ordinate per data di ricezione e protocollo, premettendo una sintesi del contenuto ed ove possibile la individuazione catastale dell'immobile interessato (punto 1.), a cui si fa seguire la relativa richiesta (punto 2.), la deduzione di risposta (punto 3.), ed infine la proposta di accoglimento o di rigetto (punto 4).

Dette deduzioni e proposte vengono, ovviamente, sottoposte al giudizio dell'Amministrazione perché possa assumere le proprie determinazioni nel merito.

* * * *

Osservazione n. 1 del Sig. Giuseppe Russo prot. n. 3889 del 26/05/2016

1. L'istante è proprietaria di un lotto di terreno individuato in Catasto Terreni del Comune di San Tammaro, al Foglio 5, particelle 5032 e 5033, di superficie di mq 1.030; il lotto, individuato nel PTCP quale "area negata", nel PUC adottato ha destinazione a zona agricola semplice.

Sostiene che il lotto potrebbe contribuire allo sviluppo dell'area culturale che interessa il percorso di collegamento tra il paese ed il Real Sito di Carditello, grazie alla sua posizione strategica, utile per un possibile punto di aggregazione nonché di svago o di ristoro, in previsione anche dell'ulteriore sviluppo del territorio circostante.

2. Si richiede la rimozione del vincolo di area negata, e di cambiare la destinazione d'uso del lotto in zona G4 con funzioni produttive e di servizio e terziarie, consentendo in futuro la realizzazione di strutture ricettive turistiche o di svago.

3. Per quanto riguarda la richiesta relativa alla rimozione del vincolo di area negata si chiarisce che tale indicazione del PTCP non costituisce o determina alcun vincolo.

Per quanto riguarda la destinazione dell'area a zona G4 si ritiene che la dimensione relativamente ridotta non risulti sufficiente per ospitare una struttura ricettiva turistica, mentre potrebbe essere utilmente destinata a strutture di svago.

In considerazione dell'orientamento dell'Amministrazione che ha inteso sempre privilegiare le attività produttive, la richiesta potrebbe avere una valutazione positiva.

4. Si propone l'accoglimento dell'osservazione.

Osservazione n. 2 della Sig.ra Teresa Di Monaco, prot. n. 4299 del 14/06/2016

1. L'istante è proprietaria degli appezzamenti di terreno siti alla via Colonna Carditello di 2x3.479 mq, riportati in catasto al Foglio3 particelle n. 199 e 200.

L'istante segnala che nel pregresso PRG il terreno aveva destinazione ad area per istruzione superiore F3, mentre nel PUC adottato è stato "retrocesso" ad area agricola.

Sostiene che tale nuova classificazione appare inopportuna, dal momento che il terreno è prossimo ai fabbricati residenziali esistenti (B3), al Centro storico ed alla Chiesa principale di San Tammaro, è prospiciente la via Colonna-Carditello

ed è dotata delle opere di urbanizzazione.

Afferma che il PUC, nell'ambito della stessa zona, ma distante dal Centro storico e senza alcuna opera di urbanizzazione, prevede, invece, un'ampia zona di terreno con destinazione C 1, determinando in modo illogico una zona agricola circondata da un'ampia zona edificabile

2. L'istante richiede il terreno di proprietà venga destinato a zona C1.

3. Si evidenzia in primo luogo che la presunta "retrocessione" della destinazione di zona in realtà riporta l'area soggetta ad esproprio per pubblica utilità del PRG (F 3) alla condizione di area produttiva agricola, quale è quella attuale.

Per quanto riguarda le condizioni che secondo l'istante giustificerebbero la destinazione dell'area a zona residenziale, occorre segnalare che tali presupposti non sussistono essendo essa di dimensione trasversale ridotta rispetto alla sua notevole lunghezza, con un limitato fronte strada e, soprattutto isolata in zona agricola e distante dalle aree urbane e/o urbanizzabili.

4. Si propone il rigetto dell'osservazione.

Osservazione n. 3 della Sig.ra Flora Del Prete, prot. n. 4391 del 17/06/2016

1. L'istante, Amm.re unico della "Natalia immobiliare S.r.l." proprietaria dell'area identificata al NCT al Foglio 4 particelle 2041, 2047, 2053 e 2060, segnala che il terreno, inserito nella lottizzazione Russo di cui al P.d.C. n. 20/2006, è indicata nel PUC come "standard esistenti".

2. Si richiede di riportare la consistenza dell'area in zona B 5, come la restante parte della detta lottizzazione, e di aumentare l'indice di fabbricabilità per accrescerne le potenzialità edificatorie.

3. La destinazione a standard dell'area deriva dal progetto di lottizzazione vigente, ed essa dovrebbe già essere stata oggetto di cessione, quale opera di urbanizzazione, all'Amministrazione (da cui la individuazione quale standard esistente).

Tuttavia da un riscontro con gli elaborati della lottizzazione è risultato che il perimetro dell'area a standard non è stato trasposto con precisione nelle tavole di progetto del PUC: pertanto è necessario eliminare detta incongruenza.

Non è motivata la richiesta di incremento delle potenzialità edificatorie mediante l'aumento dell'indice di fabbricabilità (rispetto ad un P.d.C. in parte già attuato).

4. Si propone l'accoglimento parziale dell'osservazione con la precisazione sopra riportata.

Osservazione n. 4 del Sig. Eduardo Franchini, prot. n. 4557 del 23/06/2016

1. L'istante è comodatario, e la Sig.ra Rachele Pirro è proprietaria comodante del compendio immobiliare, sito in via Nazionale Appia Km 5,200, in Catasto Terreni al Foglio 12, particella n. 4 , di are 32,58 e particella 424 di are 33,03, ricadenti in zona agricola produttiva E2 del vigente P.R.G., con entro stante immobile in Catasto Fabbricati al Foglio 12, particella n. 5001, sub 04, cat. D/8 destinato per attività di autodemolizione

L'osservazione rappresenta che tale attività di autodemolizione fu regolarmente autorizzata con un percorso amministrativo articolato mediante conferenza dei servizi.

Il PUC adottato ricomprende il compendio immobiliare nella zona omogenea D3 "Insediamenti logistici esistenti", che ai sensi dell'Articolo 34 delle NTA consente "l'edificazione di nuovi corpi di fabbrica collegati alla attività produttiva, nei limiti di un incremento del rapporto di copertura dello 0,20% della superficie coperta esistente"

Si segnala che la legge regionale n. 7 del 27-04-1998 per gli impianti produttivi consente un limite di superficie coperta sino al 50% della superficie fondiaria utilizzabile.

La disposizione adottata dal PUC nega ogni possibilità di ampliamento e sviluppo.

2. Si richiede di modificare come segue il comma dell'Art. 34: "... l'edificazione di nuovi corpi di fabbrica collegati alla attività produttiva, nei limiti di un incremento contenuto nel rapporto di copertura dello 0,50% della superficie fondiaria utilizzabile per l'impianto produttivo".

Si aggiunge che l'osservazione, se accolta non altererebbe il bilancio urbanistico del PUC.

3. L'osservazione pone in evidenza un palese refuso presente nella NTA: infatti la percentuale dello 0,20 è chiaramente trascurabile e sostanzialmente inutile (così come, per altro, quella dello 0,50%).

La previsione di Piano corretta, che intendeva rapportare l'ampliamento di superficie coperta a quella preesistente, era quella di un incremento di essa del 20% (pari al moltiplicatore di 1,20).

Volendo accogliere la richiesta dell'istante e rapportare la superficie coperta a quella fondiaria del lotto è legittimo un rapporto di copertura massimo dello 0,50 mq/mq.

4. Si propone l'accoglimento dell'osservazione, secondo quanto sopra indicato e specificato.

Osservazione n. 5 del Sig. Ignazio Racioppoli, prot. n. 4612 del 24/06/2016

1. L'istante è proprietario di un fabbricato individuato al NCEU Foglio 4 particella 26, ricadente in zona B 2 "urbane residenziali consolidate" del PUC.

2. Si chiede di dare la possibilità di sopraelevare il fabbricato in oggetto fino ad allinearlo alla quota del più alto di quelli adiacenti in modo da rendere i prospetti simili.

Si chiede, inoltre, di chiarire quanto riportato all'Art. 25 della NTA circa gli "ampliamenti delle consistenze edilizie con incremento delle volumetrie preesistenti nella misura massima del 30% e sopraelevazione di un piano": in particolare si chiede se anche la sopraelevazione rientra nella misura massima del 30%.

3. L'Art. 25 della NTA relativo alle Zone B 2, prevede la possibilità di sopraelevare i fabbricati esistenti al fine della ricomposizione delle cortine edilizie fronteggianti le strade, ma consentendo l'allineamento alla quota del più basso (e non quello più alto) dei fabbricati adiacenti.

Si ritiene che tale più cautelativo limite risponda all'esigenza di carattere formale, senza risultare troppo gravoso in termini di intensità edilizia.

Lo stesso Art. 25, in ragione della proposta di modifica risultante dall'esame della successiva osservazione n. 21, prevede la eliminazione delle possibilità dell' incremento delle volumetrie preesistenti nella misura massima del 30% e l'applicazione di un indice di fabbricabilità di 2.00 mc/mq ed il rapporto di copertura dello 0.40 mq/mq per i lotti inedificati e per gli edifici che ancora non hanno raggiunto la saturazione del volumetria e/o della superficie coperta.

4. Si l'accoglimento parziale dell'osservazione con il chiarimento, la condizione e limitazione enunciate per l'osservazione n. 21.

Osservazione n. 6 del Sig. Alessandro De Riso, prot. n. 4630 del 24/06/2016

1. L'istante ed i restanti firmatari dell'osservazione sono proprietari dell'appezzamento di terreno costituito da più lotti contigui censiti in Catasto al Foglio 4 particelle 24, 708, 709, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606 della superficie complessiva di mq 18.201, di cui mq 6.112 ricadenti in zona C3 "edilizia privata di nuova espansione" del vigente PRG (corrispondente ad una fascia di circa m 30,00 al confine nord) e la restante parte di mq 12.088 a zona a standard assoggettata a procedura espropriativa.

Gli istanti informano che in data 14.02.2008 presentarono richiesta di P.d.C. per realizzare nella detta fascia edificabile unità abitative con intervento diretto, e che l'Ufficio Tecnico Comunale aveva subordinato il rilascio del titolo abilitativo

alla stipula di una convenzione per l'assunzione da parte ei richiedenti dell'onere di eseguire parte delle opere di urbanizzazione primaria e di versare quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Il PUC destina l'intera estensione dell'appezzamento di mq 18.201 a zona G 1 "attrezzature sportive private" di uso collettivo ed ad una strada di progetto al confine nord-est, che separa l'area dalle zone edificabili contigue e ricade per intero sulla proprietà degli istanti, facendo così svanire la possibilità di edificazione residenziale prevista dal PRG.

Segnala, inoltre, l'istante che la Tav. 5 "Pianificazione progressa" allegata al PUC non riporta la fascia edificabile di 30,00 m ricadente nella zona C 3 del PRG, (oggetto di una osservazione a suo tempo recepita) e che per la parziale destinazione a zona C 3 è stata versata l'imposta IMU.

2. Si richiede di rettificare la Tav. 5 allegata al PUC inserendo la fascia di 30,00 m prevista edificabile secondo il PRG.

Si richiede, inoltre di confermare la destinazione ad edilizia privata abitativa della fascia di terreno di 30,00 m a partire dal confine nord con la nuova strada di progetto, conferendo alla stessa destinazione di zona B 3 "residenziale di saturazione" del PUC adottato.

3. Per quanto riguarda la richiesta di rettifica della Tav. 5 allegata al PUC si precisa che la rappresentazione della pianificazione progressa non ha alcun contenuto regolamentare e/o prescrittivo, ma ha solo una finalità conoscitiva volta ad orientare, ma non a condizionare le scelte progettuali di piano.

L'introduzione nella detta tavola della correzione richiesta, pertanto, non inciderebbe sul disegno di zonizzazione di piano e risulta di conseguenza superflua.

Per quanto riguarda la seconda richiesta relativa alla destinazione di parte del lotto complessivo a zona B 3, si vuole in primo luogo segnalare che l'intera superficie di proprietà risulta sottratta alla destinazione di attrezzatura pubblica per standard (ed alla conseguente espropriabilità), ed assegnata ad attrezzature sportive, ovvero ad una attività privata di carattere produttivo.

Il problema del pagamento dell'IMU da parte di proprietà che vedono modificata dai nuovi strumenti urbanistici la propria precedente destinazione ha un carattere del tutto generale che non è possibile affrontare in questa sede, e che risulta comunque ineludibile dal momento che una nuova pianificazione è chiamata per sua natura a modificare le scelte urbanistiche previgenti.

La possibilità di accedere alla richiesta di conservare la potenzialità edificatoria della fascia con tale destinazione del PRG può essere considerata con riferimento al dimensionamento residenziale del PUC, in quanto lo stesso non ha esaurito l'intero contingentamento prescritto dal PTCP, ma va rapportata anche alla circostanza che il PUC destina una striscia di 10,00 m di essa alla realizzazione di una nuova infrastruttura viaria, che lascia la residua profondità di soli 20,00 m a partire dal confine nord con la nuova strada di progetto.

Per quanto riguarda la nuova destinazione di zona richiesta, si ritiene che quella più prossima alla originaria del PRG sia quella di zona B 4.

4. Si propone l'accoglimento parziale dell'osservazione con le limitazioni e specificazioni sopra riportate.

Osservazione n. 7 del Sig. Giuseppe Violante, prot. n. 4634 del 24/06/2016

1. L'istante, proprietario del terreno censito presso il NCT al Foglio 4 particella 5227, rileva che detto lotto ricade in zona B 1 "urbana di insediamento tradizionale" del PUC adottato; anche il PRG destinava l'area in zona B "edificata di prima espansione urbana" ma con parametri urbanistici ed edilizi differenti.

2. La richiesta è quella di inserire nel PUC i precedenti parametri urbanistici ed edilizi per i lotti o spazi liberi.

Si richiede inoltre di modificare la linea di confine tra la zona A e la B 1 del PUC in corrispondenza del lotto in oggetto, secondo quanto rappresentato nella mappa catastale allegata.

3. Il PUC non introduce in zona B 1 parametri urbanistici ed edilizi, considerando la stessa priva di lotti o spazi liberi adeguati ad una eventuale nuova edificazione; tuttavia per le rare superfici che non costituiscono cortili o annessi pertinenziali di edifici esistenti e di dimensioni superiori ai 300 mq può consentirsi l'applicazione degli indici di fabbricabilità e copertura della zona B 2.

Per quanto riguarda la richiesta di modifica della linea di confine tra la zona A e la B 1 del PUC, si rileva che la particella in questione risulta in parte edificata, e che quest'ultima, per collocazione e contiguità non consente di estrapolarla dalla zona A.

4. Si propone il parziale accoglimento dell'osservazione, con la precisazione ed il limite di cui sopra.

Osservazione n. 8 del Sig. Maurizio Di Monaco, prot. n. 4693 del 28/06/2016

1. L'istante è proprietario del fabbricato censito al NCEU al Foglio 4 particella 967.

2. L'osservazione richiede lo stesso chiarimento normativo già presente quale secondo quesito della precedente osservazione n. 5.

3. La risposta, naturalmente, è la stessa di quella fornita all'osservazione n. 5.

4. 4. Si l'accoglimento parziale dell'osservazione con il chiarimento, la

condizione e limitazione enunciate per l'osservazione n. 21.

Osservazione n. 9 del Sig. Antonio Russo, prot. n. 4704 del 28/06/2016

1. L'osservazione espone le medesime circostanze della precedente osservazione n. 3.

2. Le richieste sono del pari eguali a quelle della precedente osservazione n. 3.

3. La risposta, naturalmente, è la stessa di quella fornita all'osservazione n. 3.

4. Si propone l'accoglimento parziale dell'osservazione con la precisazione riportata per l'osservazione n. 3.

Osservazione n. 10 della Sig.ra Clorinda Avenia, prot. n. 4815 del 29/06/2016

1. L'istante, in uno ad altri firmatari dell'osservazione in qualità di proprietari di piccoli appezzamenti di terreno, in località "Chiusa" riportati in catasto al Foglio 4 particelle n. 1153, 1156, 1159, 1168, 1158, 1162, 1164, 1160, 1167,57, 1161, 1155, 1165, 1666, e di comproprietari della particella 1152 di 4.144 mq per la realizzazione di una strada. nonché della particella 1157 di 620 mq per area a verde, come da piano di lottizzazione P. di C. n. 15/13, segnala che:

- la zona di terreno posta ad Est ed adiacente il Piano di Lottizzazione, che nel pregresso P.R.G. era destinata ad area per attrezzature, nel P.U.C. viene trasformata in area edificabile (zona B3) pur non essendo dotata di nessuna opera di urbanizzazione;
- la zona di terreno posta ad Ovest e contigua alla lottizzazione, nel P.U.C. ha destinazione B3;
- l'area lasciata a verde dai lottizzanti riportata in catasto al Foglio 4 particella 1157 di superficie catastale 620 mq, negli elaborati grafici del P.U.C. viene riportata come area per attrezzature d'Istruzione esistenti;
- la strada a Sud del Piano di Lottizzazione, che aveva andamento regolare e lineare nel P.R.G. del 1995 e coerentemente osservata nel P.di L., nel P.U.C. viene traslata e curvata assumendo andamento irregolare;
- nell'elaborato grafico del P.U.C. non si evince la larghezza della strada, a Nord della lottizzazione, che tra l'altro deve consentire di accedere all'area lasciata a verde dai lottizzanti..

2. Gli scriventi chiedono:

- che il terreno venga destinato a zona B 3 al pari del terreno adiacente, che da area per attrezzature e senza alcuna opera di urbanizzazione nel P.U.C. viene classificato come zona B 3;
- che venga apportata la correzione negli elaborati grafici del P.U.C., nei quali l'area a verde lasciata dai lottizzanti erroneamente è riportata come area di istruzione;

- che la strada a sud della zona di lottizzazione sia riportata nelle tavole grafiche del P.U.C. in modo tale da avere andamento lineare, interessare solo il territorio del Comune di San Tamaro, rispettare la viabilità del Piano di Lottizzazione con il risultato di un consistente risparmio economico per le casse finanziarie dell'amministrazione Comunale;
- di conoscere la "reale larghezza" della strada a nord del P. di L., per sapere in che modo si può raggiungere l'area lasciata a verde dai lottizzanti, area che nel P.R.G. era prospiciente ad un ampio spiazzale;
- che venga apportata la correzione nelle tavole grafiche del P.U.C. dove la stessa area, quella a est del P. di L., in una tavola è riportata come zona B3 e in un'altra come zona B4.

3. La prima richiesta sembra intesa a fare riconoscere all'area ceduta (o ancora da cedere) all'Amministrazione quale opera di urbanizzazione la destinazione a zona B3: è chiaro che l'area destinata a standard pubblico non possa essere suscettibile di tale modifica; l'affermazione, poi, che il terreno adiacente posto ad est della lottizzazione sia privo di opere di urbanizzazione è palesemente in contrasto con la realtà di un'area inserita in un contesto insediato costituito da complessi edilizi preesistenti (quale anche la lottizzazione degli istanti).

Per quanto riguarda la seconda richiesta si segnala che l'area lasciata dai lottizzanti quale verde è, come ricordato in precedenza, una superficie di proprietà pubblica a standard, considerata come esistente in quanto obbligatoriamente già ceduta (o da cedere): è noto che è facoltà dell'Amministrazione modificare la destinazione d'uso delle aree pubbliche tra quelle riservate a standard (quale quella per istruzione).

La terza richiesta di regolarizzare l'andamento della strada posta a sud della lottizzazione deriva da una impropria lettura delle tavole grafiche di progetto che, a fronte dell'andamento del confine comunale, indicano una fascia variabile di aree denominate "di pertinenza stradale", senza che questa, naturalmente, modifichi l'andamento lineare delle strade esistenti (o di progetto).

La strada di progetto del PUC che riconnette opportunamente la trama della viabilità comunale e quella della lottizzazione ha "reale larghezza" di m 7,50 (paria quella delle infrastrutture a servizio della lottizzazione).

Infine si riconosce il refuso segnalato circa l'incongruenza presente nelle tavole grafiche del P.U.C. dove la stessa area, quella a est del P.di L., in una tavola è riportata come zona B3 e in un'altra come zona B4: la relativa corretta indicazione da apportare, come risulta chiaro dall'esame della zonizzazione, è quella del riconoscimento per detta area della destinazione a zona B 3.

Si precisa, inoltre, per maggiore chiarezza, che la classificazione delle zone B5 con i relativi indici è stata applicata anche per i Permessi di Costruire convenzionati.

4. Si propone il rigetto dell'osservazione, a meno della richiesta eliminazione del refuso grafico sopra considerato.

Osservazione n. 11 del Sig. Raffaele Fontana, prot. n. 4837 del 29/06/2016

1. L'istante nella qualità di comproprietario dell'immobile censito al C.T. al Foglio 1 particella n. 13, avente estensione di mq 13.887, informa che la stessa viene indicata, negli elaborati di cui al piano adottato, in parte zona E1 "agricola complementare alla città", e in parte a strada di piano.

Sostiene che l'area, in base al disegno di Piano, ha vocazione tutt'altro che agricola in quanto ricade all'interno di un ambito ben individuato da una viabilità di progetto, con annesse previste attrezzature (F6 e G1), e con potenzialità edificatorie.

Dai dati relativi al dimensionamento delle aree residenziali, emerge che il Comune di San Tamaro non ha saturato il fabbisogno di unità abitative, fissato dal PTCP: in particolare a fronte dei potenziali 488, vengono previsti solo 440 alloggi.

Un ulteriore aspetto da considerare, in coerenza al PTCP, deriva dalla possibilità del ricorso alla maggiorazione, ai sensi del comma 2 dell'art. 66 delle "Norme" del PTCP stesso, del 15% del dato relativo agli alloggi assegnato al Comune, in funzione della distanza del centro abitato dalla più vicina stazione ferroviaria e del livello di servizio di quest'ultima.

Nel caso in questione assume rilievo l'immediata vicinanza, a poche centinaia di metri, della nuova stazione ferroviaria con funzione di servizio metropolitano, da collocarsi a margine del territorio comunale.

2. Si richiede che l'area di proprietà venga classificata come zona C1 - "residenziale di ampliamento"

3. La zona agricola E1 complementare alla città è stata inserita nel PUC in ossequio alle disposizioni del PTCP e, segnatamente della finalità di questo di "evitare la saldatura dei preesistenti centri e nuclei edificati", come del resto riportato anche nella relativa rappresentazione delle tavole grafiche di progetto.

Può, infatti, segnalarsi che nessuna nuova zona residenziale è stata inserita nella fascia rurale interposta tra San Tamaro e Santa Maria C.V.

Per quanto riguarda poi la mancata saturazione da parte del PUC delle nuove potenzialità di edificazione residenziale, si evidenzia che tale orientamento è scaturito da una precisa volontà politica dell'Amministrazione, che ha ritenuto eccessivo, in questa fase, allinearsi al possibile incremento di residenze offerto dal PTCP.

Ciò vale, naturalmente, anche per le eventuali maggiorazioni connesse alla realizzazione della stazione metropolitana.

4. Si propone il rigetto dell'osservazione.

Osservazione n. 12 del Sig. Raffaele Fontana, prot. n. 4838 del 29/06/2016

1. L'istante, comproprietario dell'immobile censito al C.T. al Foglio 1, particella 15, avente estensione di mq 16.887 segnala che la stessa viene indicata, negli elaborati di cui al piano adottato, in parte zona E1 "agricola complementare alla città", e in parte a strada di piano.

Sostiene che l'area, in base al disegno di Piano, ha vocazione tutt'altro che agricola in quanto ricade all'interno di un ambito ben individuato da una viabilità di progetto, con annesse previste attrezzature (F6 e G1), e con potenzialità edificatorie.

La Relazione", del PUC, afferma che l'incentivazione e sostegno allo sviluppo delle nuove attività commerciali, dei servizi e del terziario avanzato si concretizza nella individuazione di una zona direzionale, che pone specificamente a frutto la presenza della realizzanda nuova stazione della ferrovia metropolitana, definita quale a destinazione speciale e classificata di tipo G.

Nel caso in questione, la particella 15, risulta confinante con la viabilità di accesso alla realizzanda stazione ferroviaria metropolitana, da cui dista pochi metri, e risulta collegata con la statale ex SS7bis, direttrice di potenziale sviluppo insediativo.

2. Si richiede che porzione della particella 15, posta a sud, rispetto alla viabilità di progetto prevista dal PUC, avente estensione di circa mq 7.000, venga classificata come zona G4 - "terziaria di progetto".

3. L'area in questione risulta isolata e circondata dalla zona E1, la cui finalità è quella di "evitare la saldatura dei preesistenti centri e nuclei edificati".

4. Si propone il rigetto dell'osservazione.

Osservazione n. 13 del Sig. Salvatore Magliuolo, prot. n. 4907 del 30/06/2016

1. L'istante, Amministratore Unico della Società Sirio s.r.l., proprietaria dell'immobile censito al Catasto Terreni al Foglio 6 particella 26, informa che l'immobile di che trattasi ricade in parte in zona D2 "Piano di Insediamento Produttivo artigianale di progetto (PIP)", ed in parte in viabilità di piano e verde di arredo della viabilità di progetto.

La pregressa pianificazione del Comune per l'area di che trattasi prevedeva la realizzazione di un PIP ad iniziativa pubblica, che non è stato mai approvato (né conseguentemente si è proceduto all'espropriazione dell'area).

La proposta di piano urbanistico formulata prevede la possibilità di attuare il piano anche mediante intervento di iniziativa privata attraverso la lottizzazione convenzionata estesa all'intera zona.

Tale possibilità, però, risulta di difficile attuazione atteso che prevede l'adesione di tutti i proprietari ricadenti nella zona.

2. Al fine di attuare realmente uno sviluppo locale, e consentire l'insediamento di attività industriali si richiede che la normativa di attuazione relativa alla zona D2, sia modificata con l'inserimento del lotto minimo di intervento, almeno pari a mq 7.000.

La scelta di prevedere un comparto minimo di mq 7.000, è legata anche al futuro utilizzo dell'area in proprietà, avente attualmente estensione pari a mq 8994, di cui circa mq 2.000, soggetti a vincolo espropriativo (viabilità e verde di arredo).

3. La possibilità di prevedere l'attuazione in zona D2 anche con lottizzazione privata estesa non all'intera zona, ma ad una superficie minima va subordinata ad alcune condizioni: - in primo luogo la superficie minima deve essere intesa quale superficie territoriale e non fondiaria; - in secondo luogo va assicurata la cessione gratuita di tutta la superficie con destinazione pubblica per attrezzature ed infrastrutture nella misura del 10% di quella territoriale, o maggiore se risultante dal disegno del PUC; - in terzo luogo deve realizzarsi la condizione di una adeguata accessibilità all'area; - in quarto luogo il perimetro dell'area non deve determinare reliquati inutilizzabili.

Tali condizioni, in caso di accoglimento dell'osservazione, andranno inserite all'Art. 33 della NTA della zona.

Con riferimento alla dimensione minima di lottizzazione proposta dall'istante, si rinvia alla analoga richiesta riportata alla successiva osservazione n. 24 per la quale, se accolta, la dimensione minima da assumere per la lottizzazione dovrebbe essere di mq 5.000.

4. Si propone l'accoglimento dell'osservazione con i chiarimenti, condizioni e limitazioni sopra enunciate.

Osservazione n. 14 del Sig. Giovanni Munno, prot. n. 5009 del 04/07/2016

1. L'istante, è comproprietario degli appezzamenti censiti nel Catasto terreni al Foglio 3, particelle 5019 (di superficie 2.865 mq); 5021 (di superficie 1.368 mq) e 5178 (di superficie 2.142 mq).

L'osservazione lamenta in primo luogo che la strada prevista a sud dell'area in oggetto, di collegamento tra la S.S.7 bis e la futura "tangenziale ovest", posizionata al limite della zona B3, oltre ad arrecare un enorme danno economico alla proprietà, sarebbe al servizio solo della zona G4, posta sul lato nord della sede stradale di progetto, in quanto i lotti ricadenti in zona B3, posti a sud della predetta strada, esercitano già gli accessi dalla strada pubblica esistente sul fronte sud.

In secondo luogo la grande rotatoria prevista ad est dell'area in oggetto, si può ritenere superflua e sovradimensionata in quanto posta al centro di altri punti di

snodo del traffico veicolare verso la futura tangenziale ovest, risultando interessata solamente da un traffico veicolare interno del centro urbano.

Difatti con questa previsione si avrebbe l'assurda e inopportuna presenza di ben tre rotonde in un tratto stradale di appena 620 metri.

Infine la NTA della zona G 4 tra l'altro recita: " Il piano si attua mediante intervento diretto relativo alle intere zone costituenti complessi integrati applicando un indice di utilizzazione fondiaria di 2,5 mq/mq".

Si evidenzia che nelle stesse N.T.A. non viene data la definizione di "complessi integrati" e, pertanto non risulta chiaro il limite e l'ampiezza degli stessi.

2. L'osservazione propone la traslazione verso nord della sede stradale di piano da posizionare o in corrispondenza delle previste zone G3-G4, oppure al centro della sola zona G4, in modo tale da garantire gli accessi su entrambi i lati della stessa sede stradale e porsi al servizio di una più ampia area di futuro sviluppo.

Propone poi l'eliminazione della grandissima rotonda prevista ad est delle p.lle 5178 e 5021, lasciando comunque inalterata la già ampia fascia di rispetto stradale presente ad est del tratto interessato.

Propone, infine di ridefinire le modalità attuative dell'intervento diretto per detta zona territoriale omogenea al fine di garantire una più certa e veloce attuazione del piano.

3. Per quanto riguarda il lamentato "danno economico alla proprietà" si ricorda che la strada di cui trattasi era già prevista in detta collocazione dal PRG e che il PUC ne ha solo confermato l'ubicazione.

Tuttavia si condivide la opportunità di fare svolgere alla strada un servizio su entrambi i lati della stessa, collocandola in asse della zona G4, a partire dal confine delle particelle 5019 e 5178, sul versante sud delle stesse.

Non si aderisce, invece, alla proposta di eliminazione della rotonda, in quanto la stessa svolge, insieme alle diverse ulteriori esistenti e di progetto diffuse lungo tutta la S.S.7 bis, la funzione di costituire un asse attrezzato di riconnessione e cucitura tra i due settori urbani posti ai suoi lati.

Infine si chiarisce che la dizione "complessi integrati" è rivolta alle funzioni da accogliere in zona e non all'ampiezza di unità minime di intervento (che non sono indicate o prescritte come superfici minime nella NTA): non sussiste pertanto la necessità di ridefinire le modalità attuative dell'intervento diretto per detta zona territoriale omogenea.

4. Si propone l'accoglimento parziale dell'osservazione, con la indicazione e la specificazione sopra enunciate.

Osservazione n. 15 del Sig. Giuseppe Papale, prot. n. 5030 del 05/07/2016

1. L'istante, proprietario del fabbricato sito al vico Giovanni 23 censito al NCEU al Foglio 4 particella n. 5476, segnala che detto fabbricato ricade in zona B1 della zonizzazione del PUC, e ricadeva anche nel PRG in zona B 1, ma con parametri urbanistici ed edilizi differenti.

In ragione della vecchia zonizzazione, essendo il fabbricato fatiscente, l'istante mediante P.d.C. n. 07/2013 eseguiva la demolizione delle volumetrie preesistenti, rimandando la futura ricostruzione secondo l'indice di fabbricabilità di 2,00 mc/mq sull'area di sedime post demolizione.

2. L'osservazione propone di inserire i parametri urbanistici ed edilizi nella zona B 1 per i lotti o spazi ancora liberi e/o fabbricati demoliti.

Richiede, inoltre di consentire in zona gli interventi di sostituzione edilizia recuperando le volumetrie esistenti anche se demolite.

3. Il PUC non introduce in zona B 1 parametri urbanistici ed edilizi, considerando la stessa priva di lotti o spazi liberi adeguati ad una eventuale nuova edificazione; pertanto prevede quali interventi possibili solo quelli di potenziamento volumetrico delle preesistenze.

Si ritiene, invece, possibile che gli interventi di sostituzione edilizia, secondo il disposto dell'Art. 24 della NTA, possano essere attribuiti anche ai fabbricati non più esistenti, in quanto demoliti, sulla base della volumetria preesistente, purchè opportunamente documentata ed accertata.

Tale disposizione, in caso di accoglimento, potrà essere inserita nell'Art. 24 della NTA.

Inoltre si segnala quanto già proposto in merito alla precedente osservazione n. 7, con la specificazione che nel caso di ricostruzione potranno essere anche adottati i parametri urbanistici di edificabilità e copertura della zona B 2.

4. Si propone il parziale accoglimento dell'osservazione con i chiarimenti, condizioni e limitazioni sopra enunciate.

Osservazione n. 16 della Sig.ra Franca Gravino, prot. n. 5031 del 05/07/2016

1. L'istante, comproprietaria di un fabbricato identificato nel NCEU al Foglio 4 particelle n. 343 e 347, classificato in zona A del PUC, afferma che lo stesso non ha nulla di particolarmente storico.

2. Richiede di riportare l'immobile in zona omogenea diversa dalla A.

3. Il riconoscimento della zona omogenea A "urbana del nucleo storico-ambientale" è affidato alla individuazione di un tessuto dotato nel suo complesso di tali caratteristiche; un singolo edificio non è pertanto suscettibile di autonoma classificazione in altra zona.

4. Si propone il rigetto dell'osservazione.

Osservazione n. 17 del Sig. Sergio Di Rienzo, prot. n. 5038 del 05/07/2016

1. L'istante, proprietario dell'appezzamento di terreno costituito dalle particelle 24, 25, 30, 31, 47, 48 e 49, della superficie complessiva di mq 2.730, classificato nel vigente P.R.G. in zona B3, informa che su dette particelle insiste un distributore di carburanti allo stato dismesso.

Il P.U.C. destina l'intera estensione dell'appezzamento a zona G2 "Attrezzature private di interesse comune (servizi distributori di Carburanti)", mentre i terreni contermini posti in continuità del lotto senza separazione di strade o vincoli, conservano destinazione residenziale B 3, negata al lotto in questione.

Si segnala che la legge sulla competitività e liberalizzazione del settore carburante permette la realizzazione di dette infrastrutture in quasi tutte le aree del Comune.

2. L'osservazione richiede di rettificare la destinazione assegnata all'area, conferendo alla stessa quella residenziale di zona B 3

3. Si ricorda preliminarmente che l'Art. 54 della NTA rinvia, per una compiuta riorganizzazione territoriale e razionalizzazione del settore delle attrezzature private di interesse comune dei servizi di distribuzione carburanti, ad un apposito prescritto piano di settore i cui risultati potranno assumere valore di variante al PUC.

Tale variante "automatica" potrà prevedere, in caso di riconosciuta opportunità di non confermare la destinazione a zona G 2 dell'area in questione, il suo accorpamento alla contigua zona B 3.

4. Si propone il parziale accoglimento dell'osservazione con il chiarimento, la condizione e limitazione sopra enunciate.

Osservazione n. 18 del Sig. Sergio Di Rienzo, prot. n. 5039 del 05/07/2016

1. L'istante, è proprietario dell'appezzamento di terreno costituito dalle particelle al Foglio.2 n. 102 e 74 della superficie complessiva di mq. 7.307,00, destinato dal PUC a zona E Agricola Semplice.

Si osserva che detto suolo non ha requisiti di tipo agricolo, in quanto

prospiciente alla Nazionale Appia e confinante con il mercato ortofrutticolo e con il metanodotto ed interessato anche dalla costruzione della variante ANAS Caserta -Mare

In un'ottica di sviluppo dell'intera area così come palesato anche dalle scelte pianificatrici dell'amministrazione, è dunque indispensabile l'inserimento dell'appezzamento di terreno in attività di tipo terziarie.

2. Richiede di rettificare la destinazione dell'area a zona G 4 - Terziaria di progetto

3. La collocazione dell'area in un delicato nodo di raccordo della viabilità comprensoriale, la presenza di fasce di rispetto che ne impegnano una consistente parte ed il ridotto fronte stradale tra la giratoria della variante ANAS Caserta -Mare e quella sulla Nazionale Appia , sconsigliano l'inserimento della zona quale terziaria.

4. Si propone il rigetto dell'osservazione.

Osservazione n. 19 del Sig. Sergio Di Rienzo, prot. n. 5040 del 05/07/2016

1. L'istante, proprietario dell'appezzamento di terreno costituito dalla particella al Foglio 1 particella n. 6, alla Via dei Falliti ,di superficie complessiva pari a mq. 8.832,00, lamenta l'assenza nelle tavole grafiche del PUC della sagoma del fabbricato esistente, per il quale è stato chiesto ed assentito (pratica 35/2011) il cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a fabbricato per civile abitazione, e l'omessa riqualificazione di detta particella in zona B3.

E' stata quindi ignorata l'evoluzione edilizia ed urbanistica conseguente al rilascio del titolo abilitativo relativo al fabbricato assentito e realizzato ed il rilevante grado di urbanizzazione primaria e secondaria a servizio dell'appezzamento, che, se tenuta nel dovuto conto, sicuramente avrebbe portato l'Organo procedente alla coerente conclusione di omogeneizzare l'attuale destinazione residenziale del fabbricato con la destinazione della particella interessata, nonché di rendere omogenea la destinazione di quest'ultima con la qualificazione operata dal PUC adottato dell'intera isola in cui risulta inserito il fabbricato in parola ritipizzata come B 3 "residenziale di saturazione".

2. Si propone di rettificare la destinazione ad edilizia privata abitativa in zona B 3 "residenziale di saturazione".

3. Il rilievo aerofotogrammetrico utilizzato per la redazione del PUC è quello ufficiale della Regione Campania.

Il fabbricato isolato unifamiliare è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso ad abitazione rurale ai sensi dell'Art. 6 bis del Piano Casa; inoltre rapportato alla notevole dimensione del lotto (quasi 9.000 mq) non è certo tale da qualificare quest'ultimo come "urbano".

4. Si propone il rigetto dell'osservazione-

Osservazione n. 20 del Sig. Sergio Di Rienzo, prot. n. 5041 del 05/07/2016

1. L'istante, proprietario del terreno riportato in Catasto al Foglio 4 ex particella n. 5001, fa notare che in corso di digitalizzazione della tavola del PUC essa risulta campita da due tipi diversi di retini, uno riguardante la destinazione d'uso corretta (zona B5 "residenziale con programmi attuativi in corso") ed un altro non corrispondente ad alcuno riportato in legenda.

2. Propone la correzione della campitura.

3. Dal riscontro operato non è risultata la imprecisione segnalata, tuttavia si procederà alla verifica della corretta indicazione in zona delle attrezzature pubbliche a standads (ed all'eventuale rettifica).

4. Si propone il rigetto dell'osservazione salvo la opportuna verifica e l'eventuale correzione di refusi.

Osservazione n. 21 del Sig. Sergio Cantiello, prot. n. 5046 del 05/07/2016

1. L'istante, è proprietario di un fabbricato individuato in Catasto al Foglio 4 particella n. 27 e di un terreno in Catasto al Foglio 4 particella n. 1028.

Nel PRG detti immobili ricadono in zona B 1 "prima espansione urbana" con indice di fabbricabilità pari a 2.00 mc/mq e rapporto di copertura di 0,40 mq/mq.

Nel caso specifico, il fabbricato sulla particella n. 27 è edificato su di un lotto di mq 563,00 con potenzialità edificatoria residenziale di mc 1.126,00, mentre ad oggi risulta essere edificato solo per mc 720 (ovvero circa mc 396,00 in meno rispetto alla previsione di zona).

La particella n. 1028 di mq 489,00 ad oggi ancora non edificata, potrebbe conseguire, secondo il PRG, un volume di mc 978,00.

La stessa situazione si verifica per gli altri lotti di terreno e fabbricati che si trovano tra via Bovienzo e via Scondito (situazione verificabile e riscontrabile con sopralluoghi sul posto e non consultando solo aerofotogrammetrie che ritraggono tettoie precarie in ferro come fabbricati e che appaiono a chi non è stato sul posto corpi di fabbrica con volumetria assentita).

Si sostiene che nell'attuale PRG l'indice di fabbricabilità di 2.00 mc/mq è stato ricavato tenendo conto anche delle strade di progetto e delle aree a standard ; altre aree a standard, sono ricavate per queste zone (via Bovienzo e Scondito) dalla lottizzazione Martina e dalla confinante nuova zona P.E.E.P.

Le particelle n. 27 e n. 1028, nella previsione del P.U.C. adottato ricadono

in zona "B2- Urbane residenziali consolidate" , ovvero zone sature, con la conseguenza che il volume realizzabile dal PRG di 2,00 mc/mq è stato ridotto a 1.40mc/mq.

Dalla lettura dell'art 25 della N.T.A. la zona non sembra possa considerarsi satura se poi agli altri fabbricati (forse anche fuori cubatura massima del 2.00 mc/mq) viene concesso un incremento di volume oltre a quello esistente del 30% (da specificare se solo volume residenziale o tutto il volume compreso quello non residenziale).

Di questo incentivo, beneficiano anche i fabbricati che hanno sfruttato la legge 19/2009 Piano Casa , con il quale hanno aumentato il volume esistente di un altro 20%, il tutto a discapito dei lotti e fabbricati che non hanno costruito il volume come da P.R.G. o non hanno avuto la possibilità di edificare nel tempo.

All'art.25 del PUC, inoltre si legge che all'indice di fabbricabilità di 1.40 mc/mq si aggiunge una volumetria di 0.35 mc/mq come aliquota diversa dalla residenza; tale ambito urbanistico, considerato che la zona è composta da fabbricati di tipologia uni e bifamiliare posti in zona non trafficata e fuori dal centro urbano , non necessita di tali servizi.

L'osservazione non considera giustificabile nemmeno la modifica del rapporto di copertura che da 0.40 mq/mq di lotto è passato a 0.35 mq/mq con incremento del limite dell'altezza massima.

Non ha nemmeno valenza il concetto di incrementare il volume costruibile a fronte della cessione di parte del lotto per allineamenti stradali, in quanto le strade sono tra loro allineate perché nate da nuove lottizzazioni o da interventi recenti.

Infine non si comprende se la "sopraelevazione" è da intendersi solo per gli ampliamenti di chi usa il beneficio dell'incremento del 30%, oppure per tutti che con il PUC possono conseguire il valore dei 2.00 mc/mq.

2. Si propone di dare la possibilità alla zona B2 del PUC in adozione (ex zona B1 del PRG) di utilizzare la volumetria di 2.00 mc/mq ed il rapporto di copertura dello 0.40 mq/mq per i lotti ineditati e per gli edifici che ancora non hanno raggiunto la saturazione della volumetria e/o della superficie coperta, il tutto non escludendo il beneficio dell'incremento volumetrico per gli altri fabbricati che hanno già saturato il volume sul lotto, sempre che il beneficio volumetrico non arrechi danno di diminuzione della volumetria agli altri lotti e/o fabbricati ineditati

3. L'osservazione contesta la definizione di zona "B2- Urbane residenziali consolidate", ovvero zone sature, relativamente all'area tra via Bovienzo e via Scondito.

Si chiarisce, in primo luogo, che l'Art. 25 della NTA esplicitamente riferisce la condizione di saturazione ai caratteri insediativi di un tessuto di notevole densità nell'uso delle superfici, ma contrassegnato da altezze dell'edificio relativamente modeste: pertanto non si sono considerate gravose le volumetrie bensì le superfici

coperte.

Per altro, sulla scorta del reale stato di fatto, si deve contestare l'affermazione della erronea valutazione di lotti quali edificati per la sola presenza di "tettoie precarie in ferro".

La considerazione proposta dall'osservazione di un equilibrio tra l'indice di fabbricabilità del PRG e la dotazione di standards e viabilità in zona appare contraddetta dalla riscontrata assenza di attrezzature pubbliche (le attrezzature della confinante lottizzazione e della nuova zona P.E.E.P. sono evidentemente dimensionate per soddisfare la domanda dei detti piani attuativi).

L'osservazione segnala una presunta contraddizione nel PUC quando per un verso si riduce l'indice di fabbricabilità del PRG e dall'altro si offre la opportunità di una maggiorazioni del 30% ai fabbricati esistenti.

In realtà, ricordata la valutazione già espressa in merito alla rilevante incidenza delle superfici coperte già presenti in zona, si è ritenuto che lo sviluppo insediativo dovesse essere piuttosto affidato al potenziamento delle preesistenze, senza tuttavia sacrificare del tutto la possibilità di intervento nei pochissimi lotti ancora ineditati, da conseguire con tipologie edilizie più concentrate in pianta (rapporto di copertura) e maggiore sviluppo in altezza.

Per altro si evidenzia che, se all'indice di fabbricabilità fondiaria residenziale si somma quello delle funzioni ed attività complementari si giunge ad un valore di 1,75 mc/mq inferiore solo del 12% di quello del PRG.

Si obietta da parte dell'istante che tale aliquota per funzioni ed attività complementari risulterebbe di scarsa utilità in un tessuto residenziale caratterizzato da unità immobiliari unifamiliari o bifamiliari: non si condivide tale valutazione in quanto in una realtà insediativa quale quella in oggetto non si ritiene opportuno destinare ad abitazione i piani terra dei nuovi edifici; inoltre l'assenza di servizi comuni costituisce una carenza auspicabilmente da superare.

Infine si chiarisce che il comma 5 dell'Art. 25 della NTA " Sono ammessi altresì ampliamenti delle consistenze edilizie con incremento delle volumetrie preesistenti nella misura massima del 30% e sopraelevazione di un piano" deve intendersi nel senso che al fine di conseguire detto ampliamento della consistenza edilizia è anche possibile ricorrere alla sopraelevazione di un piano (al di là dei limiti di altezza prescritti in zona).

Si aggiunge, per altro verso, che con la finalità della ricomposizione delle cortine edilizie fronteggianti le strade, è altresì consentita per i corpi di fabbrica aventi entrambi i lotti confinanti lungo la via pubblica già edificati, le sopraelevazioni che ne determinano l'allineamento alla quota del più basso dei detti adiacenti fabbricati.

In conclusione non si considera la richiesta di utilizzare nella zona B2 del PUC in adozione (ex zona B1 del PRG) l'indice di 2.00 mc/mq ed il rapporto di copertura dello 0.40 mq/mq per i lotti ineditati e per gli edifici che ancora non hanno raggiunto la saturazione del volumetria e/o della superficie coperta trovi

specifica motivazione.

Tuttavia, in considerazione della circostanza della quasi totale assenza di lotti liberi inedificati e di preesistenze edilizie realizzate in difetto rispetto al precedente indice di fabbricabilità del PRG, si ritiene che l'accoglimento della richiesta avanzata dall'osservazione comporti sostanziali e sensibili modifiche del disegno e del dimensionamento del PUC.

Pertanto l'assunzione in zona dell'indice di fabbricabilità di 2,00 mc/mq e del rapporto di copertura di 0,40 mq/mq, nel rispetto delle distanze dai confini, dai fabbricati e dalla viabilità pubblica, può essere considerata accettabile, fermo restando che l'incremento delle volumetrie preesistenti nella misura massima del 30% e la sopraelevazione di un piano non è cumulabile alle cubature conseguite con l'applicazione dei nuovi indici, né è applicabile l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0.35 mc/mq come aliquota diversa dalla residenza per destinazioni connesse.

4. Si propone l'accoglimento dell'osservazione con il chiarimento, la condizione e limitazione sopra enunciate.

Osservazione n. 22 del Sig. Fabio Chiariello, prot. n. 5056 del 05/07/2016

1. L'istante, Amministratore della Società Immobil project Sirio s.r.l., è proprietario del lotto di terreno ubicato alla Strada Comunale per Carditello s.n.c. e censito al Catasto al Foglio 6 particella n. 119.

La motivazione dell'osservazione scaturisce dalla constatazione della posizione baricentrica del lotto, ubicato tra il Real Sito di Carditello ed il centro di San Tamaro.

Il Real Sito di Carditello è in corso di ristrutturazione e quindi diventerà un sicuro polo di attrazione turistica: il lotto oggetto dell'osservazione intende porsi a supporto del Real Sito Borbonico quale centro logistico ricettivo a servizio del sito.

Si sostiene che, data la sua conformazione pressoché regolare, con accesso diretto dalla Strada Comunale per Carditello e i suoi circa 20.000 mq di superficie, tale lotto può diventare volano di sviluppo

2. Chiede il cambio di destinazione urbanistica da zona omogenea E2 "Agricola Semplice" a zona omogenea G4 "Terziaria di progetto"

3. La destinazione proposta non sembra contrastare con alcuno dei vincoli presenti all'intorno e si mostra funzionalmente compatibile con la creazione di un polo di servizi turistici che possano mettere a frutto il richiamo del Real Sito di Carditello, ed al contempo costituirne supporto.

4. Si propone l'accoglimento dell'osservazione.

Osservazione n. 23 del Sig. Domenicoantonio Petruzzo, prot. n. 5065 del 06/07/2016

1. L'istante, proprietario di un'unità immobiliare in Catasto al Foglio. 4 particella n. 343 Sub 1 ricadente nel centro storico zona A del vigente P.R.G, segnala che non è stata mai notificata per detto immobile una dichiarazione di notevole interesse pubblico, ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i da parte dell'Autorità competente ed osserva che l'immobile non presenta alcun interesse storico culturale.

2. Richiede che venga presa in considerazione tale condizione, in una ipotetica valutazione caso per caso da parte degli Uffici.

3. La classificazione in zona A degli edifici non corrisponde alla applicazione ad essi della dichiarazione di notevole interesse pubblico; in zona sono comunque consentiti gli interventi di cui all'Art. 23 delle NTA.

4. Si propone il rigetto dell'osservazione con i chiarimenti di cui sopra.

Osservazione n. 24 della Sig.ra Elena Di Caterino, prot. n. 5082 del 06/07/2016

1. L'istante, socio accomandatario della Società "G.F.M sas di Di Caterino Elena" proprietaria del lotto identificato al Catasto Terreni al Foglio 8 particella n. 4, informa che terreno di cui sopra è individuato nella zonizzazione del PUC come D2 "Zona omogenea del PIP artigianale di progetto";

Sostiene che la domanda per la realizzazione di attività produttive è presente sul territorio e la stessa società GFM sas è intenzionata ad insediare nell'immediato un proprio stabilimento produttivo, con benefici dal punto di vista occupazionale per il territorio.

Tuttavia afferma che l'Art.33 del e NTA del PUC limita la prospettiva per chi vuole investire direttamente come privato con una iniziativa imprenditoriale autonoma, imponendo la lottizzazione convenzionata estesa all'intera zona.

2. Chiede che venga eliminato all'Art.33 delle NTA del PUC il comma "... nel secondo caso attraverso lottizzazione convenzionata estesa all'intera zona", e sostituito con "... nel secondo caso attraverso lottizzazione convenzionata estesa ad almeno mq .5000".

3. Si rinvia alle condizioni esposte in risposta alla osservazione n. 13.

4. Si propone l'accoglimento dell'osservazione con i chiarimenti, condizioni e limitazioni precedentemente enunciate per l'osservazione n. 13.

Osservazione n. 25 del Sig. Andrea Bovienzo, prot. n. 5084 del 07/07/2016

1. L'istante in primo luogo rileva che manca agli atti l'attestato, regolarmente protocollato e firmato dal competente dirigente, di conformità ai sensi dell'art. 3 comma 1 del Regolamento regionale n.5/2011; riconosce, comunque, che nel corpo della delibera di G.C.n.45/16 si dà atto dell'attestato.

Ritiene, tuttavia, che ciò non sia sufficiente per un proseguimento amministrativo e tecnico del Piano.

Rileva, poi, che nelle norme di attuazione il redattore del Piano asserisce i Piani di settore sono facoltativi per l'Amministrazione adottante: invece la normativa urbanistica li pone quali obbligatori nel PUC.

Rammenta, inoltre, che l'art. 58 delle norme del vigente PTCP prescrive al comma 1 che i Comuni degli ambiti di Caserta (nel quale è compreso San Tammaro) e Aversa, nella formazione del PUC redigano, quale piano di settore, il piano Urbano dell'accessibilità, e richiama l'ulteriore disposto dall'art.25 della L. 16/2004 in merito agli obbligatori "Atti di programmazione degli interventi".

Un'ulteriore considerazione riguarda le zone C residenziali di ampliamento: infatti è ancora vigente la disposizione della legge Reg. 14/82, che stabilisce per le zone di espansione una densità minima di 150 abitanti per ettaro; inoltre il vigente PTCP e le più recenti leggi regionali prevedono il minimo consumo di suolo agricolo.

Afferma che è del tutto evidente che un indice pari a 0,80 mc/mq determina un consumo di suolo doppio rispetto ad un indice 1,5 mc/mq, normalmente ed usualmente utilizzato per le zone di espansione.

Discorso a parte viene proposto per le zone di edilizia sociale: infatti sia il PTCP che le leggi regionali in vigore hanno inteso abolire il principio dei vecchi piani PEEP, ai quali è assimilabile l'Edilizia Residenziale Sociale.

Dette norme hanno inteso distribuire uniformemente nel territorio comunale l'ERS in luogo dei precedenti ghetti costituiti nei piani PEEP.

Per quanto innanzi detto una simile zona C 1, così come riportata nel PUC, è inopportuna: il 30% dell'Edilizia Residenziale Sociale va distribuita in tutte le zone di ampliamento e non localizzata in un' unica area.

Per quanto riguarda il permesso a costruire in zona agricola, in ragione del PTCP e delle vigenti leggi nazionali, l'osservazione sostiene che esso può essere rilasciato all'imprenditore agricolo a titolo professionale e non come è riportato all'art.37 delle norme di attuazione.

L'istante trova esagerati i corposi ampliamenti delle nuove zone produttive sia commerciali che industriali: anche se la norma non prevede un massimo parametro di inserimento di dette zone, considera assurde simili proposte di ampliamenti visto che le zone già inserite nel vecchio PRG non sono sature e non

sono state né urbanizzate e né assegnate.

Oltretutto la norma del vigente PTCP per le nuove zone produttive prescrive l'inserimento delle stesse nel PUC a condizione che ne sia dimostrata la necessità: è noto, infatti, che la Provincia dopo l'entrata in vigore del PTCP richiede per le zone D l'elenco nominativo delle aziende che intendono insediarsi nel territorio comunale, elenco non presente agli atti.

L'istante esprime poi meraviglia per l'inserimento di una piccola porzione di terreno con la voce "standard esistente" in una zona già convenzionata, "cosa questa che se voluta rappresenta essere un illecito amministrativo".

L'istante, infine, richiama l'Amministrazione a rivedere gli indici di fabbricabilità di nuova assegnazione su tutte le zone dato che il vantaggio sociale ed economico che una adozione di un nuovo PUC può comportare, deve essere equamente distribuito: "i residenti storici, nonché proprietari di quel poco di verde privato (lotti) ancora liberi, hanno contribuito al benessere ambientale dell'intera collettività, ed oggi solo per una scelta a dir poco opinabile debbono soffrire un danno non solo morale ma anche economico".

2. L'istante chiarisce che le sue considerazioni costituiscono solo un contributo civico.

3. In merito all'assenza dell'attestato di conformità del competente dirigente, il richiamo nel corpo della delibera di G.C. n.45/16 di tale documento dimostra che si tratta solo di una formale carenza, che potrà essere e sarà superata con l'integrazione degli atti prima dell'esame delle osservazioni da parte dell'Amministrazione, rendendo anche formalmente possibile il proseguimento amministrativo e tecnico del Piano.

In merito al rilievo dell'istante secondo cui nelle norme di attuazione il redattore del Piano asserisce i Piani di settore sono facoltativi per l'Amministrazione adottante, mentre: invece la normativa urbanistica li pone quali obbligatori nel PUC si chiarisce che l'art. 8 della NTA "Piani Urbanistici di Settore" non afferma certo che detti piani risultino facoltativi nel senso che se ne possa fare a meno; al contrario ne individua la necessità, ma secondo un logico ed implicito meccanismo di coordinamento tra strumenti che, ovviamente, non sono approntabili temporalmente in contemporaneo.

E' poi chiaro che il piano Urbano dell'accessibilità, ed ancor più gli Atti di programmazione degli interventi potranno essere redatti (e saranno redatti), solo all'esito delle determinazioni dell'Amministrazione sulle osservazioni e delle consultazioni degli Enti sovraordinati.

Il riferimento operato dall'osservazione alla densità minima di 150 abitanti per ettaro disposto dalla legge Reg. 14/82 è inesatto: detto valore, salvo deroghe consentite dalla stessa legge, va applicato non alle zone C ma all'insieme delle zone urbane dell'intero territorio comunale.

Si osserva, poi, e si condivide che è del tutto evidente che un indice pari a 0,80 mc/mq determina un consumo di suolo doppio rispetto ad un indice 1,5

mc/mq, ma non risulta al sottoscritto che "normalmente ed usualmente" detto indice sia 80 debba essere) utilizzato per le zone di espansione.

Inoltre si evidenzia che il detto indice di fabbricabilità di progetto è quello territoriale, il che significa che l'indice fondiario è in realtà ben più elevato.

Per quanto riguarda gli interventi di edilizia sociale (ERS) non si ritiene che essi siano assimilabili ai vecchi piani PEEP per una molteplicità di ragioni, non ultima quella delle categorie sociali alle quali sono indirizzate, che certamente sono del tutto estranee ai "precedenti ghetti" costituiti dai piani PEEP.

Le caratteristiche esecutive e gestionali delle realizzazioni ERS, ad avviso del sottoscritto, sconsigliano che esse siano distribuite uniformemente nel territorio comunale, cosa per altro che non richiesta né prescritta da alcuna norma né del PTCP né di leggi regionali in vigore.

Si specifica, inoltre che la zona ERS del PUC costituisce parte ed è integrata in un tutt'uno con le restanti uniche zone residenziali di progetto.

Per quanto riguarda il permesso a costruire in zona agricola, si segnala che quanto riportato all'Art. 37 della NTA del PUC corrisponde puntualmente a quanto prescritto al punto 1.8 delle Direttive e Parametri di Pianificazione della legge regionale n. 14/82.

L'osservazione, pure affermando che la norma non prevede un massimo parametro di inserimento di zone produttive commerciali o industriali, discrezionalmente trova esagerati gli ampliamenti delle dette zone, visto che quelle già inserite nel PRG non sono sature e non sono state né urbanizzate e né assegnate.

Le difficoltà operative conseguenti alla normativa di attuazione del PRG hanno determinato localmente la stasi nell'inserimento di nuove attività produttive, anche in presenza di notevoli potenzialità ed aspettative.

La norma del vigente PTCP, che per le nuove zone produttive prescrive l'inserimento delle stesse a condizione che ne sia dimostrata la necessità, risulta quindi rispettata ed all'eventuale richiesta della Provincia dell'elenco delle aziende che intendono insediarsi nel territorio comunale per le zone D sarà possibile offrire adeguata risposta.

L'inserimento di un terreno con la voce "standard esistente" in una zona già convenzionata non rappresenta un illecito amministrativo, ma è del tutto logico e corretto.

La stipula di una convenzione è necessaria in una zona affidata a lottizzazione, e da tale convenzione discende l'obbligo della cessione di aree per la realizzazione degli standard: pertanto dette aree, sia che siano state già cedute, sia che siano ancora da cedere all'Amministrazione, rappresentano agli effetti del PUC "standard esistenti".

L'ultima richiesta dell'osservazione che richiama l'Amministrazione a rivedere gli indici di fabbricabilità di nuova assegnazione per essere equamente

distribuiti su tutte le zone non è molto comprensibile, ed in certa misura contraddittoria con la precedente con cui si invocava un indice di fabbricabilità più elevato ed anche con l'affermazione il che verde privato (lotti) ancora liberi, hanno contribuito al benessere ambientale dell'intera collettività.

Concludendo, in considerazione del fatto che le valutazioni esposte nell'osservazione costituiscono, come per altro specificato nella stessa, solo un encomiabile contributo civico, ma non esprimono specifiche richieste di modifica del progetto di PUC, non si ritiene di potersi esprimere nel merito, se non con le deduzioni tecniche sopra riportate.

4. Pertanto non si considera possibile esprimersi con una proposta di rigetto o di accoglimento.

Osservazione n. 26 del Sig. Angelo Luigi Perillo, prot. n. 5113 del 07/07/2016

1. L'istante, proprietario del lotto di terreno al Foglio 4 particella n. 1075 individuata nel PUC in zona B 3, con indice di fabbricabilità 1,70 mc/mq, propone di incrementare detto indice, trattandosi di zona di completamento ed essendo la zona quasi tutta già edificata.

2. Si richiede di portare indice di fabbricabilità al valore di 2,00 mc/mq.

3. Si evidenzia che l'indice di fabbricabilità di 1,70 mc/mq in zona B3 ai sensi dell'Art. 26 della NTA riguarda solo la cubatura residenziale, alla quale può aggiungersi quella di 0,35 per le funzioni ed attività connesse all'abitazione: pertanto l'indice di fabbricabilità in realtà è pari complessivamente a 2,06 mc/mq.

4. Si propone il rigetto dell'osservazione.

Osservazione n. 27 della Sig.ra Nicolina Abbate, prot. n. 5115 del 07/07/2016

1. L'istante, proprietaria dei suoli individuati al Catasto terreni Foglio 8 particelle 191-192-193-194-240-241-242-243-244-246-247-248-5-84-162-161-163-245, fronteggianti la via Nazionale Appia da cui hanno anche accesso, fa presente che su detta area si sono svolte per oltre un ventennio ed a tutt'oggi solo attività commerciali, in virtù delle caratteristiche del lotto e dalla posizione su strada principale

Nella previsione del PUC la zona è individuata D3- insediamenti logistici esistenti, dove "è consentito l'ampliamento degli edifici e capannoni destinati ai depositi ed alle attività di servizio e l'edificazione di nuovi carpi di fabbrica collegati all'attività produttiva".

2. L'osservazione propone anche in virtù della attuale attività e di quanto

fino ad adesso svolto, di adottare modifiche al P.U.C. in adozione per rendere la zona attualmente individuata come D3 compatibile con le attività di commercio di piccole o grandi dimensioni.

3. Si chiarisce che la NTA del PUC definisce le attività che possono essere svolte in zona D 3 nella Tabella riepilogativa allegata: dette attività sono AP Attrezzature private; CM Attrezzature per media distribuzione e centri commerciali; CI Commercio all'ingrosso; G Garages privati di uso pubblico.

Le dette funzioni appaiono compatibili con quelle richieste dall'osservazione.

4. Si propone il rigetto dell'osservazione.

Osservazione n. 28 della Sig.ra Serenella Cantiello, prot. n. 5161 del 08/07/2016

1. In qualità di proprietaria di immobili realizzati in epoca antecedente al 1970, individuati al NCT fg 4/B particelle 808 e 807 e NCEU Foglio 4 particella 5370, l'istante sostiene che ha riscontrato limitazioni per la zona B 1 nelle norme dettate dall'art 24 della NTA per in un ipotetico intervento edilizio di ristrutturazione con totale l'abbattimento e ricostruzione di nuovi corpi di fabbrica (sostituzione edilizia o ristrutturazione) per meglio distribuirli all'interno del lotto attenendosi alle nuove tecniche costruttive in termini di risparmio energetico e tecnica costruttiva antisismica.

2. Si propone di dare la possibilità ad intervenire in Zona B1 del P.U.C. adottato, anche con la sostituzione edilizia, mediante demolizione e ricostruzione, a parità di volumetria o volumetria inferiore rispetto a quella esistente, con modifica della sagoma planivolumetrica, ubicando lo stesso organismo in modo diverso all'interno del lotto purché nel rispetto delle distanze dei confini, come stabilito anche dal Decreto del Fare (D.L. 69/2013).

Si propone inoltre di dare un indice di fabbricabilità ai fini realizzativi per la residenza nonché un rapporto di copertura, per i pochi lotti inedificati ancora esistenti nella zona B1 del PUC in adozione, non riscontrabili in aerofotogrammetria. " (cortili e/o aie di residenze con particelle catastali a se stanti mai asservite per cessione e/o per incremento di cubatura delle residenze)".

3. In merito alle richieste dell'istanza, ci si è già espressi nelle considerazioni e proposte delle precedenti osservazioni n. 7 e n. 15, alle quali si rinvia.

4. Si propone il parziale accoglimento dell'osservazione, con la precisazione ed il limite di cui alle osservazioni n. 7 e n. 15.

Osservazione n. 29 del Sig. Giuseppe Nardiello, prot. n. 5186 del 11/07/2016

1. L'istante, tecnico della Sig.ra Daniela Gagliardi, comproprietaria dei suoli distinti al Catasto terreni al Foglio 6 particelle 99 e 111, avente destinazione industriale in zona omogenea D4, segnala che dall'atto dell'acquisto ad oggi per detti lotti si è sempre provveduto all'esborso dei tributi dovuti riferiti a terreni ad uso industriale.

2. Si chiede la ripermetrazione della zona omogenea D2 di progetto.

3. In vero non è chiara né la richiesta, né il motivo della stessa.

Infatti le zone D 2 e D 4 sono entrambe di carattere produttivo, la prima, regolamentata dall'Art. 33 della NTA, ha destinazione a "Piano di Insedimento Produttivo artigianale di progetto (PIP)" e la seconda, regolamentata dall'Art. 35 della NTA, ha destinazione ad "Insedimento produttivo artigianale di progetto".

4. Si propone il rigetto dell'osservazione.

Osservazione fuori termine del Sig. Domenico Cesaro, prot. n. 5266 del 13/07/2016

* * *

San Tammaro, luglio 2016

Per il gruppo dei progettisti
Il capogruppo
Prof. Ing. Renato Cristiano

