



COMUNE DI CALVIZZANO

Città Metropolitana di Napoli

RELAZIONE SULLE OSSERVAZIONI PRESENTATE
A SEGUITO DELLA PUBBLICAZIONE DEL PUC
ADOTTATO CON DELIBERAZIONE COMMISSARIALE N. 93 del 15/11/2019
(avviso pubblicato sul BURC n. 69 del 18/11/2019)

Premessa

La sottoscritta ing. Renata Tecchia, in qualità tecnico incaricato della progettazione del PUC, ha ricevuto, con nota del RUP del Comune Calvizzano, in data 29/01/2020 prot. 1291 copia di n. 252 osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione del Piano sul BURC n°69 del 18/11/2019, adottato con Deliberazione C.S. n. 93 del 15/11/2019, perché venga espresso nel merito delle stesse il dovuto parere tecnico. Il confronto con gli Uffici Tecnici Comunali si è reso indispensabile per verificare puntualmente la fondatezza di alcune osservazioni e per valutare la fattibilità di alcune proposte in merito alla viabilità.

Relazione

Indicazioni preliminari

Preliminarmente, atteso che le seguenti questioni vengono sollevate in molte osservazioni e contributi, si chiarisce quanto segue:

- a) il divieto di allocare la destinazione d'uso residenziale ai piani terranei in **zona A** non comporta l'automatica occupazione abusiva attuale per i piani terranei, sia quelli su fronte strada che all'interno delle corti: gli strumenti compensativi proposti si riferiscono al caso di interventi di sostituzione edilizia per i quali le destinazioni d'uso devono essere necessariamente rideterminate; pertanto si propone di **confermare il divieto di destinazione d'uso ai piani terra in zona A**;
- b) la zona B1 è quella più dibattuta in quanto si tratta di zona per la quale è preclusa la nuova edificazione attraverso l'intervento edilizio diretto a differenza delle zone B2 e B3 e tuttavia comprende un tessuto edilizio ove sono comunque presenti lotti non edificati ma non altrimenti ridefinibili. Inoltre viene anche precluso il cambio di destinazione per uso residenziale. Per venire incontro alla duplice esigenza da un lato dei privati cittadini che ritengono di essere stati privati di uno jus edificatorio e dall'altro dell'Amministrazione Comunale che ritiene necessario un riordino della zona, sviluppatasi senza una reale previsione di piano, si è ritenuto di demandare a piani attuativi di comparto, ad iniziativa

privata, gli interventi di ristrutturazione urbanistica. Tuttavia dalle osservazioni pervenute si è dedotto che, in assenza di strumenti compensativi e di idonee specificazioni, tali piani potrebbero rimanere inattuati e, di fatto, non conseguire i risultati sperati. Pertanto si propone di modificare le NTA all'art. 23 come segue:

(omissis)

E' ammessa la ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa privata, estesi a comparti significativi, che stabiliscono:

- **l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria compresa la viabilità di nuovo impianto e la sistemazione dei percorsi e degli spazi pedonali;**
- **le aree e i volumi da destinare ai servizi pubblici e di interesse pubblico in conformità al D.I. 2.4.1968 n. 1444;**
- **le opere di arredo urbano comprendenti: la sistemazione dei marciapiedi; la messa in opera dei corpi illuminanti nel rispetto degli artt. 1, 2, 3, 6 e 14 della legge della Regione Campania n. 12/2002, di cassonetti per siepi e piante decorative; la sistemazione dei percorsi commerciali mediante l'adeguamento delle insegne, delle mostre e delle vetrine nel rispetto della legge Regione Campania n. 1/2014;**
- **i profili regolatori e le sagome plano-altimetriche dei singoli edifici; le distanze dalle strade e tra i fabbricati.**

I piani dovranno prevedere il ricorso a criteri di carattere perequativo con strumenti compensativi che consentano l'incremento della volumetria assentita di comparto del 20% al fine di incentivare la partecipazione dei proprietari dei lotti già edificati.

Nell'ambito di tali piani è ammesso il cambio d'uso in residenziale.

Sia gli interventi diretti che le prescrizioni dei Piani di Recupero e di riqualificazione devono garantire la conservazione degli edifici tradizionali e degli orti e giardini urbani ove presenti.

Strumenti attuativi:

- I.D. per gli interventi di:**
 - **manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nel rispetto del DM 1444/68 artt. 7 ed 8**
- P.U.A. per gli interventi di:**
 - **ristrutturazione urbanistica**

- c) **nelle zone B2 e B3 sono ammesse nuove residenze: si propone di cassare agli artt. 24 e 25 delle NTA la parola "esistenti" al capoverso relativo alle destinazioni d'uso ammesse;**
- d) **nelle zone B2 e B3 l'edificazione in aderenza non è ammessa, le nuove costruzioni dovranno rispettare le norme sulle distanze dai confini e dai fabbricati. Tuttavia, al fine di non penalizzare i proprietari di lotti liberi per rispetto ad edificazioni realizzate abusivamente e successivamente condonate, si propone di modificare le NTA agli artt. 24 e 25 nel senso di consentire l'opportunità di edificazione in aderenza se il lotto adiacente risulta già edificato al confine;**
- e) **nelle zone B2, B3 e G4 la percentuale indicativa dell'80% della superficie permeabile si riferisce all'area scoperta residua del lotto una volta depurata l'area di sedime del fabbricato: si propone di confermare il valore dell'80%;**
- f) **l'Ufficio Tecnico, a seguito di alcune osservazioni, ha fornito la deliberazione di C.C. n°18 del 28/05/2015 con la quale l'A.C. indicava al professionista incaricato**

del PUC, ing. Cristiano, l'indirizzo di prevedere un lotto minimo pari almeno a 10.000mq in zona agricola per evitare eccessivi frazionamenti delle proprietà fondiarie e possibili lottizzazioni abusive: pertanto si propone di prevedere all'art.28 delle NTA **l'indicazione di lotto minimo pari a 10.000mq;**

- g) l'indicazione delle **strade di nuovo tracciato o in ampliamento** scaturiscono da indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale coniugate con le opportunità offerte dal Piano Triennale delle Opere Pubbliche (art. 25 comma 6 L.R. n°16/2004); è evidente che resta in capo all'Amministrazione l'opportunità di variare o aggiungere nuovi tracciati anche successivamente all'approvazione del PUC senza che questo comporti alcuna variante allo stesso, così come dispone la normativa vigente (DPR n°327/2001); pertanto **si propone di accogliere solo le osservazioni suffragate da idonea documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale;**
- h) l'art. 26 delle NTA è un refuso, non esiste alcuna specifica zona per attività produttive extra-agricole: si propone di **cassare nelle NTA l'art. 26;**
- i) le aree a standard, con l'esclusione di quelle destinate ad attrezzature scolastiche, non costituiscono un vincolo espropriativo ma conformativo, cioè il privato ha facoltà di realizzare direttamente le attrezzature ivi previste, nel rispetto dell'art.37 delle NTA ove sono indicati anche gli indici di zona;
- j) non sono state previste aree di espansione per zone produttive in assenza di manifestazioni di interesse recenti; qualora un imprenditore volesse proporre un intervento, può sempre far ricorso alle opportunità offerte dal DPR 447/98 in variante alla pianificazione urbanistica.

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.

Lo schema sinottico riporta altresì i dati catastali dell'immobile interessato dall'osservazione, ove indicato, una breve sintesi dell'oggetto della richiesta ed, infine, la proposta di accoglimento o di rigetto con relativa motivazione.

Tutte le osservazioni protocollate in forma estesa vengono allegate al presente documento, così come trasmesse dal RUP.