



B

CITTA' DI SOLOFRA

(Provincia di Avellino)

Prot. n. 1652

li, 31/01/2017

Al Sig. Sindaco
SEDE

**Relazione ricognitiva del Settore Tecnico Comunale- ufficio urbanistica,
contenente segnalazioni e richieste di rettifiche al Piano**

A seguito della delibera di adozione del PUC di Solofra in Giunta comunale con atto n°206 del 21/11/2016, avente ad oggetto: **Adozione Piano Urbanistico Comunale (PUC)- Rapporto Ambientale- Valutazione di Incidenza e Studio Geologico- ai sensi dell'art. 3 del Regolamento Regione Campania del 04.08.2011 n. 5**, si è proceduto alla Pubblicazione del Rende Noto di suddetta adozione sul BURC della Regione Campania n° 82 del 5 dicembre 2016 e contestualmente all'Albo pretorio on-line.

Entro 90 gg. dalla pubblicazione sul BURC, dovranno essere valutate e **recepte le osservazioni al Piano di cui all'art. 3, comma 3, del Regolamento Regionale di attuazione n. 5/2011, che dovranno pervenire, entro 60 giorni continuativi decorrenti dalla pubblicazione.**

Nel rispetto del principio ispiratore, anche evidenziato all'art. 7 comma 3 del Regolamento Regione Campania n° 5/2011 secondo il quale possono essere segnalate alle Giunta Comunale. per le relative valutazioni, osservazioni contenenti modifiche ed integrazioni alla proposta di piano, questo Settore Tecnico Comunale, a seguito di analisi ed approfondimenti del complesso degli elaborati grafici e dell'apparato normativo del PUC adottato propone modifiche e/o integrazioni alle Norme di Attuazione, al fine di una maggiore chiarezza interpretativa oltre che facilitazione alla gestione operativa del PUC, e una serie di segnalazione di inesattezze e/o incongruenze presenti sugli elaborati grafici.

PS. 2 Norme di indirizzo, prescrittive e direttive.

Elab. N° 51) 2.1 Quadro delle regole. Norme di attuazione (ART. 23 C.8 l.r.16/2004)

Elab. N° 52) 2.2. Quadro delle regole. Schede Unità Territoriali Organiche Elementari del Territorio della persistenza storica

Indice

Riportare accanto agli ambiti la relativa equivalenza con le ZTO di cui al DM1444/1968.

Art. 12 Glossario grandezze urbanistiche ed edilizie ecc. – al comma 12.9 let.g capoverso 4 aggiungere anche le cantine situate in sottotetti e/o piani mansardati .

Aggiungere sempre al comma 12.9 let g) un ulteriore capoverso, riportante che in generale si considerano Superficie accessorie le u.i.u. riportate al catasto con categoria C6, oltre quanto già elencato.

Art. 14 Categorie di intervento edilizie ed attività connesse

Al comma 14.11 sostituire la Tabella relativa alle attività edilizie ed i relativi regimi amministrativi con quanto vigente nell'ordinamento legislativo nazionale ed in particolare i Decreti Legislativi n° 126 e n° 222 del 2016.

Art. 16 Distanze tra edifici, dal filo stradale e dai confini di proprietà

In merito alle distanze dai confini di proprietà al comma 16.15, aggiungere che nel caso di interventi di recupero edilizio, attraverso ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, e/o ricostruzioni per sostituzione edilizia e/o completamenti di lotti liberi o relitti o vuoti urbani o su aree di sedime di fabbricati demoliti o da demolire, comportanti variazioni della sagoma planovolumetrica preesistente la distanza dai confini è quella indicata per l'ambito di riferimento o in mancanza la minima stabilita da codice civile.

Art. 20 Destinazioni d'uso

Alla categoria TD-6, al punto 6.10, allargare anche alle strutture associative e ricreative che possono esercitare anche in forma minoritaria attività con scopo di lucro, rispetto all'oggetto sociale come ad esempio onlus, aps, fondazioni, ecc.

Alla categoria AG -9 al punto 9.8 aggiungere che le attività previste possono essere esercitate oltre che dai proprietari dei fondi, anche da affittuari, gestori, ecc.

Verificare la possibilità per alcune destinazioni specifiche tipo Agriturismo, Aziende per la trasformazione e produzione vitivinicola, oleica o similari, di stabilire più dettagliati parametri edilizi ed urbanistici per eventuali interventi ex-novo.

Art.21 Usi ammessi nei diversi ambiti territoriali



Si richiede la possibilità di integrare la tabelle di sintesi delle destinazioni d'uso, con elenco specifico delle destinazioni d'uso riferite ad ogni singolo ambito del PUC.

Invertire nella Tabella relativa ad Ag.9 le indicazioni ammissibili della zto E3 art.66, con quello della zona G2 art. 63, per coerenza con quanto riportato nel corpo del testo delle relative norme.

Art. 23 Attività edilizia pregressa e/o in corso

Aggiungere al comma 23.2, che l'iter amministrativo avviato si intende anche per la trasmissione della comunicazione del RUP e dell'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 20 comma 2 del DPR 380/2001 e s.m.i.

Di aggiungere una specificazione normativa che consenta di assentire eventuali varianti in corsa d'opera o completamenti per interventi di costruzione conseguenti a permessi di costruire o altri titoli abilitativi rilasciati antecedentemente la data di adozione del PUC, secondo i tempi stabiliti al comma 23.1, nel rispetto dei parametri utilizzati ai fini del rilascio del suddetto titolo edilizio.

Di aggiungere una specificazione normativa che consenta di completare la istruttoria di domande di permessi di costruire, anche in sanatoria, presentate entro un calibrato arco di tempo, antecedente la data di adozione del PUC.

Art. 24 Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con indicazioni del PUC

Aggiungere al comma 24.4 ad Ambiti Urbani recenti, anche Ambiti Collinari Insediati ed Ambiti Urbani Omogenei.

Art. 27 Recupero e riqualificazione dei manufatti incongrui

Al comma 27.1, secondo punto, sostituire le parole quelle con immobili; aggiungere: costituenti detrattori ambientali e/o pericolosi per la privata e pubblica incolumità, come accertato da Ordinanze di demolizioni o di sgombero o di obbligo di messa in sicurezza o di ripristino di minime condizioni di decoro e igiene urbana.

Art. 45 Contesto paesaggistico del centro storico ed art. 46 Viabilità storica

Aggiungere al comma 45.5 : in particolare gli interventi di cui al comma 28.2 e 28.6 e 28.7.

Inoltre aggiungere una specificazione normativa che chiarisca che le indicazioni del comma 46.5 non sono applicabili ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità storica.

Articoli relativi agli ambiti agricoli

Modificare l'altezza massima per interventi di nuova costruzione tenuto conto che il Comune di Solofra ricade in area III delle norme vigenti dal 2008 per le quali sono obbligatorie in caso di precipitazione nevose pendenze per le coperture che siano sufficienti al deflusso del manto nevoso. Aggiungere ad esempio al comma 64.7 che "all'atto della richiesta di autorizzazione per interventi edilizi, e più in generale di interventi che impattano l'uso del suolo come trasformazioni culturali, scavi, movimenti di terra ecc....



Nella relazione di accompagnamento per la giunta indicare che quando furono perimetrare le aree STS per una diversificazione della destinazione d'uso non si poté perimetrare anche l'area (Caffè S. Vito) in quanto sulla base dello stato di fatto non poteva definirsi un ambito omogeneo.

All'art. 54 occorre specificare che per corpi idrici vanno considerati quelli previsti dal D. Legs. 152/2006, eliminando riferimenti a incisioni di alvei o impluvi non riportati catastalmente.

Introdurre una norma che consenta che gli indici assegnati agli ambiti di decollo perequativo possono essere trasferiti anche negli ambiti dove sono consentiti interventi di trasformabilità edilizia.

Art. 74 Aree di ripristino ambientale

Correggere al comma 74.22 il riferimento al comma 74.16 e non 74.17.

Art. 76 Aree fruibili di valenza paesaggistica ecc.

Aggiungere al comma 76.8 punto 1 o più in generale al comma 76.9, il riferimento agli interventi possibili in corti private, giardini e similari così come previsto all'art. 28.

Articoli relativi agli ambiti appartenenti al Territorio Urbano della Persistenza storica

Si rappresenta la necessità di rendere coerenti in alcuni punti l'articolato delle norme di attuazione con quanto riportato nelle Schede relative alle U.T.O.E. del territorio della persistenza storica.

In particolare:

- uniformare i parametri urbanistici ed edilizi per il riassetto urbano e morfologico, con l'edificabilità fondiaria rappresentata nelle schede delle UTOE in mc/mq e nelle norme in mqsls/mq.
- specificare, nel caso di interventi di nuova edificazione, che gli stessi sono ammissibili per il completamento di cortine edilizie, oltre che nel caso di relitti o vuoti urbani, anche su aree di sedime di fabbricati e in sostituzione di ruderi o edifici gravemente danneggiati costituenti pericolo per la pubblica e privata incolumità, sempre che storicamente (settant'anni antecedenti la richiesta del titolo edilizio) non costituivano spazi a verde ornamentale o giardino o corti con elementi storico-documentali (presenza di pozzi, di pavimentazioni lapidee, di scalinate in pietra, inferriate ornamentali, ecc.).
- nei capoversi introduttivi alla disciplina attuativa (c.83.9, c.85.9, ecc.), per una maggiore corrispondenza con l'articolato ed il contenuto attuativo dei commi successivi, aggiungere anche interventi di ricostruzione o nuova edificazione, nel rispetto degli interventi edilizi ammissibili sul costruito specificati al comma 83.25 e seguenti.
- disciplinare con maggiore dettaglio i PUA nei casi di edifici da demolire e ricostruire costituenti una unica unità edilizia o immobiliare, prevedendo un intervento edilizio diretto, seppur nel rispetto dei criteri di controllo paesaggistico ed ambientale dell'inserimento



dell'intervento progettuale nell'insieme (prospetti coordinati all'intera cortina edilizia, inserimenti foto realistici dai diversi punti di fruizione urbana);

- uniformare quanto riportato nelle norme di attuazione in merito alle modalità di attuazione con i PUA con quanto riportato nelle Schede delle UTOE del Territorio della persistenza storica, eliminando in quest'ultimo elaborato la obbligatorietà del PUA per ogni intervento di demolizione con o senza ricostruzione.
- per maggiore specificazione, aggiungere nei commi, dove contenuto, il termine ristrutturazione edilizia anche attraverso demolizione e ricostruzione.
- Eliminare le incongruenze tra l'elaborato PS 2-2.2 "Schede Unità Territoriali Organiche Elementari" (nominato erroneamente tra l'altro, negli art.li. 83 ed 85) e quanto riportato nelle NTA, in merito alle modalità di attuazione delle UTOE attraverso i PUA.

Art. 94 Ambiti di Trasformazione Strategica

Al comma 94.3 aggiungere riferimento ad eventuali Accordi di Programma, nel rispetto delle procedure regolamentari e legislative vigenti.

Art. 97 Sistema dei manufatti ed aree dismesse e/o degradate in ambito urbano

Aggiungere una specificazione normativa che consenta, quando tali immobili non ricadono nelle ATU o nel perimetro del Piano Urbanistico Attuativo del Toppolo Balsami, di valutarli nel rispetto delle specifiche norme relative all'ambito di PUC in cui ricadono. Oltre che seguire sempre le prescrizioni generali come previste alla parte quarta delle NTA.

Art.98 Ambiti collinari insediati

Al comma 98.12, eliminare la specificazione planimetrica ad ampliamenti.

Al comma 98.14 eliminare il termine agricolo e sostituire con urbani ed aggiungere: lotti liberi incolti o non utilizzati come aree pertinenziali (giardini, corti) asservite ad altri immobili, lotti residui inclusi tra edificazioni recenti a seguito di interventi diretti o piani particolareggiati.

Al suddetto comma aggiungere il richiamo all'art. 156, relativamente al Monitoraggio ed al controllo annuale delle quote di alloggi assentibili nel rispetto proprio del comma 98.14.

Aggiungere un riferimento all'indice fondiario di edificabilità nei suddetti lotti di cui al comma 98.14.

Verificare la possibilità di estendere le prescrizioni del comma 98.14 e seguenti anche agli Ambiti Urbani Recenti ed eventualmente agli Ambiti Urbani Omogenei.

Art.112 Ambiti produttivi a destinazione prevalentemente artigianale/industriale

Eliminare il comma 112.5 ed il termine planimetrici dopo ampliamenti al comma 112.7.

Aggiungere al comma 112.9 un indice di edificabilità fondiaria nel caso di lotti liberi, con la indicazione di un lotto minimo.



Differenziare il retino per le attività artigianali in località Selvapiana da quello industriale, con la previsione di una norma specifica.

Elab. N° 70) QP 2.1 Normativa di attuazione. Ambiti di attuazione perequativa

Elab. N° 71) QP 2.2 Prescrizioni operative. Schede d'ambito e schemi assetto preliminare ambiti di attuazione perequativa

Art. 4 Disciplina della perequazione, compensazioni e trasferimenti diritti edificatori

4.h) Edificabilità territoriale ordinaria e massima di iniziativa privata

Al comma 80 specificare che le aree già asservite sono quelle destinate a strada pubblica, o standard pubblici anche se monetizzati. Specificare anche le conseguente riduzione della ETO ordinaria non modifica lo Schema di Assetto Preliminare (SAP) e dunque l'attuazione del comparto perequativo può sempre essere perseguita con lo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e s.m.i. ovvero Progetto Urbanistico Unitario

Art. 6 Procedure e modalità di attuazione dei comparti. Ecc.

6.c) Attuazione dell'ambito ottimale di intervento mediante Progetto Urbanistico Unitario

Al comma 162, specificare che nel caso vengano rimodulate le edificabilità territoriali ordinarie, senza che siano modificate le localizzazioni delle destinazioni d'uso come previste nello Schema d'Assetto preliminare (SAP), questo potrà sempre essere attuato tramite PUU ovvero permesso di Costruire Convenzionato .

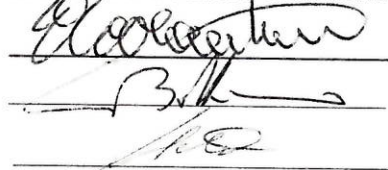
Elaborati grafici . Errori o incongruenze.

- 1. Si evidenzia che nella Legenda relative alle Tavole QP-Azzonamento la perimetrazione degli ambiti di trasformazione edilizia in corso di attuazione (zone viola) non coincide con quelle riportate sulle tavole.*
- 2. La gradazione di colori relativa alle varie aree, ivi comprese quelle agricole appartenenti in particolare al Sistema Ambientale, non consente una facile ed immediata individuazione delle stesse. Si chiede di adeguare le suddette tavole per una maggiore comprensione.*
- 3. Aggiungere la indicazione in ATU ricadenti nella fasce di rispetto cimiteriale del cerchio scuro.*
- 4. Sulla legenda vi è indicato il nuovo svincolo del raccordo autostradale come "Città dell'Irno" si chiede più coerentemente con gli strumenti di pianificazione sovra comunale*

di indicare "Città tra i Due Principati" come da Sistema di Città del PTCP della Provincia di Avellino.

- 5. Verificare la esattezza del Pozzi e delle Sorgenti indicati come idropotabili.*
- 6. Verificare la esattezza della perimetrazione della zona Asi, rispetto al previgente PRG, con le relative zone urbanistiche comprese e classificate diversamente da area industriale.*
- 7. Verificare, correttezza delle retinature poste per le viabilità di piano tra strade di progetto e viabilità da potenziare, che in alcuni casi è presente su tracciati inesistenti.*
- 8. Nell'ATU n. 8 scorporare dall'ambito la parte già oggetto di ristrutturazione.*
- 9. Nella legenda del piano occorre inserire gli articoli di riferimento delle norme di attuazione.*

Il Settore Tecnico Comunale



The image shows three horizontal lines, each with a handwritten signature written across it. The signatures are in black ink and appear to be cursive or semi-cursive. The top signature is the most legible, followed by the middle one, and the bottom one is the most stylized and difficult to read.