

PUC SOLOFRA – RIESAME OSSERVAZIONI –  
**Vs. POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA del 19.4.2017**  
**Istanza di riesame delle osservazioni della conceria AXEL**  
come da Vs. prot. 5703 dell'11 aprile 2017

*Nota del gruppo di progettazione del PUC*

In riscontro alla Vs. nota trasmessa a mezzo Pec in data 19 aprile 2017, circa la “**Istanza di riesame delle osservazioni della conceria AXEL**” come da Vs. prot. 5703 dell'11 aprile 2017, ai sensi dell'art. 21 nonies della L.241/1990 e dell'art. 21 bis della L.1034/1971, si rappresenta quanto segue.

Il legale rappresentante della AXEL srl, Nicola De Stefano, richiede la riclassificazione dell'ambito, in una zona produttiva/industriale, presumibilmente “Zona territoriale Omogenea D” ai sensi del DM 1444/1968, in coerenza con la destinazione d'uso di stabilimento industriale conciaro. Si contesta inoltre che la destinazione urbanistica di ATU faccia perdere la legittimità di destinazione relativamente all'attività produttiva insediata. Infine viene contestata la scelta di ricomprendere la zona in una fascia di rispetto cimiteriale.

Preliminarmente, si evidenziano i principi sostanziali su cui si base la Pianificazione Urbanistica Comunale, ai sensi dei nuovi dettati normativi, in particolare la Legge Regionale 16/2004 e s.m.i., il Regolamento n°5/2011 , oltre che le prescrizioni e le direttive del Piano Territoriale Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale , rispetto ai quali il PUC si articola mediante due componenti progettuali e pianificatorie :

- **Piano Strutturale che detta le disposizioni strutturali, con validità a tempo indeterminato, tese ad individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio** in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità;
- **Piano Operativo che detta le disposizioni programmatiche attuative, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati**, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'amministrazione (Art. 9 c.7 Reg. Att. 5/2011). Il Piano Operativo è integrato dagli Atti di Programmazione degli Interventi, obbligatori ed estesi all'arco temporale di un triennio.

Ciò premesso, tra gli Obiettivi Strategici e fondanti le scelte pianificatorie, in una visione strutturale, va ricordato che il PUC prevede una serie di azioni finalizzate alla Rigenerazione Urbana Sostenibile, nonché al Recupero urbanistico ed architettonico, anche ai fini del rinnovo del parco edilizio nel suo complesso ed indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso, ai fini della riduzione della pericolosità sismica, ed dove presente idrogeologica, in ambito urbano.

Anche in risposta ai suddetti Obiettivi Generali, l'art. 93 del Quadro delle Regole” elaborato PS 2-2.2 del Piano Strutturale introduce e norma gli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU).

Gli ATU interessano prevalentemente manufatti e/o aree (non esclusivamente ex opifici) interessate da **funzioni e destinazioni non compatibili con l'uso più propriamente urbano della Città**; che possono presentarsi attualmente degradati, dismessi, in condizioni locative scadenti o che possono costituire detrattori ambientali o dell'immagine urbana, anche se tali condizioni non sono gli unici elementi esclusivi per la scelta di previsione e di uso urbano auspicabile ai fini strutturali del PUC.

**Gli ATU , in una logica strutturale di pianificazione a lungo termine, restituiscono un ruolo strategico per la riqualificazione dei tessuti circostanti, per l'articolazione del disegno urbano della città, per la sua infrastrutturazione o per la localizzazione di funzioni tattiche.**

Dunque, la scelta del Piano Strutturale, pur considerando **le destinazioni d'uso attuali, che non sono mai messe in discussione dal complesso normativo del PUC**, individua possibili usi futuri, non direttamente connessi ad usi industriali, di parti di città, fortemente interconnesse con il tessuto storico consolidato di Solofra.

In particolare gli **obiettivi prioritari** da perseguire con le singole **azioni progettuali**, sia di iniziativa pubblica che privata, nel rispetto di quanto normato nel PUC, **per il complesso dei 24 (ventiquattro) Ambiti ATU individuati, tra cui anche quello della AXEL srl, sono:**

- Il miglioramento della qualità urbanistica complessiva del tessuto urbano sia dal punto di vista morfologico che funzionale;
- la riqualificazione e la riorganizzazione degli spazi pubblici e della viabilità, con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili, al fine di garantire maggiori connessioni tra i suddetti spazi, anche attraverso la stipula di servitù pubbliche di passaggio al fine anche di potenziare o restituire identità agli spazi pubblici;
- la salvaguardia e l'incremento delle presenze di verde negli spazi sia pubblici che privati;
- il raggiungimento di una presenza equilibrata di attività e destinazioni d'uso diverse tra loro compatibili e complementari;
- il miglioramento della dotazione di servizi;
- il perseguimento di elevate prestazioni edilizie, di sicurezza, di efficienza energetica;
- la realizzazione di parti di città con requisiti di eccellenza sotto il profilo della sicurezza e della qualità urbana;
- il perseguimento di operazioni di recupero/riqualificazione dei volumi esistenti o sostituzione edilizia con inserimento di nuove funzioni tra cui commercio, servizi, innovazione, artigianato non inquinante, residenza, funzioni sociali.

Le aree sono ricomprese negli **Ambiti di trasformabilità urbana di attuazione perequativa**, per le quali si prevede una trasformazione urbanistica che comporta un **sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale di parti di città** con operazioni di recupero/riqualificazione dei volumi esistenti o sostituzione edilizia con inserimento di nuove funzioni tra cui commercio, servizi, innovazione, artigianato non inquinante, residenza, funzioni sociali con una percentuale massima pari al 25% di Superficie lorda di solaio destinata alla residenza.

**Richiamato i contenuti progettuali del PUC, in una visione di lungo termine e con carattere strutturale**, lo stesso piano, anche in riscontro a situazioni di usi urbani pregressi, consolidati con atti legittimi, e di attività esistenti in atto, come similmente rappresentato dalla Axel, ha comunque previsto che:

- al comma 93.14 dell' art. 93 - Ambiti di Trasformazione Urbana , gli interventi consentiti sugli **edifici esistenti nelle more degli interventi di riqualificazione/rigenerazione urbana attraverso l'attuazione dei comparti ATU, sono la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione leggera anche ai fini di eventuali interventi di miglioramento/adequamento sismico per la messa in sicurezza della città. E' consentito il proseguimento delle legittime attività in atto, anche se afferenti a destinazioni d'uso, non ricomprese nella auspicabile visione futura degli ATU.**

**Ancora più specificatamente, l'art. 20, al comma 20.9 stabilisce che sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del presente PUC.** La destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione (dunque anche il titolo edilizio a seguito

condono), ed eventualmente in assenza del quale la destinazione d'uso è accertata con l'ausilio della classificazione catastale e delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate.

Inoltre, l'**art.24** "Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con indicazioni del Puc" stabilisce che l'utilizzazione di aree, che contrastano con le previsioni del Piano Strutturale o le prescrizioni del Piano Operativo, ma che risultano essere in atto alla data di adozione del PUC (pubblicazione sul BURC del Rende Noto/Avviso), possono essere mantenute sino all'approvazione del Pua o del progetto Urbanistico Unitario o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che diano attuazione al Piano; sino a tale momento, possono anche essere realizzati gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari a consentire la suddetta utilizzazione. **Analogamente, sedi di attività legittimamente realizzate in base ad atti abilitativi regolarmente rilasciati dalle competenti autorità si intendono confermate nel PUC stesso secondo i riferimenti e le determinazioni degli atti abilitativi, anche se non rappresentate negli elaborati grafici.**

In merito alla fascia di rispetto cimiteriale che interessa l'ATU in cui ricade la Axel, si può semplicemente richiamare quanto già rappresentato in sede di esame delle osservazioni e cioè che **la fascia di rispetto cimiteriale di natura urbanistica è un vincolo "ope legis"**. Vale 100 mt. dai confini perimetrali delle mura del camposanto, nel rispetto della L.R.14/1982, ed è cogente anche se non fosse rappresentata sugli elaborati grafici. Si evidenzia che da un punto di vista igienico sanitario, tra l'altro la fascia di rispetto cimiteriale è pari a 200 mt. ai sensi del T.U. Leggi Sanitarie. E' facoltà dell'amministrazione comunale a seguito di approvazione del PUC, **reiterare le procedure previste dalle norme vigenti per la riduzione della fascia di rispetto**, coerentemente con la estensione attuale, pari a 50 mt.

**Quanto argomentato e richiamato nei capoversi precedenti, di fatto rende già possibile la prosecuzione delle attività esistenti; dunque senza nessuna modifica "in peius" relativamente alle funzioni e destinazioni di tipo industriale, comunque consentite e perseguibili fino alla eventuale attuazione del comparto perequativo**, che essendo di proprietà privata, può essere prioritariamente perseguibile dai legittimi proprietari.

**In conclusione, si può ritenere compatibile con le scelte complessive di piano, accogliere la richiesta di riclassificazione dell'ambito, nel senso di individuare uno specifico ATU, evidenziato con campitura grafica diversa e con un apposito articolo di norma, dove fatte salve le indicazioni già previste nel caso di Rigenerazione e Riconversione urbana, viene specificato che la funzione prevalente resta quella industriale, inserendo dunque le specifiche destinazioni d'uso produttive, anche nel caso di eventuali interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia degli immobili esistenti.**

*Avellino, lì 3 maggio 2017*

*I progettisti*

*arch. Raffaele Spagnuolo*

*arch. Luca Battista*

*arch. Eleonora Giaquinto*

*arch. Flaviano Oliviero*

*(inviata a mezzo pec e firmata digitalmente)*