

## **ALLEGATO B**

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VALUTAZIONE TECNICA DELLE OSSERVAZIONI AL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI MONTELLA**

A seguito della delibera del Puc di Montella in Giunta comunale con atto n°45 del 18/02/2014, si è proceduto alla Pubblicazione del Puc.

La pubblicazione ha avuto, come da normativa (Lr 16/2004, Regolamento 5/2011), una durata di 60 giorni consecutivi, dal 10/03/2014 al 09/05/2014.

Al protocollo del Comune sono pervenute n. 109 osservazioni, sottoscritte complessivamente da 147 firmatari (o osservanti).

Si premette che diverse osservazioni hanno sollevato accezione circa la regolarità della procedura di adozione del Puc e, in particolare, circa la legittimità dell'organo competente all'adozione. Circa tale questione si rimanda alle determinazioni del responsabile del procedimento e al segretario comunale.

Si evidenzia inoltre, come le osservazioni formulate non da privati, ma da rappresentanti di partiti politici (SEL) e associazioni (Confcommercio) sono solo due, anche in ragione dei contributi che sono venuti, da parte dei soggetti interessati, in fase di consultazione sul Preliminare di piano e sul Rapporto preliminare.

In quasi tutte le osservazioni, si rileva la presenza degli elementi indispensabili per la esatta localizzazione delle osservazioni stesse, quali cartografia di base, planimetrie catastali, ecc. Le particelle catastali citate talvolta sono spesso accompagnate da relativo stralcio planimetrico che contempla le medesime particelle citate.

Ai fini della valutazione, e relativa motivazione circa l'accogliibilità dell'osservazione, al numero progressivo con cui è individuata l'osservazione nell'elenco generale è stato aggiunto un identificativo della specifica richiesta qualora l'osservazione ne avesse formulata più di una. Quindi, il numero dell'osservazione è seguito da un punto e, inoltre, può essere seguito da un ulteriore numero relativo alla specifica richiesta di più richieste avanzate nella singola osservazione.

Nella tabella allegata in cui sono raccolte le valutazioni tecniche e le relative motivazioni, l'articolazione in richieste, in particolare, è stata adottata in relazione alla necessità di tener conto del fatto che un immobile di proprietà

indicato in una osservazione può investire due o più destinazioni urbanistiche di Puc.

E' stata effettuata una apposita analisi delle osservazioni e uno studio tale da poter consentire risposte omogenee per casi analoghi.

L'esame delle osservazioni ha determinato, per ciascuna delle richieste in esse presenti, la valutazione ai fini della tendenziale accoglibilità, parziale accoglibilità o non accoglibilità delle stesse. Le motivazioni espresse su singole richieste sono formulate mediante diciture, che, per quanto possibile, identificano una ricorrenza di casi analoghi.

E' il caso di precisare che ciascuna osservazione grafica che, qualora accolta, dovesse comportare variazione nella rappresentazione della destinazione urbanistica nella tavola di zonizzazione del Puc, porta con sé, naturalmente, come automatica conseguenza, la relativa specifica normativa di attuazione (ad esempio, nel caso in cui un lotto ricadente in UR – urbanizzazione recente dovesse essere riclassificato come IS – insediamento storico, a tale lotto si applicherebbero le norme relative a quest'ultima Zto).

Il principio generale cui si è ispirata l'analisi e la valutazione delle osservazioni è stato di tendere ad un corretto e giusto disegno urbanistico del Puc. Ulteriore principio generale è stato quello secondo il quale osservazioni che presentano le stesse caratteristiche sono trattate allo stesso modo.

Le osservazioni si sono concentrate particolarmente all'interno dell'unico centro urbano presente sul territorio comunale. Esse sono volte quasi esclusivamente a tutelare interessi privatistici e diretti, comportanti, generalmente, modifiche puntuali e grafiche o normative rispetto alle previsioni contenute nella zonizzazione e nelle norme tecniche di attuazione del Puc.

Si evidenzia, in generale, come la grande maggioranza delle richieste riguardi l'edificabilità, in particolare residenziale, del suolo di proprietà, preferibilmente mediante intervento diretto. Tale richiesta è stata espressa facendo riferimento alla volontà di vedere classificato il proprio suolo come UR - urbanizzazione recente fuoriuscendo da classificazioni relative ad AT - aree di trasformazione, per le quali si prevede prevalentemente l'intervento urbanistico preventivo.

Le osservazioni, in particolare quella prodotta dall'UTC del Comune di Montella, hanno rilevato anche alcuni errori materiali presenti all'interno

degli elaborati di Puc, riguardanti prevalentemente modifiche grafiche e, in alcuni casi, aspetti relativi a precisazioni meramente normative.

Precisazione preliminare va fatta circa la possibile presenza di errori sulla cartografia di base, soprattutto in quanto risalente, come noto, al 2004. Nei casi in cui dovesse essere necessario, compete all'UTC il compito di verifica e dimostrazione dell'effettiva presenza, o assenza, di un edificio, con riferimento alla data della levata cartografica. Alla luce di quanto sopra, gli errori presenti in cartografia di base, previa verifica da parte dell'UTC, possono essere corretti. Le correzioni conseguenti a errori cartografici possono comportare eventuali correzioni, strettamente conseguenti, della zonizzazione di Puc.

Alcune osservazioni sono state considerate accoglibili in quanto giudicate migliorative dell'interesse generale, contribuendo a perfezionare i contenuti del Puc.

Diverse osservazioni, viceversa, sono volte a erodere le superfici variamente destinate ad attrezzature e servizi, sia direttamente (per esempio, richieste di eliminare P – parcheggio di progetto e V - verde di progetto) sia indirettamente (la riclassificazione da AT - aree di trasformazione a UR - urbanizzazione recente comporta il non usufruire degli standard che è obbligatorio realizzare nei primi).

Nel caso dei P - parcheggi di progetto si è recepita l'esigenza di stabilire una zona filtro tra il parcheggio stesso e l'edificio privato limitrofo, ai fini di ridurre la relativa invasività ambientale di tale previsione.

Nel caso del V - verde di progetto, viceversa, si è ritenuto di dover confermare pienamente la previsione dello standard urbanistico, in ragione della carenza di tale tipologia all'interno del tessuto edificato.

In ragione delle richieste pervenute tendenti a ridurre il lotto minimo previsto per le zone UR - urbanizzazione recente, stabilito in 500 mq, si è ritenuto di poter accogliere una generale richiesta di riduzione, seppur diversamente espressa, riportando tale lotto minimo a 300 mq, come da zone di completamento presenti nel Prg vigente.

Le osservazioni relative a richieste riguardanti modifiche alla viabilità e alle relative sistemazioni (rotatorie) sono state respinte, salvo accertati casi di errore, in quanto aspetto di esclusiva competenza dell'amministrazione comunale.

Con riferimento all'insieme delle osservazioni che hanno ad oggetto viabilità e intersezioni stradali, in particolare le rotatorie, si precisa che la rappresentazione grafica riportata nella tavola di zonizzazione del Puc deve essere considerata tenendo conto dei margini di tolleranza consentita negli spostamenti dei tracciati all'atto della progettazione esecutiva dell'opera pubblica. Con specifico riferimento alle rotatorie, se ne evidenzia l'utilità, in termini economici, ambientali e di sicurezza. Le rotatorie identificano un particolare tipo di organizzazione delle intersezioni stradali a raso dove i punti di conflitto principali fra le correnti sono sostituiti da semplici manovre di confluenza e diversione attorno ad un anello con circolazione a senso unico. Sotto questo aspetto le rotatorie offrono notevoli vantaggi, in quanto sono concepite in modo tale da ridurre drasticamente il numero dei punti di conflitto eliminando le manovre di attraversamento causa degli incidenti più gravi. Il ricorso alle rotatorie è ormai di uso generalizzato in molti paesi europei e ha dimostrato di possedere notevoli vantaggi in termini di sicurezza, inquinamento e di capacità, in ragione delle ridotte velocità indotte nella zona di scambio e delle condizioni ideali di visibilità per la manovra di immissione.

Per quanto concerne gli errori di classificazione degli immobili, per quelli esterni al centro urbano, onde non penalizzare situazioni analoghe potenzialmente presenti sull'interno territorio comunale ma che per vari motivi possono non aver prodotto una osservazione, si è inteso inserire tali immobili nell'elaborato del Puc denominato carta dell'uso del suolo, contenente tutte le attività presenti sul territorio comunale, progressivamente aggiornabile, con la specificazione nelle Nta che trattasi di attività in esercizio di cui è confermata la destinazione urbanistica, fatta salva la legittimità dei titoli. Le Nta potranno specificare che, fatta salva la verifica della legittimità dei titoli e dell'effettivo uso corrente dell'immobile, sono ammessi interventi tali da consentire la permanenza della attività.

Alcune osservazioni accolte si riferiscono, infine, a lotti per i quali sono stati rilasciati, entro la data di deliberazione in Gc del Puc, i permessi di costruire, anche relativi interventi di ricostruzione ex lege 219/1981. Nel caso in cui vi fossero lotti per i quali sono stati rilasciati permessi di costruire e, quindi, ricorrano le condizioni per cui possono essere considerati in attuazione, a seguito di accertamento, da parte dell'UTC, che ne dimostri l'evidenza, l'UTC stesso può riservarsi di inserire sulla tavola di zonizzazione del Puc la relativa simbologia.

Si ricorda, inoltre, che il regime vincolistico è indipendente dalla destinazione urbanistica di Puc. Infatti, zonizzazioni e previsioni urbanistiche, qualsiasi esse siano, sono sempre condizionate dalla vincolistica sovraordinata.

Le osservazioni volte a rendere edificabili suoli posti in aree classificate a rischio elevato o molto elevato, pertanto, sono da considerarsi normativamente non conformi. In ogni caso, con riferimento alle trasformazioni sul territorio comunale consentite dagli strumenti urbanistici, è richiesta la verifica delle condizioni di compatibilità con le previsioni del piano di assetto idrogeologico (Psai) dell'Autorità di Bacino, nonché con i contenuti delle carte geognostiche, per verificare che non ricorrano ragioni che ne vietano o sconsigliano l'edificazione.

Si ritiene di dover precisare una possibile conseguenza della valutazione del complesso delle osservazioni e di quanto potrebbe conseguire per effetto del relativo accoglimento. Se, a valle della deliberazione in Giunta, queste dovessero determinare variazioni rispetto al dimensionamento, così come prefigurato nella proposta di Puc deliberata, potrebbe rendersi necessaria una concertazione, nelle opportune sedi, con l'ente sovraordinato competente per l'approvazione. Tuttavia, non aver usufruito dell'intero carico potenzialmente disponibile nel Ptcp di Avellino da parte del Comune di Montella, lo pone al riparo da possibili decurtazioni d'ufficio.

In effetti, l'accoglimento di richieste che si collocano in aggiunta rispetto alle previsioni di piano, impegnerebbe l'Ac alla rideterminazione del carico insediativo complessivo ai fini del dimensionamento del Puc, la cui approvazione è comunque prevista a valle del prescritto parere di conformità al Ptcp da parte della Provincia di Avellino.

F.to I progettisti

Arch. Enrico Sicignano

Arch. Arturo Petracca

Arch. Vittorio De Vito

Allegati

Planimetrie di localizzazione delle osservazioni

Tabella delle controdeduzioni