

PARERE PROVINCIA

- 1- Si confermano 1376 alloggi quale dimensionamento del PUC dai quali non vanno detratti eventuali alloggi abusivi legittimati e altro in quanto gli alloggi abusivi condonati fanno parte della massa volumetrica del patrimonio edilizio. I dati sono tratti dai tabulati volumetrici parte integrante del rilievo aerofotogrammetrico redatto proprio per consentire la progettazione del PUC con dati aggiornati. D'altronde la procedura seguita è bene espressa nella Relazione del PUC e nelle numerose tabelle dello stato di fatto e della soluzione di progetto. Tali tabelle dimostrano inequivocabilmente la tipologia di ZTO come definita dal D.M. 02.04.1968 n.1444.
- 2- La richiesta di localizzare graficamente gli alloggi oggetto di condono, ad avviso dello scrivente attiene alla pianificazione attuativa non allo strumento generale. In ogni caso vale quanto dedotto al precedente punto perché la volumetria complessiva è stata tratta dai tabulati volumetrici. In ogni caso è ben chiaro che le destinazioni del PUC non costituiscono sanatoria (vedasi ampia casistica in merito). Si conviene che il Consiglio Comunale è l'unico responsabile del dimensionamento del PUC.
- 3- In merito si fa notare che quanto richiesto è ampiamente presente nelle tabelle, che definiscono zona per zona il numero potenziale di alloggi realizzabili (vedansi B3 TABELLA ZONA A, B4 TABELLE ZONE B1, B2, B3 ripartita in tre elaborati B4.1, B4.2, B4.3, B5, TABELLA ZONE C, C1, C2, PLC, forse sfuggite all'attenzione dell'Istruttore.
- 4- Carenza di standard allo stato attuale. Nelle pagine successive sono elencate le attrezzature collettive esistenti e di progetto, che, come leggesi a pagina 216 ammontano ad un totale di mq. 1.311.378 pari a 32,78 mq/ab senza contare le aree del P.O.5 destinate allo sport e alla cultura. D'altronde si redigono i piani anche per colmare le carenze pregresse. Il Comune, nella fase di attuazione e gestione del Piano è l'unico responsabile della graduale implementazione delle dotazioni territoriali.

5- Art. 35 Direttive e prescrizioni per il rischio sismico

Gli elaborati prescrittivi relativi alla geologia illustrano in dettaglio la relativa problematica. Si rinvia agli adempimenti richiesti dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

In materia di pericolosità sismica, il Ptcp rinvia alla legge 77/2009 di conversione del D.lgs 39/2009 "Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli interventi sismici nella regione Abruzzo nel mese di aprile 2009 e ulteriori interventi urgenti di protezione civile". (tratto da Art.11 NTA PTCP).

6- Art. 36 Direttive e prescrizioni per le aree a rischio da frana

Nel territorio di Maddaloni le categorie di rischio riportate dal Piano di bacino sono:

RISCHIO DA FRANA: R4, R3, R2, R1 area a rischio molto elevato, elevato, medio, moderato

RISCHIO IDRAULICO sono presenti le quattro categorie di rischio FASCE FLUVIALI A e B. **Va rispettato integralmente quanto riportato nell'art. 9 NTA del PTCP (tratto da art. 9 NTA del PTCP).**

7- Art. 44 Siti archeologici

Il PUC individua nel territorio di Maddaloni aree archeologiche di grande pregio rappresentate con apposita simbologia grafica. In tali aree ogni intervento infrastrutturale e/o edilizio in conformità all'art. 25 delle Norme di attuazione del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ricadente nelle aree indiziate o negli ambiti di interesse archeologico, che comportino trasformazioni dello stato dei luoghi nel soprasuolo e/o nel sottosuolo, devono essere comunicati alla Soprintendenza prima dell'inizio dei lavori.

Le *Linee guida per la pianificazione del paesaggio della Campania*, prescrivono che in tali siti, ove non tutelati da misure più restrittive stabilite dal Ministero dei Beni Culturali e dai suoi organi periferici, o sino all'approvazione di specifici piani di tutela e valorizzazione, sono ammessi esclusivamente interventi direttamente finalizzati all'indagine archeologica e alla fruizione autorizzati dalla competente Soprintendenza. **(Vanno rispettati gli artt. 25 e 33 NTA PTCP).**

8- **vedasi punto 21.**

9- **vedasi punto 2.**

10- è ripetuto più volte nelle NTA del PUC il rispetto del D.M.02.04.1968 n.1444.

2

11- In merito al chiarimento relativo agli scostamenti riscontrati tra la perimetrazione riportata nella TAV C1.1.9 del PTCP e l'elaborato B2.1 del PUC di Maddaloni si rappresenta che il maggior dettaglio degli elaborati del PUC rispetto a quelli del PTCP ha consentito una *"migliore conoscenza di determinati ambiti ed elementi"* come, peraltro riportato al comma 4 dell'articolo 3 delle NTA del PTCP.

Si ritiene opportuno, tuttavia, sottolineare che le perimetrazioni contenute nella citata Tav. C1.1.9 del PTCP sono indicate correttamente come **impianto storico** e non centro storico.

Infatti pur non esistendo, a quanto risulta allo scrivente, una definizione "ope legis" di entrambi i termini, si ritiene che centro storico sia una parte più o meno estesa di un organismo urbano le cui caratteristiche urbanistiche, architettoniche e tipologiche possono essere considerate omogenee in riferimento all'evoluzione e stratificazione storica dell'organismo stesso.

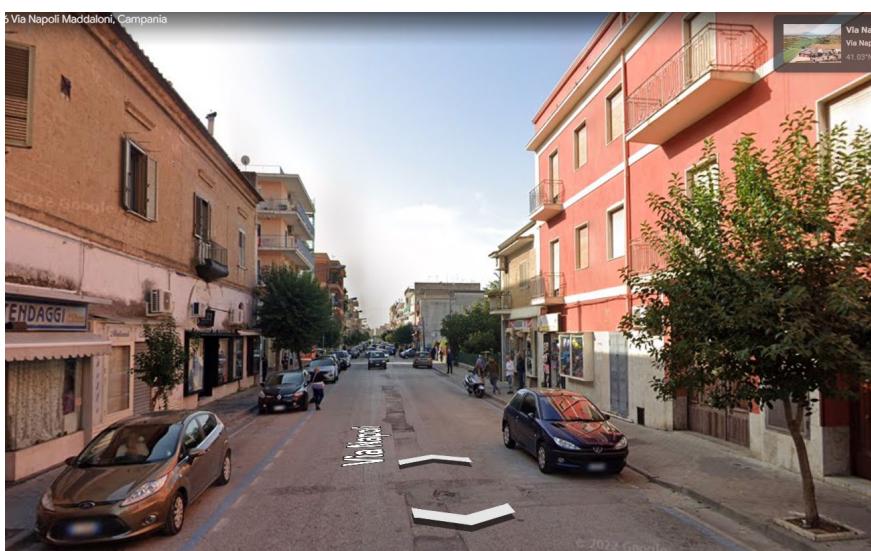
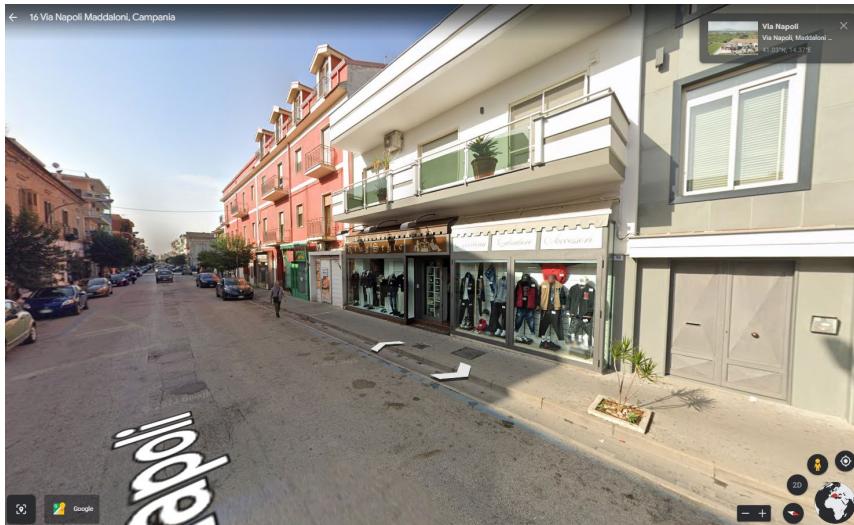
Impianto storico: trattasi di un tessuto morfologico comprendente edifici isolati, nuclei di antico impianto che hanno conservato un grado di riconoscibilità di parti di città in cui sono stati realizzati complessi edilizi di recente formazione anche in sostituzione non modificando gli originari tracciati.

Si fa rilevare, inoltre, che il PUC, non solo ha individuato il centro storico con relative regole prestazionali e procedurali, ma ha individuato, prescrivendo le stesse regole, anche per edifici isolati di carattere storico.

Inoltre, nelle zone ove è consentita la ristrutturazione edilizia ha vietato la demolizione e ricostruzione di edifici di pregio singolarmente individuati con apposita simbologia grafica negli elaborati del PUC.

Si riportano, di seguito, alcune immagini dell'attuale conformazione delle vie individuate dal PTCP come impianto storico, dalle quali emerge, con chiarezza che, nella maniera più assoluta, possano essere definite centro storico.

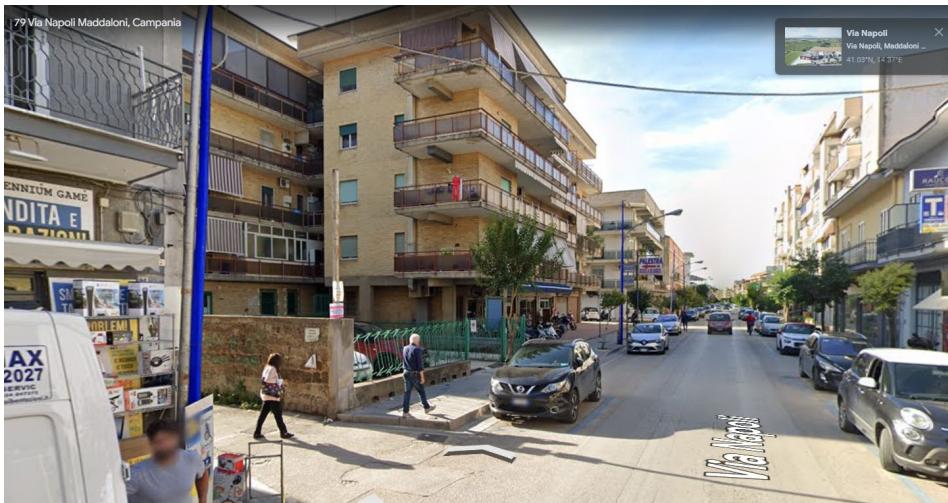
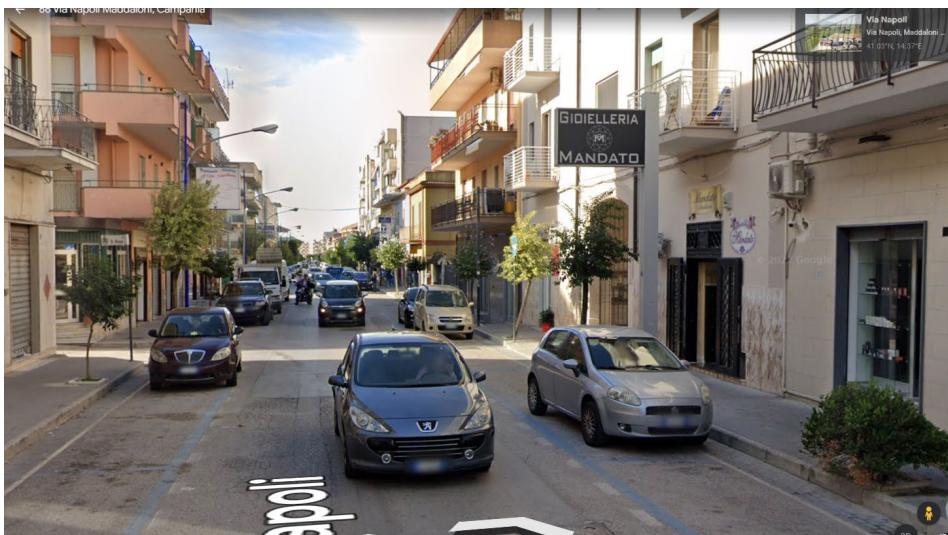
VIA NAPOLI

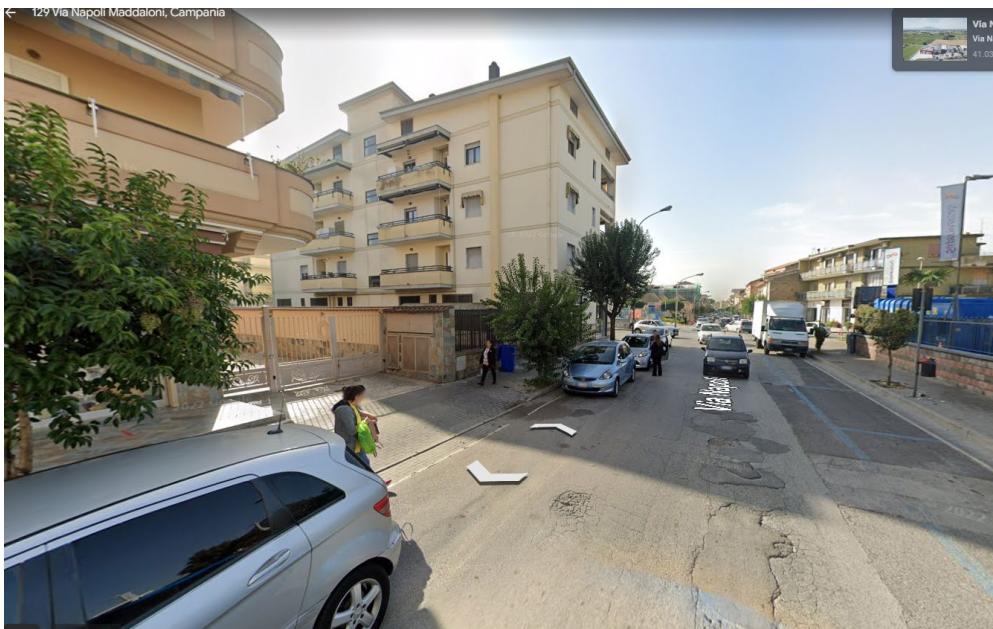




4











8

VIA CUPA LUNGA ZONA ORIENTALE

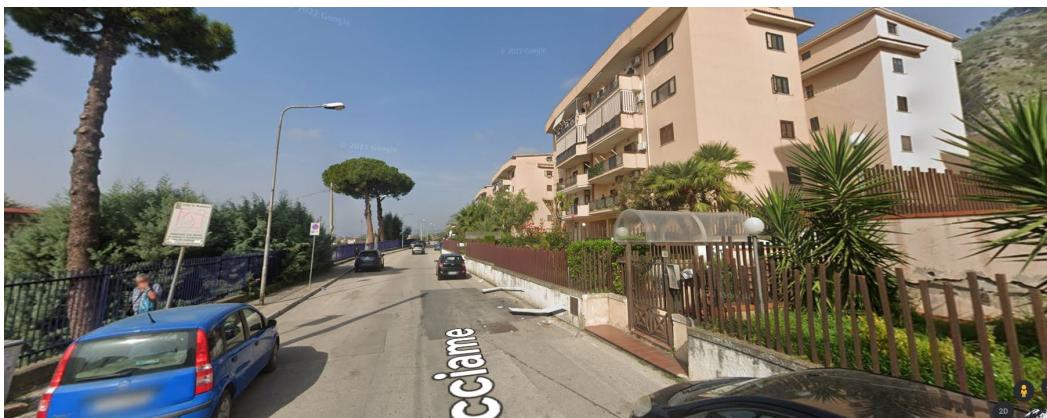




ADIACENZE CAVA ZONA ORIENTALE

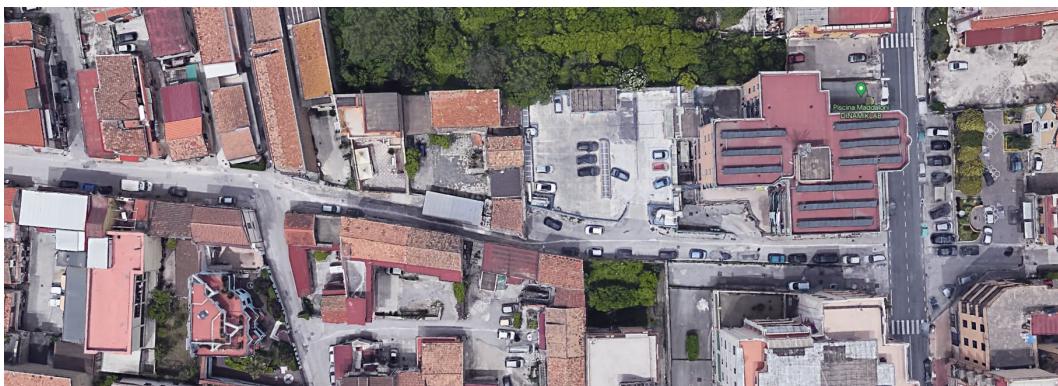


VIA BRECCIAME



9

Via Francesco Caruso



12- Vero è che l'art. 91 delle NTA del PTCP non esiste, ma la norma riportata è valida e si conferma. L'art. 73 delle NTA del PUC non collide, nella maniera più assoluta con il citato art. 46 delle NTA del PTCP.

Per le motivazioni già espresse il trasferimento di volumetria nella zona C2 non ha alcun effetto sul dimensionamento del PUC. Infatti nella Relazione alle pagine 184 e 185 vi è una tabella relativa agli alloggi potenzialmente realizzabili nelle singole zone. Per la zona C2 n.161 alloggi.

Si dovrebbero ritenere apprezzabili gli articoli relativi al centro storico delle NTA del PUC. Si riporta un breve stralcio: "Nella zona A le modalità di intervento devono essere subordinate alle finalità della tutela ambientale, privilegiando la conservazione, oltre che degli elementi costruttivi strutturali (murature, scale, etc) e di quelli di completamento (infissi, intonaci, arredi fissi, pavimentazioni, etc.), delle forme, dei materiali in genere.

- le attività non compatibili con la residenza vanno progressivamente delocalizzate nelle zone produttive previste dal PUC. In alternativa i diritti edificatori relativi alla dismissione possono essere utilizzati in quota parte della zona F8 come previsto agli artt. 108 e 173 delle presenti norme.

Nelle aree a giardino storico comprese nella zona A sono vietati:

- la costruzione di volumi con qualsiasi destinazione;
- la modifica dell'assetto morfologico e idrogeologico;
- gli scavi in prossimità degli apparati radicolari delle specie arboree entro un raggio di 3 m. dal colletto delle piante d'alto fusto esistenti;
- le opere di impermeabilizzazione continue del suolo.
- le pavimentazioni impermeabili che rivestano più del 30% dell'intera superficie

Nelle aree a giardino storico comprese nella zona A sono vietati:

- la costruzione di volumi con qualsiasi destinazione;
- la modifica dell'assetto morfologico e idrogeologico;
- gli scavi in prossimità degli apparati radicolari delle specie arboree entro un raggio di 3 m. dal colletto delle piante d'alto fusto esistenti;
- le opere di impermeabilizzazione continue del suolo.
- le pavimentazioni impermeabili che rivestano più del 30% dell'intera superficie

La zona A comprende i nuclei originari dell'abitato e va salvaguardata nella sua tessitura insediativa e nei suoi caratteri storico ambientali mediante Piano urbanistico attuativo – **Pua** - con valore di Piano di Recupero ai sensi della legge 457/78 ovvero di Piano Particolareggiato di Esecuzione ai sensi della legge 1150/42 e della L.R. 14/82, con la precipua finalità di migliorare le condizioni dei residenti mediante un insieme di opere che, salvaguardando i principali connotati dell'insediamento e la morfologia del tessuto,

Gli elaborati del PUC nel rapporto 1:2000 riportano perimetrazioni definite **"interventi campione"** atti a sperimentare tecniche e procedure per interventi di maggiore dimensione.

Il piano di recupero va concepito come progetto urbano non solo come indicazione/prescrizione dell'intervento proposto, ma come

metodologia di progettazione e realizzazione di interventi di trasformazione di contesti operativi di forte complessità caratterizzati da una considerevole articolazione del tipo di azioni necessarie: riusi, sostituzioni, integrazioni, completamenti; dalla centralità che deve conferire agli spazi pubblici; alla possibilità di utilizzare gli spazi liberi per destinazioni differenziate quali orti urbani, mercatini, spazi espositivi, luoghi di incontro per manifestazioni, concerti, caffè letterari.

Il piano di recupero/progetto urbano diventa strumento fondamentale per creare/migliorare la qualità urbana, di contribuire ad esaltare i valori dell'architettura e degli spazi aperti”

13- Si ribadisce quanto più volte chiarito nelle presenti note.

14- Quanto richiesto è stato riportato nelle zone: ad esempio: “E' obbligatoria la dotazione di aree pubbliche in conformità all'art. 5 punto 1) del D.I. n. 1444/68 e la realizzazione di parcheggi interni ai lotti nella misura di mq 0,5 per ogni mq di superficie coperta.”

Per quanto attiene alla zona B si riporta stralcio dell'art. 32 del PUC: “L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità fonciaria e territoriale corrispondenti ad una determinata superficie fonciaria e territoriale, esclude una successiva richiesta di altro permesso di costruire su dette superfici. Le superfici utilizzate devono essere asservite mediante la trascrizione del vincolo nei modi e nelle forme di legge.”

15- E' del tutto evidente che nell'attuazione del Piano vanno riservati gli standard ai sensi del D.M. 02.04.1968 n. 1444 sia per la residenza che per le zone produttive.

16- vedasi punto 4 delle presenti note.

17- - E' del tutto evidente che nell'attuazione del Piano vanno riservati gli standard ai sensi del D.M. 02.04.1968 n. 1444 sia per la residenza che per le zone produttive.

19- Si ribadisce quanto più volte chiarito nelle presenti note.

20- E' del tutto evidente che nell'attuazione del Piano vanno riservati gli standard ai sensi del D.M. 02.04.1968 n. 1444 sia per la residenza che per le zone produttive.

21-si ritiene che l'incipit dell'art.84 dica quanto richiesto: “ E' costituita dalle aree agricole di cintura dei centri edificati o prossime a manufatti con forte impatto ambientale ed è finalizzata alla conservazione di fasce e di corridoi di protezione a garanzia dei residui equilibri ecosistemici, nonché da nuclei rurali originari e/o realizzati per successive addizioni volumetriche (aggregati edilizi), in genere privi di attrezzature collettive.”

22- La zona sud di Maddaloni ha vocazione produttiva anche per la presenza dell'Interporto Sud Europa che ha bisogno di espandersi ulteriormente e per altre iniziative in itinere di notevole consistenza segnalate dall'Amministrazione. Si condivide e si provvede ad eliminare la sussistenza della zona agricola fino all'insediamento dell'impianto produttivo.

23. L'art. 95 delle NTA riporta quanto richiesto: *"L'unità minima di intervento (lotto minimo) dovrà avere estensione non inferiore a 10.000 mq. L'indice di fabbricabilità fondiario sarà pari a 0,03 mc/mq."*

"Per il richiedente "Imprenditore agricolo professionale" ai sensi del D.L 27 maggio 2005, n.101 e s.m.i. è consentito che la consistenza complessiva di 10.000 mq si raggiunga mediante accorpamento di più suoli, anche non contigui, purché il lotto da edificare abbia estensione non inferiore a 5.000 mq." Tale norma, che comunque prevede sempre una superficie non inferiore a mq. 10.000 tratta dalla L.R. 14/82 non risulta sia stata abrogata.

24- Si condivide quanto richiesto e si integrano le NTA del PUC da quanto tratto dal PTCP: *"I Puc prevedono che, in assenza di Psa, la realizzazione di annessi agricoli, se non diversamente disposto dalle norme specifiche di ciascuna articolazione del territorio rurale e aperto, avvenga nel rispetto delle seguenti superfici massime, detratte le superfici esistenti:*

- 20 mq/ha per i primi 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione;*
- 10 mq/ha per gli ulteriori 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione;*
- 5 mq/ha per gli ulteriori ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione I Puc prevedono che, in assenza di Psa, la realizzazione di annessi agricoli, se non diversamente disposto dalle norme specifiche di ciascuna articolazione del territorio rurale e aperto, avvenga nel rispetto delle seguenti superfici massime, detratte le superfici esistenti:*
- 20 mq/ha per i primi 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione;*
- 10 mq/ha per gli ulteriori 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione;*
- 5 mq/ha per gli ulteriori ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione"*

25- Si condivide. La fascia di rispetto del Cimitero prevista viene sostituita da quella pari a 200 metri.

26- Ovviamente vanno riservati i relativi standard di cui al D.M. 02.04.1968 n.1444. Va eliminata la norma che consente di considerare zona agricola l'intero comparto fino all'approvazione del PUA.

27- Si provvede ad eliminare il seguente comma: *" Le aree attualmente agricole non impiegate per eventuali ampliamenti consentiti dal presente articolo conservano, a tutti gli effetti, i caratteri della zona agricola fino alla realizzazione degli eventuali interventi diretti o alla installazione degli impianti."*

28- Si ritiene che gli standard sono presenti e prescritti nell'art.134: *"...realizzazioni di attrezzature e attività per il tempo libero e lo sport quali pubblici esercizi, ristoranti, bar, discoteche, campi da tennis, basket, pallavolo, bocce ..." "...parcheggi alberati in misura non inferiore a 25 mq./100 mc. di costruzione."*

29- Nell'art. 137 Zona G4: accoglienza – turistico – ricettiva non sono previste residenze per il personale di custodia.

30- Si farà riferimento alla L.R. 5 gennaio 2011 n.5. Ovviamente nei PUA sono prescritti gli standard (vedansi art. 17 e seguenti) che riportano piani e strumenti di attuazione del PUC.

31)- Si ritiene che gli standard prescritti sono ben più elevati rispetto al DM.1444 art.5. Infatti sono prescritti: *"Attrezzature collettive in misura non inferiore a 24mq/100mc. Indice di piantumazione 150 alberi di medio – alto fusto/ha"*

32- Per le fasce di rispetto verranno applicate le norme del PTCP. In ogni caso le fasce di rispetto previste dal PUC sono ben più ampie di quelle prescritte perché uno degli obiettivi del PUC è Maddaloni città verde.

33- sono state fornite spiegazioni nei punti precedenti della presente nota.

34- idem c.s.

35-idem c.s.

36- Si farà riferimento agli specifici articoli del PTCP anche se l'art. 151 in proposito recita: *"Linee guida per l'esecuzione delle indagini preliminari ai sensi dell'art. 242 del D. lgs. 152/2006 e ss.mm.ii."* approvato con DGR Campania n. 796 del 9.6.2014.

Le attività interessate dalla Direttiva Interministeriale del 16.4.2014 devono essere conformi alla vigente normativa."

37-Si tratta di porre rimedio alla realizzazione degli stenditoi non abitabili. E' del tutto evidente che gli eventuali alloggi nei sottotetti sono compresi nei 1.376 alloggi potenziali di cui al dimensionamento del PUC.

38- E' del tutto evidente che vanno riservati gli standard art, 5 del D.M. n.1444.

39- vedasi punto 5.

40- Il Capo XX Zone per attrezzature di livello locale si ritiene sia sufficientemente chiaro per quanto riguarda le dotazioni minime di standard richiesto numerose volte nei "Ritenuto".

41- Vedasi punti 11 e 13.

42- vedansi punti 4 e 5.

43- I piani di settore sono in itinere.

44- *Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente*

all'incendio per almeno quindici anni. La predetta norma e il rispetto di quanto contenuto nell'art.10 della legge n. 353/2000 vengono riportati nelle NTA del PUC.

Arch. Romano Bernasconi
(Capogruppo mandatario)

Napoli, 11.09.2023