



# Comune di SAN GIORGIO DEL SANNIO

(Provincia di Benevento)

# PUC

## Piano Urbanistico Comunale

### FASE : VARIANTE DI ADEGUAMENTO

L.R. 14.12.2004 n.16

REGOLAMENTO REGIONALE del 4 agosto 2011 n. 5, Art.4 Comma 2

### RELAZIONE di Analisi delle Osservazioni

Sindaco:  
on. Mario PEPE

Segretario generale:  
dott. Nicolina COLUMBRO

Assessore:  
avv. Tiziana BARLETTA

Dirigente servizio Urbanistica  
arch. Raffaele PIANURA

Progettista: arch. Costantino FURNO

# All. 2

Ottobre 2020

Al Responsabile del Procedimento  
Arch. Raffaele Pianura  
San Giorgio del Sannio

Oggetto: Analisi delle Osservazioni al progetto di adeguamento del PUC.

Ai sensi dell'art. 10 del Regolamento Regione Campania n° 5 del 4 agosto 2011, la proposta di adeguamento del PUC, comprensiva degli elaborati, è stata depositata presso la segreteria del Comune di S. Giorgio del Sannio. L'avviso di deposito è stato pubblicato sul BURC Regione Campania n° del

Nel termine di trenta giorni consecutivi, a partire dalla data di pubblicazione, sono pervenute n° 29 osservazioni nei termini di scadenza.

Fuori termini, in data 17 agosto 2020, è pervenuta una osservazione.

Di seguito si riportano le osservazioni e le relative proposte di accoglimento.

**Osservazione n. 1 protocollo n. 2289 del 04/02/2020 – VILLANO Umberta**

La proponente dichiara di essere proprietaria delle aree censite al Catasto Urbano al foglio 27 particella n. 438.

Considerato:

- che il vigente PUC classifica quest'area come ZTO B2 ( completamento – Centro Urbano da ristrutturare e riqualificare;
- che il progetto di adeguamento del PUC in pubblicazione destina senza motivata giustificazione questa particella a ZTO E1.2 – verde privato urbano;

chiede di ripristinare la classificazione del vigente PUC e quindi a ZTO B2.

**L'osservazione si accoglie ripristinando la vigente destinazione urbanistica.**

**Osservazione n. 2 protocollo n. 2367 del 05/02/2020 – CASAZZA Immacolata, RINALDI Carolina, RINALDI Antonio, RINALDI Massimo**

I proponenti dichiarano di esseri proprietari delle aree censite al Catasto Terreni al foglio n. 16, particelle n. 30 e 209.

Considerato:

- che il vigente PUC classifica queste aree come ZTO H;

chiedono che la destinazione di queste aree rimanga invariata per gli anni a venire.

**L'osservazione non si accoglie perché le aree sono marginali e prive di urbanizzazioni primarie.**

**Inoltre, in vigenza del PUA relativo alle zone H, non è stata attivata alcuna procedura per l'utilizzazione di queste aree.**

**Osservazione n. 3 protocollo n. 2665 del 10/02/2020 – SALERNO Ernesto e SALERNO Azzurra**

I proponenti Ernesto SALERNO e Azzurra SALERNO dichiarano di essere proprietari il primo dell'area censita al catasto al foglio n. 20, particella n. 1605, la seconda dell'aera censita al catasto al foglio n. 20, particella n. 2076.

Premesso che il vigente PUC destina tali aree a ZTO B1 ( Centro consolidato da ristrutturare e riqualificare) e che l'adeguamento del PUC in pubblicazione destina tali particelle a ZTO E1.2 – verde privato urbano, chiedono di confermare le destinazioni previste nel PUC vigente.

**L'osservazione si accoglie ripristinando la vigente destinazione urbanistica.**

**Osservazione n. 4 protocollo n. 2797 del 11/02/2020 – FRUSCIANTE Gerardo**

Il proponente dichiara di essere proprietario dell'area censita al Catasto al foglio n. 18 particella n.173.

Considerato che.

- il vigente PUC destina circa 1.360,00 mq a ZTO B1; per circa 2.740 mq a ZTO D3; per circa 1.200 mq a ZTO D5, per circa 430,00 mq a viabilità;
- che il progetto di adeguamento del PUC conferma queste destinazioni;

chiede di destinare le aree classificate come ZTO D3 e ZTO D5 a zona agricola.

**L'osservazione non si accoglie perché la nuova destinazione creerebbe una discontinuità in tutta la zona omogenea.**

**Osservazione n. 5 protocollo n. 2829 del 12/02/2020 – SALERNO Quirino, BOCCHINO Gennaro**

I proponenti dichiarano di essere proprietari dell'area censita al catasto al foglio n. 20, particella n. 2009.

Considerato che:

- il vigente PUC classifica quest'area come ZTO B2;
- che il progetto di adeguamento del PUC in pubblicazione classifica le stesse come ZTO E1.1

chiedono di confermare la destinazione del PUC vigente.

**L'osservazione si accoglie ripristinando la vigente destinazione urbanistica.**

**Osservazione n. 6 protocollo n. 2847 del 12/02/2020 – MANGANIELLO Giorgio**

Il proponente dichiara di essere proprietario dell'area censita al Catasto al foglio n. 25, particelle n. 765, 574, 573.

Considerato che:

- il vigente PUC include la particella n. 765 nella ZTO B2 ( Completamento – Centro urbano da ristrutturare e qualificare), la particella adiacente n. 574 nella ZTO c (Territorio urbano da trasformare soggetto a Medio regime di perequazione) e per mero errore anche la particella n. 573 che in effetti ricade nell'area di pertinenza ASL.

Chiede di includere la particella n. 574 di modeste dimensioni, nella ZTO B2.

**L'osservazione si accoglie, includendo la particella n. 574 nella ZTO B2 e la particella n. 573 nell'area di pertinenza ASL.**

**Osservazione n. 7 protocollo n. 2871 del 12/02/2020 – SALERNO Antonietta**

La proponente dichiara di essere proprietario dell'area censita al Catasto Urbano al foglio 24 particella n. 480.

Considerato che:

- che il vigente PUC classifica quest'area parte come ZTO C1, parte come viabilità di progetto ed un'esigua parte in zona agricola E2.4;
- che il progetto di adeguamento del PUC in pubblicazione destina senza motivata giustificazione questa particella a ZTO E2.2 agricola,;
- che la nuova classificazione appare inopportuna e decisamente penalizzante.

Visto che il terreno è prossimo ai fabbricati residenziali esistenti ed inclusi in zona B2 –Completamento, chiede di includere tutta la particella in zona B2 – Completamento – .

**L'osservazione si accoglie classificando la zona di espansione residenziale come ZTO C(B)**

**Osservazione n. 8 protocollo n. 3167 del 12/02/2020 – SERINO Francesco**

Il proponente dichiara di essere proprietario delle aree Censite al Catasto al foglio n° 21 particelle catastali n° 84, 407, 412, 413, 416, 382, 460, 659, 408, 421,656,658, 411,414 di superficie complessiva pari a mq 6912,00.

Considerato che:

- il vigente PUC prevede per la suddetta area la destinazione d'uso di zona territoriale omogenea B2- (Completamento – Centro Urbano da ristrutturare e riqualificare);

- che la variante di adeguamento classifica queste aree come ZTO E1.1 – Aree boscate di collina di pregio ambientale;
- che non si rinvergono motivi specifici per tale trasformazione;
- che , l'area si pone in un contesto naturale di alto pregio ambientale che presenta già organismi edilizi di recente costruzione;
- che il completamento dell'edificazione dell'area con criteri di rispetto ambientale e paesaggistico, seppur in zona non sottoposta a vincolo, costituisca un processo di valorizzazione della stessa.

Propone che l'area individuata al foglio n. 21, particelle catastali n° 84, 407, 412, 413, 416, 382, 460, 659, 408, 421,656,658, 411,414 venga confermata e classificata nel nuovo strumento urbanistico come zona B2 (Completamento – Centro urbano)

**Premesso che l'area oggetto di osservazione è inclusa nel corridoio ecologico del torrente Mele ed è soggetta al vincolo ambientale di cui all'art. 146 del Dlgs n. 42 del 22/01/2004, l'osservazione si accoglie alle seguenti condizioni:**

- **che l'area oggetto dell'osservazione sia perimetrata come zona B1 satura;**
- **che tutte le ZTO B1 e B2 che rientrano nell'area del corridoio ecologico siano considerate sature ed inedificabili ai sensi dell'art. 17 delle NTA del PTCP vigente.**
- **che la perimetrazione sia limitata ai fabbricati esistenti e alle aree ad essi pertinenziali;**
- **che le aree siano dichiarate inedificabili;**
- **che siano consentiti esclusivamente interventi di MO, MS, RE con eventuale ampliamento come da Norme di attuazione per le zone B, Restauro e RC.**

#### **Osservazione n. 9 protocollo n. 3168 del 17/02/2020 – INGANNATO Giuseppe**

Il proponente dichiara di essere proprietario delle aree Censite al Catasto al foglio n. 23, particelle 153, 161, 264, 272, 273 di superficie complessiva mq 5.666,00 e al foglio n. 22, particelle 257, 262, 483, 484 per complessivi mq 4.084,00.

Considerato che:

- il vigente PUC prevede per le particelle del foglio 23 una destinazione parte a ZTO D2.1 (Ambito di utilizzazione a prevalenza commerciale destinato alla piccola e media distribuzione) per mq 3635,00 e parte a Fascia di rispetto del raccordo autostradale per mq 2.031,00; per le particelle del foglio n. 22 una destinazione a ZTO B ( Completamento – Centro urbano da ristrutturare e riqualificare) per mq 4.084,00;
- che la variante di adeguamento conferma queste destinazioni;
- che un intervento organico sull'intera superficie dei due fondi potrebbe dar luogo ad un'area di più ampio respiro e in armonia con le destinazioni dell'area già individuata come B2.

Propone che tutte le aree individuate al foglio n. 23 siano incluse nella ZTO B2 ( Completamento – Centro urbano da ristrutturare e riqualificare)

**L'osservazione si respinge perché includendo le aree del foglio n. 23 in ZTO B2, la zona territoriale omogenea riperimetrata perderebbe i requisiti di cui all'articolo 2 comma B) del decreto Ministeriale del 2 aprile 1968 n. 1444.**

#### **Osservazione n. 10 protocollo n. 3177 del 17/02/2020 – APRUZZESE Giuseppina**

La proponente dichiara di essere proprietaria delle aree Censite al Catasto al foglio n. 21 particelle n. 370, 334, 66, 395, 585, 586, 616, 617, 612, 613, 614, 615, 67, 68, 69.

Considerato che:

- il vigente PUC prevede per le particelle n. 370, 334, 66, 395, la destinazione d'uso di zona territoriale omogenea B2- (Completamento – Centro Urbano da ristrutturare e riqualificare);
- che la variante di adeguamento classifica queste aree come ZTO E1.1 – Aree boscate di collina di pregio ambientale;
- che non si rinvergono motivi specifici per tale trasformazione;
- che , l'area si pone in un contesto naturale di alto pregio ambientale che presenta già organismi edilizi di recente costruzione;

- che il completamento dell'edificazione dell'area con criteri di rispetto ambientale e paesaggistico, seppur in zona non sottoposta a vincolo, costituisca un processo di valorizzazione della stessa.

Propone che l'area individuata al foglio n. 21, particelle catastali n° 84, 407, 412, 413, 416, 382, 460, 659, 408, 421,656,658, 411,414 venga confermata e classificata nel nuovo strumento urbanistico come zona B2 (Completamento – Centro urbano)

**Premesso che l'area oggetto di osservazione è inclusa nel corridoio ecologico del torrente Mele, è soggetta al vincolo ambientale di cui all'art. 146 del Dlgs n. 42 del 22/01/2004, l'osservazione si accoglie alle seguenti condizioni:**

- che l'area oggetto dell'osservazione sia perimetrata come zona B1 satura;
- che la perimetrazione sia limitata ai fabbricati esistenti e alle aree ad essi pertinenti;
- che le aree siano dichiarate inedificabili;
- che siano consentiti esclusivamente interventi di MO, MS, RE con eventuale ampliamento come da Norme di attuazione per le zone B, Restauro e RC.

#### **Osservazione n. 11 protocollo n. 3186 del 17/02/2020 – DONNARUMMA Giorgio.**

Il proponente dichiara di essere proprietario dell'area costituita dalle particelle che vanno dalla n. 1754 a seguire fino alla particella n. 2048.

Considerato che:

- il vigente PUC prevede per le suddette particelle una destinazione edificabile in ZTO A2;
- che la variante di adeguamento ha privato le suddette aree delle destinazioni originarie:

Propone che venga confermata per le aree suddette la destinazione del PUC vigente.

**L'osservazione si accoglie.**

#### **Osservazione n. 12 protocollo n. 3187 del 17/02/2020 – BOCCHINI Gabriella, BOCCHINI Sveva, BOCCHINI Ermanno.**

I proponenti dichiarano di essere proprietari dell'area censita al Catasto con l'identificazione delle particelle n. 1366, 1365, 877, 1359, 878, 879, ma senza indicazione del foglio di mappa.

Considerato che:

- il vigente PUC prevede la edificabilità di queste particelle;
- la penuria di suoli edificabili all'interno del centro storico;

propongono la conservazione della originaria destinazione edificatoria.

**L'osservazione si accoglie destinando le particelle suindicate a zona B1 – Satura (Centro urbano consolidato da ristrutturare e consolidare)**

#### **Osservazione n. 13 protocollo n. 3188 del 17/02/2020 – BOCCHINI Fabrizio, BOCCHINO Giorgio, BOCCHINO Riccardo**

I proponenti dichiarano di essere proprietari dell'area censita al Catasto al foglio n. 19, particella 1066.

Considerato che:

- il vigente PUC prevede la edificabilità di parte di questa particella con destinazione a ZTO C1 – Ambito 4;
- che in quest'area era prevista una viabilità che dava disponibilità di ben disporre di una eventuale lottizzazione;
- che la soluzione nell'adeguamento al PUC prevede una viabilità totalmente diversa e che danneggia la prevista lottizzazione;

Propongono la variazione del tracciato come da allegato grafico allegato all'osservazione.

**L'osservazione si accoglie ripristinando il tracciato della strada che risulta dal PUC vigente e le relative destinazioni delle aree secondo il PUC vigente.**

#### **Osservazione n. 14 protocollo n. 3189 del 17/02/2020 – OLIVIERO Carlo Giovanni, Amministratore e Legale rappresentante della CARBET s.r.l.**

Il proponente dichiara che la società CARBET srl è proprietaria delle aree censite al Catasto al foglio n. 26 particelle nn. 23, 27, 33, 34, 487, 678, 695, 697, 699, 728, 729.

Considerato che:

- la variante di adeguamento al PUC prevede la edificabilità di queste particelle con destinazione a ZTO C(M) ( Territorio urbano da trasformare soggetto a medio indice di utilizzazione) soggette a strumento attuativo con la prescrizione che gli interventi siano subordinati alla redazione degli API;
- che la società CARBET srl intende promuovere sulle aree di sua proprietà la realizzazione di una struttura commerciale classificabile, ai sensi della L.R. 1/2014, come MAM – media struttura di vendita;
- che tale individuazione è compatibile con una zona non congestionata da flussi di traffico veicolare;
- che l'area individuata è ben servita dalla viabilità esistente ed è facilmente accessibile non solo dai residenti del quartiere ma anche dai residenti in comuni limitrofi; che la eventuale realizzazione della MA/M non altererà il sistema distributivo esistente nel territorio di San Giorgio del Sannio, ma consoliderà la vocazione di polo di aggregazione commerciale dell'intero paese, prevedendo di acquisire gran parte dei propri clienti dai comuni limitrofi;
- che la viabilità esistente risulta in grado di assorbire i potenziali flussi di traffico generati dalla realizzazione dell'iniziativa;
- che la destinazione urbanistica prevede la realizzazione di nuove residenze in un mercato immobiliare in forte crisi;
- che l'iniziativa consentirebbe la nascita di circa 10/12 nuove unità lavorative;

propone di destinare le particelle di proprietà della CARBET srl a ZTO D2.1 – Ambito di utilizzazione a prevalenza commerciale destinato alla piccola e media distribuzione.

**L'osservazione si accoglie destinando le aree a zona omogenea D2.1.**

#### **Osservazione n. 15 protocollo n. 3190 del 17/02/2020 – FUCCI Gertrude**

La proponente dichiara di essere proprietaria delle aree censite al Catasto al foglio n. 17, particelle nn. 255, 126, 558, 559, 560.

Considerato che:

- la variante di adeguamento al PUC prevede la edificabilità di queste particelle con destinazione a ZTO H – Completamento;
- che sulla particella n. 560 insistono due fabbricati rurali aventi una corte comune con caratteri di autonomia rispetto alle altre aree di proprietà;

Propone di classificare l'area individuata dalla particella n. 560 come ZTO B satura.

**L'osservazione si accoglie parzialmente. L'area non ha le caratteristiche per essere classificata ZTO B satura. Si accoglie modificando il comma 11 dell'art. 63 delle NTA per quanto attiene le superfici da asservire che diventano rispettivamente mq.1000 per la prima unità e mq 2.000 per la seconda unità immobiliare.**

#### **Osservazione n.16 protocollo n. 3215 del 17/02/2020 – MASTROMARINO Vincenzo Alberto**

Il proponente dichiara di essere proprietario delle aree censite al Catasto al foglio n. 27, particelle nn. 63, 73, 68, 379, 395, 396, 397, 398 e al foglio n. 25 particelle nn. 685, 682.

Considerato che:

- la variante di adeguamento al PUC ha introdotto delle variazioni rispetto a quanto previsto nel vigente PUC;
- la previsione del PUC vigente rappresenta il risultato di un bilanciamento di interessi pubblici e privati, perseguito attraverso cessione compensativa consensuale e gratuita di aree del privato al demanio comunale;

propone di confermare le previsioni del PUC vigente.

**L'osservazione si accoglie.**

**Osservazione n.17 protocollo n. 3217 del 17/02/2020 – MARALLO Giampiero, MARALLO Mauro**

I proponenti dichiarano di essere proprietari delle aree censite al Catasto al foglio n. 18, particelle 1, 2, 3.  
Considerato che:

- la variante di adeguamento al PUC classifica queste aree come ZTO E2.2.
- che il PUC vigente destina queste aree a ZTO H;
- che alla luce delle previsioni del PUC vigente e stante l'avviato procedimento di formazione del PUA nel novembre 2008 queste aree sono state acquistate dai proponenti;

si propone di confermare le previsioni del vigente PUC.

**L'osservazione si accoglie.**

**Osservazione n.18 protocollo n. 3218 del 17/02/2020 – SALERNO Giuseppe**

Il proponente dichiara di essere proprietario delle aree censite al foglio n. 24, particelle nn. 38, 39, 481, 485, 488, 492.

Considerato che:

- la variante di adeguamento al PUC classifica queste aree come ZTO E2.2.
- la previsione del PUC vigente classifica queste aree come ZTO C1 (Territorio urbano da trasformare soggetto a regime perequativo a basso indice di utilizzazione)

si propone di confermare le previsioni del vigente PUC.

**L'osservazione si accoglie classificando le aree come ZTO C(B) - Territorio urbano da trasformare soggetto a basso regime di perequazione.**

**Osservazione n.19 protocollo n. 3221 del 17/02/2020 – CERVONE Lucia**

La proponente dichiara di essere proprietaria delle aree censite al Catasto al foglio n. 20, particelle nn. 1999, 2001.

Considerato che:

- la variante di adeguamento al PUC classifica queste aree come ZTO E2.2;
- la previsione del vigente PUC classifica la particella n. 1999 come ZTO E2.2 (Territorio aperto di pianura, seminativo), una porzione di area della particella 2001° ZTO B2.2 ed una porzione a ZTO B2a – Completamento;
- che è stato assentito un Permesso di costruire mai rilasciato;

propone di confermare le previsioni del PUC vigente.

**L'osservazione si accoglie con l'avvertenza che l'area è interessata da un vincolo di inedificabilità per effetto del vicino depuratore ed è inclusa nella fascia di vincolo di cui all'art. 136 del DLGS n. 42/04.**

**Osservazione n. 20 protocollo n. 3245 del 18/02/2020 – LUONGO Michele**

Il proponente dichiara di essere proprietario delle aree censite al foglio n. 18, particelle n. 57, 439, 442.

Considerato che:

- la variante di adeguamento al PUC classifica queste aree come ZTO D5 e D3;
- che nelle predette particelle insiste una strada che dividerebbe il fondo agricolo di proprietà in due lotti non funzionali alla coltivazione agricola;
- che la predetta strada sarebbe più sicura se realizzata con sviluppo rettilineo;

propone di classificare le particelle di sua proprietà come zona rurale e di spostare la strada di progetto in modo da non interessare la sua proprietà.

**L'osservazione si accoglie ripristinando il tracciato della strada che risulta dal PUC vigente e le relative destinazioni delle aree secondo il PUC vigente.**

**Osservazione n. 21 protocollo n. 3266 del 18/02/2020 – MOLINARO Pierino**

Il proponente dichiara di essere proprietario delle aree censite al foglio n. 18, particelle n. 73 e nella qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della Molinaro Elettrificazione srl di essere proprietario delle aree censite al Catasto al foglio 18 particelle nn. 412, 414 .

Considerato che:

- il PUC vigente classifica queste aree come ZTO D5 e nel successivo PUA si prevede una strada che occupa parte delle suddette particelle;
- la variante di adeguamento prevede la modifica della strada di accesso alla particella n. 73 creando di fatto un inco accesso del lotto;

propone di lasciare invariato il percorso stradale previsto nel vigente PUC e di non apportare modifiche al PUA vigente.

**L'osservazione si accoglie ripristinando il tracciato della strada che risulta dal PUC vigente e le relative destinazioni delle aree secondo il PUC vigente.**

**Osservazione n. 22 protocollo n. 3269 del 18/02/2020 – CERZA Patrizia**

La proponente dichiara di essere proprietaria delle aree censite al Catasto al foglio n. 16, particelle n. 445, 2001.

Considerato che:

- il PUC vigente classifica queste aree come ZTO D5 (Territorio urbano ad usi misti), comprendono aree ed immobili destinati ad attività commerciali ed artigianale annesse residenze e spazi pubblici;
- la variante di adeguamento prevede oltre ad agli indici e alle prescrizioni di zona , l'obbligo del lotto minimo pari a mq 2000;
- considerato che lungo la viabilità esistente esistono altri edifici con destinazione residenziale; che non vi sono lotti liberi sui quali è possibile realizzare gli interventi previsti dalla variante in corso di approvazione;
- che la norma che prevede il lotto minimo pari a mq 4000,00 è praticamente inapplicabile;

propone di prevedere un lotto minimo pari mq 1.000,00.

**L'osservazione non si accoglie perché l'edificabilità proposta darebbe luogo ad interventi di piccole dimensioni creando disomogeneità nell'area omogenea.**

**Osservazione n. 23 protocollo n. 3276 del 18/02/2020 – SERVODIDIO Francesco**

Il proponente dichiara di essere proprietario delle aree censite al foglio n. 23, particelle nn. 333, 334, 362, 363.

Considerato che:

- il PUC vigente classifica queste aree come ZTO C1 (Ambito di trasformazione a basso indice di utilizzazione)
- la variante di adeguamento conferma la destinazione ma modifica l'indice territoriale che comporta una riduzione volumetrica pari a mc 3.536,00.

Propone di confermare l'originaria destinazione edificatoria con tutti i diritti acquisiti e con gli standard urbanistici previsti nel Capo 2° art. 68 ZTO Ambito 1 – Via fontanaisi.

**L'osservazione non si accoglie perché a tutte le aree di espansione in aree marginali rispetto al centro urbano sono stati applicati gli stessi indici.**

**Osservazione n. 24 protocollo n. 3278 del 18/02/2020 – MUSTO Anna e altri**

I proponenti dichiarano di essere proprietari delle aree censite al Catasto al foglio n. 16, particelle nn. 802, 804 e foglio n.18, particelle nn. 22, 23.



Considerato che:

- il PUC vigente classifica queste aree come ZTO H ( Completamento – Insedimenti periurbani diffusi a destinazione commerciale)
- la variante di adeguamento conferma la destinazione;

propone di classificare queste aree come zona agricola.

**L'osservazione non si accoglie perché la destinazione proposta comporta una discontinuità nella zona omogenea H.**

**Osservazione n. 25 protocollo n. 3286 del 18/02/2020 –UCCI Giovanna nella qualità di Amministratore Unica e Legale Rappresentante pro-tempore della società Immobil House srl.**

La proponente dichiara che la società “Immobil house” è proprietaria dei terreni censiti catastalmente al Foglio n. 17 particelle nn. 121 e 575 e al Foglio n. 23 particelle nn. 365, 366, 471.

Considerato che:

- il PUC vigente classifica queste aree come ZTO C1 – (Ambito di trasformazione a basso indice di utilizzazione;
- la variante di adeguamento classifica queste aree in parte a ZTO B2 (Completamento – Centro Urbano da ristrutturare e qualificare) e parte a ZTO E2.2 Territorio rurale e aperto – Aree seminate;
- sono allegare alcune considerazioni di carattere urbanistico;

propone di riproporre e conservare sulle paricelle di proprietà la destinazione previste dal PUC vigente.

**L'osservazione si accoglie classificando la zona di espansione come ZTO C(B) -Territorio urbano da trasformare soggetto a basso regime di perequazione.**

**Osservazione n. 26 protocollo n. 3305 del 18/02/2020 – IANNELLA Gerardo**

Il proponente dichiara di essere proprietario dell'area censita al catasto al foglio n. 21, particella n. 523.

Considerato che:

- il PUC vigente classifica quest'area come ZTO E1.1 – Fascia di tutela dei corridoi ecologici e delle confluenze dei corsi d'acqua;
- la particella n. 523 rientra per circa mq 210,00 nella Perimetrazione area A a rischio idrogeologico, e per mq 2420,00 nella Perimetrazione area C1, a rischio idrogeologico;
- che rientra per circa mq 2950,00 nella fascia di cui all'art 136 del DLGS 42/04;
- che l'area censita catastalmente al foglio n. 21 particella n. 524, con le stesse caratteristiche della particella di sua proprietà è classificata ZTO B2a;

propone di classificare parte delle aree di sua proprietà come zona B2a con suscettività edificatoria e il restante come ZTO E1.1.

**L'osservazione non si accoglie perché la destinazione proposta è in contrasto con i vincoli esistenti. La particella n. 524 è stata considerata di completamento ma le aree libere sono inedificabili e sono consentiti sui fabbricati esistenti solo in interventi di MO, MS, RE, Restauro e RC.**

**Osservazione n. 27 protocollo n. 3384 del 19/02/2020 – LIUCCI Giorgio**

Il proponente dichiara di essere proprietario dell'area censita al catasto al foglio n. 27, particelle nn. 251 e 280.

Considerato che:

- la variante di adeguamento al PUC classifica quest'area come ZTO C(M) – Territorio urbano da trasformare soggetto a medio indice di utilizzazione;
- che le aree classificate come ZTO C(M) sono soggette a strumento attuativo di iniziativa privata e che gli interventi sono subordinati alla redazione degli API;

propone di modificare la norma relativa all'obbligo di redigere il PUA e di consentire l'intervento diretto.

**L'osservazione non si accoglie perché in contrasto con la legge regionale n. 16/2004 e con il Regolamento di Attuazione per il Governo n. 5/2011.**

#### **Osservazione n. 28 protocollo n. 3452 del 20/02/2020 – MOTTOLA Achille**

Il proponente dichiara di essere proprietario dell'area censita al catasto al foglio n. 22, particelle nn. 183 e al foglio n. 23, particelle nn. 164, 166.

Considerato che:

- a) la variante di adeguamento al PUC ha confermato la ZTO CP e B2 per le particelle nn. 164 e 166 del foglio n. 23;
- b) la variante di adeguamento al PUC ha confermato la ZTO B2 per la particella n. 183 del foglio n. 22;
- c) che esiste una discordanza tra la tavola 9.1 della VARIANTE DI ADEGUAMENTO e la tavola n. 5 – zonizzazione Fontanaisi del PUA relativa alla linea di separazione tra la zona Cp e la Zona B2;
- d) che in corrispondenza della particella n. 183 del foglio n. 22, la viabilità comunale è rappresentata in maniera errata, in quanto lambisce il fabbricato esistente mentre in realtà ne dista qualche metro;

propone la correzione grafica degli errori e delle discordanze riscontrate nella cartografia di piano e ripristinare le quantità dovute di superficie ricadente in ZTO B2.

**L'osservazione si accoglie parzialmente per i seguenti motivi:**

**Punto c) : non risulta, da una verifica grafica, una grave discordanza tra i grafici del PUA della ZTO Cp vigente ed i grafici della variante di adeguamento.**

**Punto d) : la evidente approssimazione della giacitura della strada B. Lucarelli non incide sugli eventuali diritti edificatori della particella n. 183 del foglio n. 22, diritti che possono essere sanciti da un certificato di destinazione urbanistica che può documentare su planimetria catastale aggiornata tutte le superfici destinate a zona B2; comunque l'osservazione si accoglie aggiornando lo stato di fatto.**

#### **Osservazione n. 29 protocollo n. 3481 del 20/02/2020 – LIUCCI Rosaria**

Il proponente dichiara di essere proprietario dell'area censita al catasto al foglio n. 24, particella n. 3.

Considerato che:

- la variante di adeguamento al PUC ha classificato quest'area come ZTO E1.2;
- che il PUC vigente classifica quest'area parte come ZTO B2 e parte come zona C1;

propone di riproporre e conservare sulle particella di proprietà la destinazione previste dal PUC vigente.

**L'osservazione si accoglie ripristinando la destinazione urbanistica prevista dal PUC vigente.**

**Osservazioni fuori termine.**

#### **Osservazione n. 30 protocollo n. 11795 del 17/08/2020 – NARDONE Costantina**

La proponente dichiara di essere proprietaria, unitamente ai germani Giovanni, Martino e Massimo, dell'area censita al catasto al foglio n. 21, particelle nn. 3, 79, 426, 445, 447, 448, 449, 450, 453 e 680.

Considerato che:

- 1) Le aree destinate a verde privato urbano non costituiscono ZTO;
- 2) che le ZTO E3 non è prevista nel PTCP vigente;
- 3) che la zona E3 verde privato non suscettiva di edificabilità penalizza oltremodo in quanto toglie il diritto di edificabilità ancorchè basso;

propone di classificare i suoli in argomento come ZTO C2, cioè territorio urbano da trasformare a regime perequativo a medio indice di utilizzazione.

**L'osservazione non si accoglie nella parte oggetto di una scorretta lettura della zonizzazione.**

**In primo luogo le particelle non sono incluse in una ZTO E3, peraltro assente dalla legenda delle tavole n. 8 e n. 9 del PUC adeguato.**

**Alcune di esse ricadono in area di vincolo cimiteriale e quindi inedificabili, le altre sono incluse in ZTO E1.1, Aree boscate di collina di pregio ambientale. Quest'ultima classificazione è prevista dal PTCP vigente.**

**Si accoglie per la zona omogenea E1.1 e si consente una edificabilità residenziale come per la zona omogenea E2.1**

## CONCLUSIONI

Il complesso delle osservazioni, della relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale hanno garantito la trasparenza delle scelte di Piano e hanno contribuito alla stesura finale, considerando sotto i più diversi profili gli interessi coinvolti che è possibile far valere.

La facoltà di presentare osservazioni ha consentito di offrire suggerimenti di modifiche del progetto di adeguamento del PUC che la Giunta Comunale è tenuto a valutare.

Gran parte delle osservazioni riguardano modifiche che è possibile accogliere perchè riguardano adeguamenti allo stato di fatto e di diritto.

Infine la relazione tecnica dell'UTC ha proposto alcuni suggerimenti preziosi

Le modifiche proposte costituiscono un importante contributo al processo pianificatorio che si consolida anche nelle successive fasi di attuazione. La concertazione fra Ente e cittadini utilizzato per governare le trasformazioni urbanistico-edilizie consentirà il consenso ampio e la condivisione delle scelte.

Il progettista  
Arch. Costantino Furno