

# **PUC**

**PIANO URBANISTICO COMUNALE DELLA CITTA' DI NOCERA INFERIORE**

**Schede di definizione delle Osservazioni al Piano Urbanistico Comunale**

-----

**Osservazioni del Gruppo di Progettazione**



## Schede di definizione delle Osservazioni al Piano Urbanistico Comunale

- **Osservazione n° 1 – prot. 15484 del 14.04.2015 - Sig.ra Carotenuto Anna**

Oggetto: Richiesta di revisione di classificazione tipologica per l'immobile sito alla via Libroia n° 58/72.

La Sig.ra Carotenuto dichiara di essere proprietaria di un fabbricato sito alla via Libroia n° 58/72, identificato al Catasto al fg. 18 part. 4785, ricadente nella tav. 1.5.3 del PUC adottato, in categoria E1 "Edificio palaziato, nobile, padronale di epoca pre-unitaria".

La richiesta riguarda la classificazione del fabbricato nella categoria E3 "Edifici pubblici o per civili abitazioni del periodo fascista".

La documentazione prodotta a supporto dell'osservazione non risulta avvalorare la richiesta di riclassificazione e, pertanto, si propone: **l'osservazione non è accoglibile.**

- **Osservazione n° 2 – prot. 16428 del 20.04.2015 - Sig.ra Ferraioli Lucia**

Oggetto: Richiesta di rettifica della destinazione d'uso di un fondo agricolo sito alla via Zeccagnuolo.

La Sig.ra Ferraioli dichiara di essere proprietaria di un fondo agricolo sito alla via Zeccagnuolo, identificato in Catasto al fg. 1 part. 1792 e 2218.

Tale fondo nella tav. 2.5.1 del PUC è individuato in zona "E4 - Aree agricole ordinarie" (art. 10).

La richiesta riflette l'inquadramento del fondo di proprietà in una proposta "Zona di servizi per viaggiatori dotata di strutture fisse o amovibili".

L'osservazione evidenzia un problema di riassetto e riqualificazione dell'area adiacente allo svincolo dell'A-30. **La stessa è accolta** con la riclassificazione nella nuova zona D11 – Servizi privati alla mobilità – così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni", e regolamentata con la introduzione nella NTA dello Strutturale con il seguente articolato:

**Art. 32 bis – D11 - Servizi privati alla mobilità**

*Comprendono suoli ubicati in prossimità dello svincolo autostradale della A30 che possono considerarsi trasformabili per offrire servizi agli automobilisti.*

*Detti suoli possono essere utilizzati, in regime di intervento diretto, per la realizzazione di parcheggi mediante costipazione del suolo e sistemazioni superficiali integralmente permeabili con la installazione di strutture leggere smontabili per la somministrazione di beni di ristoro con superficie coperta non superiore a 50 mq.*

*Nel corso del successivo processo di governo pianificatorio del territorio l'Amministrazione definirà un nuovo assetto complessivo dell'ambito interessato dallo svincolo, teso sia a migliorarne la qualità paesaggistica che la complessità funzionale e le prestazioni di servizio, eventualmente modificando anche le norme specifiche della zona D11 in relazione alla formazione di PUA integrati.*

- **Osservazione n. 3 - prot. 19307 del 05.05.2015 - Sig.ra D'Alessio Giovanna**

La Sig.ra D'Alessio dichiara di essere comproprietaria del fabbricato sito in Via Origlia 22, classificato nel PUC adottato in "tessuti di interessi storico-culturale" con tipologia E1 (edifici palazati di epoca preunitaria) con grado di manutenzione buono e livello di alterazione 1. In realtà l'edificio è stato oggetto di una ristrutturazione dopo il terremoto del 1980 che ha conservato solo la facciata principale. La Sig.ra D'Alessio chiede che sia consentito il recupero abitativo del sottotetto.

Per quanto detto, si propone: **l'osservazione è accolta**, conservando la classificazione E1, riconoscendo quale grado di alterazione "3".

- **Osservazione n° 4 – prot. 19619 del 06.05.2015 -Sig. Grieco Antonio (Amm.re della ditta O.M.P.M. srl)**

Oggetto: Si richiede che un fondo agricolo sito in loc. Fosso Imperatore venga ricompreso in zona industriale, applicando sullo stesso gli indici urbanistici applicati per il PIP di Fosso Imperatore.

Il Sig. Grieco dichiara di essere proprietario di un fondo sito in loc. Fosso Imperatore, identificato al Catasto al fg. 1 partt. 3283, 3204, 118, 3284, 112, 2553, 2822, 2933, 3285, in adiacenza al lotto industriale di proprietà. Tale fondo nel PUC è individuato in zona E4 – "Area agricola ordinaria".

La richiesta riguarda la riclassificazione dell'area a zona D1 "Area attrezzate per attività produttive e relativi possibili ampliamenti", applicando gli indici urbanistici già applicati per il PIP di Fosso Imperatore.

Trattandosi di fondo contiguo al lotto industriale insediato, di proprietà del richiedente, si propone: **l'osservazione è accolta** così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 5 – prot. 19619 del 06.05.2015 - Sig. Faiella Alfonso**

Oggetto: Si richiede che per l'immobile sito alla via Martinez Y Cabrera n° 11 individuato con la part. 4955 del foglio n° 18 venga consentito, integrando gli artt. 21 e/o 22 della NTA strutturale, la destinazione d'uso a parcheggio pubblico nonché la possibilità di realizzare una soppalcatura del 30%.

Il Sig. Faiella dichiara di essere proprietario di un immobile sito alla via Martinez Y Cabrera, n° 11 identificato in Catasto con la part. 4955 del fg 18.

Tale immobile nel PUC è individuato nella tav. 2.5.1 in zona "D2" - Sede di attività economica in esercizio (art. 21) -

La richiesta riguarda la integrazione dell'art. 21 con la espressa possibilità di consentire la destinazione d'uso a parcheggio pubblico, nonché alla possibilità che anche il soppalco possa essere destinato a parcheggio.

In considerazione che l'art. 21 della NTA Strutturale già consente la proposizione di progetti di ristrutturazione, che andranno valutati secondo la normativa vigente (parere ASL, VV. F., ecc.), si rileva che **l'osservazione non ha motivo di essere** in quanto le esigenze dell'istante sono già di fatto attuabili e per tanto la stessa è equiparabile ad **una osservazione accolta**.

- **Osservazione n. 6 – prot. 22702 del 20.05.2015 - Sig.ra Rizzo Laura**

La Sig.ra Rizzo dichiara di essere proprietaria del fabbricato in Via Falcone nn. 52/58 (p.lla 109 foglio 11) ricadente in zona B2 – "Aggregati edificati recenti consolidati": poiché il suo edificio consta del solo piano terra, utilizzato in parte come attività commerciali ed in parte come abitazione, mentre quasi tutti gli altri dell'immediato contesto contano almeno due piani fuori terra, propone che venga modificato l'art. 16 delle

NTA dello Strutturale del PUC aggiungendo al relativo comma 8 il punto seguente: “Soprelevazione di un piano al di sopra della sagoma dell’esistente fabbricato, finalizzato al riallineamento dei prospetti esistenti con possibilità di costruire una sovrastante copertura a tetto”.

Da quanto considerato, si propone: **la proposta è accolta.**

Pertanto si aggiunge alla fine del comma 8 dell’art. 16 delle NTA dello Strutturale il seguente capoverso:

*In aggiunta agli interventi fin qui indicati, sugli edifici costituiti da solo piano terraneo – utilizzato, anche in parte, come residenza – e inseriti in cortine edilizie continue di fabbricati composti in prevalenza da 2 piani fuori terra si ammette anche l’intervento di nuova edificazione per la realizzazione di un ulteriore piano (che può essere coperto a tetto non abitabile, con altezza netta interna non superiore a 2,20 m) destinato esclusivamente a residenze della dimensione massima pari alla lunghezza del prospetto su strada per una profondità non superiore a m 12,00.*

- **Osservazione n° 7 – prot. 22740 del 20.05.2015 - Arch. Abate Emilia**

Oggetto: Si richiede di specificare in maniera puntuale le destinazioni ammesse per le sedi produttive dismesse “D3”.

L’arch. Abate richiede che l’art. 22 della NTA strutturale venga integrato con la previsione di destinazione terziaria urbana ad uffici in ambo i casi e precisamente sia che l’intero complesso sia dismesso che non interamente dismesso.

Pertanto, si propone: **la proposta è accolta.**

Si propone dunque di aggiungere al comma 2 dell’art. 22 delle NTA dello Strutturale così come di seguito:

“... commercio di vicinato, servizi alla persona, tempo libero, attività culturali, artigianato di manutenzione – autoveicoli esclusi – e simili, *uffici e servizi privati anche direzionali.*”

- **Osservazione n° 8 – prot. 23213 del 21.05.2015 - Sig.ra Cimasa Antonietta (amm.ce unica Villa Italia Club srl)**

Oggetto: Richiesta di rettifica della proprietà e sua riclassificazione nonché nuova classificazione di parte della proprietà degli immobili siti alla via Riccio n° 82.

La Sig.ra Cimasa dichiara di essere usufruttuaria di immobili sito alla via Riccio n° 82 identificati al Catasto al fg. 18 part. 2411.

La richiesta riflette la rettifica della perimetrazione della proprietà della istante, nonché il cambio di categoria della abitazione ad uso privato a categoria “B2 – Aggregati edificati recenti consolidati-”.

Pertanto si propone che **l’osservazione è accolta** come da elaborato cartografico “Tav. delle Osservazioni”.

- **Osservazione n° 9 – prot. 23315 del 22.05.2015 - Sig. Civile Domenico**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione del fabbricato sito alla via 1° trav. L. Angrisani n° 18.

Il Sig. Civile dichiara di essere proprietario di un immobile sito alla 1° trav. L. Angrisani n° 18 identificato al Catasto al fg. 18 part. 2133.

La richiesta riflette la riclassificazione dell’immobile di proprietà che è stato individuato nel PUC nella tav. 2.5.1 in zona destinata a “Riassetto della viabilità locale in attuazione del Piano di Recupero” e tale intervento rientra nella Tav.3.1.1. del quadro Operativo.

Il ricorrente avvalsa la sua richiesta in considerazione che detto immobile è stato acquistato libero da vincoli e che per lo stesso fabbricato è stata rilasciata C.E. in sanatoria.

Pertanto si propone: **l'osservazione è accolta** come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n°10 – prot. 23318 del 22.05.2015 - Sig.ra Longobardi Patrizia**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione tipologica dell' immobile sito alla via Spera.

La Sig.ra Longobardi dichiara di essere proprietaria di un fabbricato sito alla via Spera identificato al Catasto al fg. 18 part. 6567.

La richiesta riflette la riclassificazione del fabbricato della istante che nel PUC è individuato nella tav. 2.5.2.2 in zona A - Tessuti insediativi di interesse storico culturali- e nella tav. 2.1 è individuato con grado di abbandono "5" e grado di alterazione "3" e riconosciuto quale "Edifici palazati, nobiliari padronali di epoca post unitaria". Si richiede la possibilità di effettuare un intervento di ristrutturazione edilizia senza alcun vincolo tipologico.

La richiesta non ha motivo di essere in quanto sulle tavole del PUC non è indicato alcun elemento documentale significativo da conservare e pertanto si propone **l'osservazione è accolta** e le esigenze dell'istante sono già di fatto attuabili.

- **Osservazione n° 11 – prot. 23782 del 25.05.2015 - Sig.ra Coretto Anna**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione del cortile di pertinenza dell' immobile sito alla via Balestrino n° 22

La Sig.ra Coretto dichiara di essere promissaria acquirente di un fabbricato sito alla via Balestrino n° 22 identificato al Catasto al fg. 12 part. 636.

La richiesta riflette la riclassificazione del cortile del fabbricato e precisamente il cambio di destinazione urbanistica individuata nella tav. 2.5.1 quale E2 - Area Agricola periurbana- in quanto trattasi di area impermeabile e corte di pertinenza dell'immobile a zona "B2 - Aggregati edificati recenti consolidati" (art. 16).

La richiesta ha motivo di essere e pertanto si propone: **l'osservazione è accolta** così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 12 – prot. 24228 del 26.05.2015 - Sig. Avella Gennaro titolare "Artigianlegno" sas**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione dell' immobile sito alla via Cucci n° 14.

Il Sig. Avella quale titolare della ditta Artigianlegno dichiara di essere proprietario di un fabbricato sito alla via Cucci n° 14 identificato al Catasto al fg. 12 part. 749.

La richiesta riflette la riclassificazione del fabbricato e precisamente il cambio di destinazione urbanistica individuata nel PUC nella tav. 2.5.1 quale "D4 – Sede della grande e media distribuzione-" in quanto trattasi di fabbricato mai destinato a tale uso e nel quale si svolge attività di tipo artigianale e chiede che venga inserito nella area B2 – Aggregati recenti consolidati-

La richiesta ha motivo di essere e pertanto, si propone: **l'osservazione è accolta** così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 13 – prot. 25027 del 28.05.2015 - Sig.re Caliendo Florinda e Caliendo Fabiola Nadia**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione del fondo sito alla via Cafiero.

Le Sig.re Caliendo dichiarano di essere proprietarie di un fondo sito alla via Cafiero identificato al Catasto al fg. 11 partt. 526 e 273.

La richiesta riflette un aspetto di tipo normativo per le zone E3 “Area di verde urbano” per quali si chiede la possibilità di realizzare attrezzature sportive al coperto sia di base che polivalenti in continuità con quanto previsto dal vigente PRG per il fondo in parola (Verde pubblico attrezzato – sport con destinazione C3 Palestra polivalente di progetto).

Pertanto la osservazione è **parzialmente accolta** e si riclassifica la area con la destinazione simile a quella attuale da PRG e precisamente in zona E2 - Aree agricole periurbane (art. 8) in quanto in detta zona è tra l’altro consentito “... la realizzazione di spazi dedicati al gioco libero e allo sport con quote di superficie impermeabilizzata non superiore al 20%, comprensiva dell’edificazione minima necessaria per gli spogliatoi ed i servizi igienici (non superiore a 100 mq di superficie utile lorda, con un’altezza massima di m 3,00)”. Inoltre per stimolare la realizzazione di interventi relativi alle attrezzature per lo sport si propone di consentire una percentuale di superficie impermeabilizzata sino al 30% del lotto con modificazione del citato art. 8 delle NTA dello strutturale.

- **Osservazione n° 14 – prot. 25215 del 28.05.2015 - Sig. Carucci Francesco**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione del fondo sito alla via Santa Croce n° 26.

Il Sig. Carucci dichiara di essere proprietario di un fondo sito alla via Santa Croce n° 26 identificato al Catasto al fg. 13 part. Ille 363 e 925.

La richiesta riflette una riclassificazione del fondo che nel PUC è individuato nella tav. 2.5.1 in parte in zona “D2- sede di attività economica in esercizio-“ e in parte in “E3 -Verde Urbano-“ da individuare come “E2 - Area agricola periurbana-“.

La richiesta ha motivo di essere e pertanto si propone: **l’osservazione è accolta** così come da elaborato cartografico “Tav. delle Osservazioni”.

- **Osservazione n. 15 - prot. 25312 del 29.05.2015 - Sig. Tedesco Gennaro**

Il Sig. Tedesco, avvalendosi della consulenza degli ingg. Baio Cosma e Giovanni Ingenito, dichiara di essere proprietario di un immobile in località Fiano (foglio 3, part. 201 sub 15 e sub 11) per il quale afferma la insussistenza di caratteri storici. Chiede la riclassificazione dell’immobile da tessuto insediativo di interesse storico-culturale a zona agricola ordinaria. In realtà l’edificio in questione è inserito senza soluzione alcuna di continuità, né tipologica né dimensionale né materica, in un complesso di edifici raccolti intorno ad una corte e comprendente anche una chiesetta antica. Come precisa l’art. 14 delle NTA dello Strutturale l’ambito A include anche edifici recenti o privi di intrinseci valori architettonici ma partecipi della stratificazione insediativa di impianto storico. Si propone: **l’osservazione non è accoglibile**.

- **Osservazione n° 16 – prot. 25401 del 29.05.2015 - Sig.ra Della Corte Carla + 2**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione del fondo sito alla via Napoli.

La Sig.ra dichiara di essere proprietaria congiuntamente agli altri ricorrenti di un fondo sito alla via Napoli identificato al Catasto al fg. 9 part. 92.

La richiesta riflette una riclassificazione del fondo che nel PUC è individuato nella tav. 2.5.1 in “E3 -Verde Urbano-“ e chiede che lo stesso venga individuato come “B2- Aggregati edilizi recenti consolidati”.

La richiesta se accolta andrebbe ad inficiare la struttura del piano in quanto le aree di verde urbano devono essere tutelate e pertanto si propone: **l’osservazione non è accoglibile**.

- **Osservazione n. 17 – prot. 25702 del 01.06.2015 - Sig.ra Liberale Annalisa**

La Sig.ra Liberale dichiara di essere comproprietaria di un fabbricato (foglio 8 part. 165) adibito a civili abitazioni (concessione edilizia in sanatoria n. 27930 del 25-7-2003) ubicata in zona agricola ordinaria e ricadente nella unità di paesaggio B.1. Chiede la modifica dell’art. 10 comma 6 delle NTA dello Strutturale perché sia convertibile la trasformazione di copertura piana in copertura a tetto. In riferimento alle parti dell’unità di paesaggio poste sostanzialmente alla quota della piana si propone: **l’osservazione è accolta** e si modifica nel modo seguente il comma citato introducendovi un nuovo punto (sottolineato) nel primo capoverso del comma:

- *la realizzazione sugli edifici legittimamente esistenti o condonati sorgenti a una quota di campagna non superiore a 80 m s.l.m. di interventi di nuova costruzione consistenti nella sovrapposizione all’ultimo solaio di coperture a tetto di isolamento termico (ad una o più falde) con un’altezza interna netta al colmo non superiore a 2,20 m;*

- **Osservazione n° 18 – prot. 25743 del 01.06.2015 - Sig.ra Benevento Carmela**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione del fondo sito alla via Villanova 58.

La Sig.ra Benevento dichiara di essere comproprietaria di un fabbricato con area annessa sito alla via Villanova 58, identificato al Catasto al fg. 8 part. 653, 657, 661.

La richiesta riflette una riclassificazione del fabbricato e della relativa area di pertinenza che nel PUC è individuato nella tav. 2.5.1 in “E4 –Area Agricola ordinaria-“ e chiede che lo stesso venga individuato come “B2- Aggregati edilizi recenti consolidati”.

La richiesta risulta motivata e pertanto si propone: **l’osservazione è parzialmente accolta** così come da elaborato cartografico “Tav. delle Osservazioni”.

- **Osservazione n° 19 – prot. 24427 del 27.05.2015 - Sig. Cuccaro Alfonso**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione del fondo sito alla loc. Codola.

Il Sig. Cuccaro dichiara di essere proprietario di un fondo sito in loc. Codola identificato al Catasto al fg. 6 partt. 167 e 227.

La richiesta riflette una riclassificazione del fondo che nel PUC è individuato nella tav. 2.5.1 parte in “B4 - Area di frangia-“ e parte in “E4 – Area agricola ordinaria-“ e chiede che per lo stesso venga eliminata la parte in zona “E4”.

**L’osservazione è parzialmente accolta** e la particella 167 sarà classificata in zona B4 - Aree di frangia (art. 18) così come da elaborato cartografico “Tav. delle Osservazioni”.

Inoltre si propone di aggiungere al c. 4 dell’art. 18 – **B4 – AREE DI FRANGIA (T)** delle NTA dello strutturale un ultimo capoverso come di seguito: “ I perimetri dei sub ambiti verranno verificati, stante la diversità dei preesistenti insediamenti, per una fascia di profondità fino a 30 ml dal ciglio stradale per le località: Via Fiano, Via Cicalesì -Galilei, via Cuomo, e per una fascia di profondità fino a 40 ml dal ciglio stradale per le

località: Via Prov.le San Mauro-Sarno, via Durano- Vicidomini il tutto senza che ciò costituisca variante al PUC “.

- **Osservazione n° 20 – prot. 25898 del 03.06.2015 - Sigg. Costantino Pierfrancesco e Costantino Agostino**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione del fabbricato sito alla via Sant’Angelo in Grotta n° 8.

I Sigg. Costantino dichiarano di essere proprietari di un fabbricato sito alla via Sant’Angelo in Grotta n° 8 identificato al Catasto al fg. 18 part. 4944.

La richiesta riflette una riclassificazione del fabbricato che nel PUC è individuato nella tav. 2.5.1 in “D8 – Attrezzatura e servizi privati-“ e chiede che lo stesso venga individuato in zona “A1 – Tessuti insediativi di interesse storico culturali-“.

La richiesta risulta motivata in quanto trattasi di errore materiale nella individuazione delle destinazioni d’uso e pertanto si propone: **l’osservazione è accolta** così come da elaborato cartografico “Tav. delle Osservazioni”.

- **Osservazione n° 21 – prot. 26027 del 03.06.2015 - Sig. Milano Gennaro**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione del fabbricato sito alla L. Angrisani.

Il Sig. Milano dichiara di essere proprietario di un fabbricato sito alla L. Angrisani identificato al Catasto al fg. 18 part. 2133/3.

La richiesta riflette la riclassificazione dell’immobile di proprietà che è stato individuato nel PUC nella tav. 2.5.1 in zona destinata a “Riassetto della viabilità locale in attuazione del Piano di Recupero” e tale intervento rientra nella Tav. 3.1.1. del quadro Operativo.

Il ricorrente avalla la sua richiesta in considerazione che detto immobile è stato acquistato libero da vincoli.

La richiesta se accolta andrebbe ad inficiare la struttura del piano in quanto l’area in oggetto è destinata a nuova viabilità e pertanto si propone: **l’osservazione non è accoglibile.**

- **Osservazione n° 22 – prot. 26052 del 03.06.2015 - Sig. Cicalese Ferdinando + 5**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di una area sita in loc. Durano.

Il Sig. Cicalese congiuntamente ad altri proprietari di terreni e fabbricati siti in loc. Durano identificati al Catasto al fg. 9 partt. 1547 ed altre.

La richiesta riflette una riclassificazione dei fondi e dei fabbricati ivi ricadenti che nel PUC sono individuati nella tav. 2.5.1 in zona “E2 -Area agricola periurbana” – da individuare in zona “B4 – Area di frangia-“.

La richiesta risulta parzialmente motivata e pertanto si propone: **l’osservazione è parzialmente accolta** così come da elaborato cartografico “Tav. delle Osservazioni”.

Inoltre si propone di aggiungere al c. 4 dell’art. 18 – **B4 – AREE DI FRANGIA (T)** delle NTA dello strutturale un ultimo capoverso come di seguito: “ I perimetri dei sub ambiti verranno verificati, stante la diversità dei preesistenti insediamenti, per una fascia di profondità fino a 30 ml dal ciglio stradale per le località: Via Fiano, Via Cicalesì -Galilei, via Cuomo, e per una fascia di profondità fino a 40 ml dal ciglio stradale per le località: Via Prov.le San Mauro-Sarno, via Durano- Vicidomini il tutto senza che ciò costituisca variante al PUC “.

- **Osservazione n. 23 – prot. 25750 del 01.06.2015 - Società Gambardella S.r.l.**

Il legale rappresentante della Società Gambardella S.r.l. dichiara che la Società è proprietaria di immobili (foglio 12, partt. 217 sub 8 e 188 sub 11, 13, 14, 40 41 e foglio 18 partt. 4888 sub 1, 2 e 3 e 5330 sub 1,2 e 3) ricadenti rispettivamente in zona D7 o in zone D3 e D8, nei quali sono in corso di insediamento medie strutture di vendita. Chiede la modifica dell'art. 10 delle NTA dell' Operativo in ordine alle tipologie di strutture di vendita realizzabili nelle zone D3.

Si propone: **la proposta è accolta** cancellando le parole "di vicinato" dal testo del citato articolo 10:

*"Se il volume dismesso è solo una parte dell'intero complesso edilizio, su di esso si può presentare una Scia relativa ad un progetto comportante interventi edilizi di manutenzione straordinaria o risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, compatibili con le condizioni di conservazione ed utilizzazione del residuo edificio, prevedendo il riuso con destinazioni terziarie urbane (commercio ~~di vicinato~~, servizi alla persona, tempo libero, attività culturali, artigianato di manutenzione – autoveicoli esclusi – e simili)".*

- **Osservazione n. 24 – prot. 26347 del 04.06.2015 - Sigg. Palladino Vincenzo e Gianfranco**

I Sigg. Palladino dichiarano di essere proprietari di un immobile (foglio 18 part. 6103/17) costituito da un seminterrato (deposito/garage), piano rialzato, primo e secondo piano, terzo piano (parte deposito e parte sottotetto), adibito in virtù di contratto di locazione a Caserma dei Carabinieri, che il PUC adottato classifica come "attrezzatura pubblica edificata di rango locale", chiedono che l'edificio, di proprietà privata, venga riclassificato in zona "B2 – Aggregati edificati recenti consolidati".

Si propone: **la richiesta è accolta** e il fabbricato e relativa pertinenza viene riclassificato in zona "B2 – Aggregati edificati recenti consolidati", così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 25 – prot. 26511 del 04.06.2015 - Sig. Carleo Guglielmo**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un fondo sito in loc. Casolla.

Il Sig. Carleo si dichiara proprietario di un fondo siti in loc. Casolla identificato al Catasto al fg. 18 partt. 2348 e 7156.

La richiesta riflette una riclassificazione del fondo che nel PUC è individuato nella tav. 2.5.1 con destinazione d'uso "E3 – Verde urbano-" quale area residenziale e/o parcheggio pubblico e/o privato.

La richiesta se accolta andrebbe ad inficiare la struttura del piano in quanto le aree di verde urbano devono essere tutelate e le stesse rientrano per le caratteristiche morfologiche in zona agricola e pertanto si propone: **l'osservazione non è accoglibile**.

- **Osservazione n. 26 – prot. 26523 del 04.06.2015 - Sig. Barbato Romeo, amm.re Casa di Cura Angrisani s.r.l.**

Il Sig. Barbato dichiara di essere amministratore unico e legale rappresentante della Società Casa di Cura Angrisani s.r.l. e lamenta che il PUC adottato non abbia tenuto adeguatamente conto della situazione di fatto né di quanto stabilito dal vigente PRG "adeguato al PUT ex LRC 35/1987, sicché non verrebbero consentiti sugli immobili della Casa di Cura gli ampliamenti che egli ritiene necessari. Occorre in proposito rilevare che gli immobili in questione ricadono nella ZTO 1b del PUT dell'area Sorrentino-Amalfitana la cui norma recita:

"Essa [zona 1b] va articolata nei Piani Regolatori Generali in zone di Piano Regolatore, tutte di tutela, ma differenziate in relazione alla preminenza delle istanze in esse contenute o documentate:

- a) zona di tutela dei terrazzamenti della costiera amalfitana;
- b) zona di tutela agricola;
- c) zona di tutela silvo - pastorale;
- d) zona di tutela idrogeologica e di difesa del suolo.

Le indicazioni e la normativa dei Piani Regolatori Generali in particolare:

- per le zone di cui alle lettere a) , b) , c) e d) devono:
- assicurare la inedificabilità sia pubblica che privata;
- consentire, per l' eventuale edilizia esistente a tutto il 1955, interventi, secondo le norme tecniche di cui al titolo IV di:

- 1) restauro conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e demolizione delle superfetazioni;
- 2) adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi (ai fini della creazione dei servizi igienici) con i seguenti parametri:

- dimensione minima dell' alloggio per consentire l' intervento: 30,00 mq di superficie utile netta;
- incremento di superficie utile netta, pari al 10% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 15,00 mq (per i valori risultanti minori di metri quadrati 6,00 si consente l' arrotondamento sino a tale valore);
- consentire, per l' eventuale edilizia esistente e realizzata in epoca successiva al 1955, interventi, secondo le norme tecniche di cui al successivo titolo IV , di sola manutenzione ordinaria”.

Per effetto di tali disposizioni sovraordinate non è possibile realizzare ampliamenti della specifica struttura. Tuttavia relativamente alla norma, si propone: **l'osservazione è accolta** modificando nel modo seguente l'art. 32 comma 2 delle NTA dello Strutturale relativo alle zone D8 (l'integrazione è sottolineata):

*“ 2. Le sedi attrezzate/edificate sulla base di legittimi atti abilitativi comunali si intendono confermate nel PUC con le attuali destinazioni, fermo restando l'obbligo di rispettare i criteri che il PUC definisce per la tutela dei caratteri paesaggistici dei contesti in caso di interventi edilizi. Sono ammessi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia a parità di volume e di sagome, con l'obbligo di incrementare di almeno il 20% le superfici scoperte permeabili. Sono altresì ammessi gli ampliamenti nella misura massima del 30% di incremento volumetrico **specie se collegati con nuove normative di settore ovvero prescritti dalle condizioni progettuali di finanziamenti pubblici entro il limite del 30 % della esistente volumetria fuori terra.***

- **Osservazione n° 27 – prot. 26524 del 04.06.2015 - Sig. Barbato Romeo, amm.re “Casa di Cura Angrisani “ s.r.l.**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un fondo sito in via De Concilis n° 6.-

Il Sig. Barbato dichiara che la società “Casa di Cura Angrisani “ s.r.l. è proprietario di un fondo sito in via De Concilis n° 6 identificato in Catasto al fg. 12 part. 1631.

La richiesta riflette una riclassificazione del fondo che nel PUC è individuato nella tav. 2.5.1 con destinazione d'uso “E2 – Area agricola periurbana” - e si richiede per lo stesso destinazione a parcheggio privato in quanto detto fondo tale è individuato con il P.d.C. n° 37157 del 22.12.2010 e successivi perfezionato con C.I.L. n° 16998 del 24.04.2014.

La richiesta risulta motivata e pertanto si propone: **l'osservazione è accolta.** Il fondo va riclassificato in “D8 - Attrezzature e servizi privati (art. 32) così come da elaborato cartografico “Tav. delle Osservazioni”, con vincolo di destinazione a parcheggio per i fruitori della “Casa di Cura Angrisani s.r.l”, mediante trascrizione ai RR.II.

- **Osservazione n° 28 – prot. 26570 del 05.06.2015 - Sig. Genco Fiore**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un fondo sito in via Chivoli n° 14.

Il Sig. Genco si dichiara proprietario di un fondo sito in via Chivoli n° 14 identificato in Catasto al fg. 10 part. 574.

La richiesta riflette una riclassificazione del fondo che nel PUC è individuato nella tav. 2.5.1 con destinazione d'uso "E4 – Area agricola ordinaria" - da individuare quale "B2 – Aggregati recenti consolidati" o "B4 – Area di frangia-".

La richiesta risulta motivata e pertanto si propone: **l'osservazione è accolta.**

L'area va individuata nella zona "B2– Aggregati recenti consolidati" così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 29 – prot. 26647 del 05.06.2015 - Sigg. Del Regno Carmine e Del Regno Vincenzo**

Oggetto: Richiesta di integrazione dell'art. 10 ultimo comma della NTA strutturale.

I Sigg. Del Regno si dichiarano proprietari di un fondo siti in loc. Torricchio, alla via Ariosto, identificato in Catasto al fg. 6 partt. 108, 903, 197 174.

La richiesta riflette la possibilità di edificazione di serre agricole anche nella unità di paesaggio "B2 – fascia pedecollinare centro orientale-".

La richiesta risulta motivata e, pertanto, si propone: la **osservazione è parzialmente accolta**, modificando l'art.10 c. 6 delle NTA dello strutturale:

*-" .....la realizzazione sugli edifici residenziali legittimamente esistenti o regolarmente condonati ..... con la possibilità di realizzazione di serre agricole a una quota di campagna non superiore a m 80 s.l.m. per una superficie non superiore al 20% del fondo con un valore massimo assoluto di 500 mq.".*

- **Osservazione n° 30 – prot. 26699 del 05.06.2015 - Sig.ra Galano Margherita**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un fabbricato sito in via Pironti n° 21.

La Sig.ra Galano si dichiara proprietaria di un fabbricato sito in via Pironti n° 21, identificato in Catasto al fg. 18 part. 5713.

La richiesta riflette la riclassificazione del fabbricato, che nella tav. 2.5.1 del PUC è stato individuato parte in zona "D7 – Ambiti industriali dismessi riutilizzati" - e parte in zona "B2 – Aggregati recenti consolidati-", da classificare interamente zona "B2 – Aggregati recenti consolidati."-

La richiesta risulta motivata e, pertanto, si propone: **l'osservazione è accolta.** L'area va individuata nella zona "B2 – Aggregati recenti consolidati.-" così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 31 – prot. 26787 del 05.06.2015 - Sig. Bruno Antonio**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un fabbricato sito in via Il trav. Borsellino n° 31.

Il Sig. Bruno si dichiara proprietario di un fabbricato, con relativa area pertinenziale, alla Il trav. Borsellino n° 31, identificato in Catasto al fg. 11 partt. 937 e 1221.

La richiesta riflette una riclassificazione del fabbricato e dell'area pertinenziale che il richiedente individua interamente in zona D4, e chiede che il fabbricato venga incluso in zona "B4 - Area di frangia-".

Da una più attenta lettura della tav 2.5.1 risulta che la part. 937 del fg. 11 e la parte ovest della part. 1221 del fg. 11 ricadono in zona D4, mentre la parte est della part. 1221 ricade in zona "E3 - area di verde urbano-".

La richiesta risulta motivata e si propone: **l'osservazione è parzialmente accolta**. Pertanto può essere classificato nella zona "B2 – Aggregati edificati recenti consolidati-" così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 32 – prot. 26788 del 05.06.2015 - Sig. De Maio Davide**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un fondo sito in via Fiano.

Il Sig. De Maio si dichiara proprietario di un fondo alla via Fiano identificato in Catasto al fg. 5 partt. 362 e 366.

La richiesta riflette una riclassificazione del fondo che nel PUC è individuato nella tav. 2.5.1 in zona E4 – area agricola ordinaria – per la realizzazione un locale deposito pertinenziale ad uso esclusivo della attività commerciale sita in via San Mauro n° 22, o in alternativa l'ampliamento di quella già utilizzata fino ad oggi, verosimilmente al fg. 5 part. 485/2/3 e part. 365/4.

La richiesta se accolta andrebbe ad inficiare la struttura del piano in quanto le aree di verde agricolo devono essere tutelate e si propone: **l'osservazione non è accoglibile**.

- **Osservazione n° 33 – prot. 26806 del 05.06.2015 - Sig.ra Bruno Olimpia**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un fabbricato sito in via Il trav. Borsellino n° 33.

La Sig.ra Bruno si dichiara proprietario di un fabbricato con relativa area pertinenziale alla Il trav. Borsellino n° 33 identificato in Catasto al fg. 11 partt. 1744, 1098, 1097, 963.

La richiesta riflette una riclassificazione del fabbricato e relativa area pertinenziale che nel PUC è individuato nella tav. 2.5.1 in zona "D4 – Sedi della grande e media distribuzione commerciale –" e chiede la rettifica di questa classificazione mutandola in zona "B4 – Area di frangia-".

Accertata la corretta interpretazione della tav. del P.U.C. la richiesta risulta motivata e si propone: **l'osservazione è parzialmente accolta**. L'area va individuata nella zona "B2 – Aggregati recenti consolidati-" così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n. 34 – prot. 26889 del 08.06.2015 - Dott. Daniele Leone (INAIL)**

Il dott. Leone, direttore regionale dell'INAIL, proprietario dell'immobile sito in via Eduardo De Filippo n. 59, chiede che l'art. 28 delle NTA dello Strutturale relativo alle zone "G1 (attrezzature pubbliche edificate di rango locale)" venga modificato per consentire, in caso di dismissione, il cambio di destinazione d'uso. Pertanto si propone: **l'osservazione è accolta** modificando l'art. 28 comma 4 nel modo seguente (integrazioni o cancellazioni sottolineate):

*"4. Qualora un'attrezzatura pubblica esistente comunale venga dismessa in via definitiva l'Amministrazione comunale potrà conferirle, senza necessità di varianti al PUC, una diversa destinazione pubblica. Nel caso, invece, che l'Amministrazione comunale intenda inserirla in un piano di alienazione, dovrà contestualmente provvedere a modificare il "piano strutturale" del PUC determinando la/e nuova/e destinazione/i privata/e compatibili. In caso di dismissione di un'attrezzatura pubblica di proprietà di un Ente diverso dal Comune, il cambio di destinazione ad abitazioni è ammesso in vista di un provvedimento di alienazione."*

- **Osservazione n° 35 – prot. 26862 del 08.06.2015 - Sig. Granato Gabriele + 9**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un area sita in loc. Fosso Imperatore.

Il Sig. Granato + 9 si dichiarano proprietari di un compreso di fabbricati e relative aree libere in loc. Fosso Imperatore.

La richiesta riflette una riclassificazione dell'area che nel PUC è individuata nella tav. 2.5.1 in zona "E 4 – Area agricola ordinaria" – e si chiede la rettifica di questa classificazione mutandola in zona "B4 – Area di frangia-".

Accertata la corretta interpretazione delle tav. del P.U.C. , la richiesta risulta motivata e si propone: **l'osservazione è accolta** così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

Inoltre si propone di aggiungere al c. 4 dell'art. **18 – B4 – AREE DI FRANGIA (T)** delle NTA dello strutturale un ultimo capoverso come di seguito: " I perimetri dei sub ambiti verranno verificati, stante la diversità dei preesistenti insediamenti, per una fascia di profondità fino a 30 ml dal ciglio stradale per le località: Via Fiano, Via Cicalesì -Galilei, via Cuomo, e per una fascia di profondità fino a 40 ml dal ciglio stradale per le località: Via Prov.le San Mauro-Sarno, via Durano- Vicidomini il tutto senza che ciò costituisca variante al PUC ".

- **Osservazione n° 36 – prot. 26866 del 08.06.2015 - Sig.ra Pirro Silvana amm.re unico della Soc agr. Gambardella s.r.l.**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un fondo sito in loc. Torricchio

La Sig.ra Pirro nella qualità di amm.re unico della soc. agr. Gambardella s.r.l dichiara che la società è proprietaria di un fondo rustico sito alla loc. Torricchio identificato in Catasto al fg. 8 part. 80 ed altre.

La richiesta riflette una riclassificazione del fondo che nel PUC è individuato nella tav. 2.5.1 parte in zona "E4 - Area agricola ordinaria" – e parte in "E1 – Aree in assetto naturale o seminaturale " - e si chiede di modificare la classificazione delle partt. 80, 81, 82 e 83 in zona "E4 – Area agricola ordinaria".

Accertata la corretta interpretazione delle tav. del P.U.C. la richiesta risulta motivata e pertanto si propone: **l'osservazione è accolta**. L'area va individuata nella zona "E4 – Area agricola ordinaria" così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n. 37 – prot. 26993 del 08.06.2015 - Sig. Caso Antonio**

Il Sig. Caso dichiara di essere imprenditore agricolo professionale e di essere legale rappresentante della Società Agricola Agricano S.r.l., affittuaria dei fondi di proprietà dei Sigg. Sabatino Caso e Anella Grosseto (foglio 5 partt. 1534, 953, 1096, 1098, 1196, 1212, 1213, 1214, 1216, 1217 e 1219) che il PUC adottato classifica in zona "D5 - Sedi delle attività della logistica (T) (art. 24)", laddove si tratta di un'azienda coltivatrice e chiede che essi vengano riclassificati in zona agricola.

Pertanto, si propone: **l'osservazione è parzialmente accolta**, così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni", modificando la classificazione di detti suoli da zona "D5 - Sedi delle attività della logistica (T) (art. 24)" in zona "**E5 – Sedi di pulitura, prima lavorazione e confezionamento di prodotti agroalimentari in zona agricola**", di nuova definizione negli elaborati del PUC, da modificare di conseguenza.

A tal fine si propone il seguente nuovo art. 10 bis da introdurre nelle NTA dello Strutturale:

**"art. 10 bis - E5 – Sedi di pulitura, prima lavorazione e confezionamento di prodotti agroalimentari in zona agricola**

1. Comprendono le sedi delle attività di pulitura, prima lavorazione e confezionamento di prodotti agroalimentari ubicate in zona agricola.

2. Sugli edifici legittimamente costruiti o condonati sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

3. In caso di dismissione, i manufatti possono essere riconvertiti in pertinenze rurali connesse con la coltivazione di fondi agricoli o in sedi di attività complementari a quelle coltivatrici (fattorie didattiche, commercializzazione di prodotti agroalimentari, attività agrituristiche”.

Inoltre in considerazione di regolamentare opportunamente le attività commerciali consentite nelle zone agricole E4 – AREE AGRICOLE ORDINARIE si propone di aggiungere in coda al comma 4 dell’ art. 10 – delle NTA dello strutturale tra gli interventi ammissibili :

*“la destinazione di volumi legittimamente costruiti o regolarmente condonati alla commercializzazione di prodotti ortofrutticoli, sementi, prodotti per la fertilizzazione dei suoli agricoli, fiori, piantine da trapiantare, nei limiti massimi di superficie pari a quelli consentiti per gli esercizi di vicinato”.*

• **Osservazione n. 38 – prot. 26996 del 08.06.2015 - Arch. Piccolo Vincenzo**

L’arch. Piccolo espone un’approfondita disamina delle norme fin qui emanate in sede legislativa regionale e nazionale in materia di mutamento delle destinazioni d’uso degli edifici fino all’ultima modifica introdotta dalla legge 164/2014 di conversione del decreto c.d. “sblocca Italia” con il nuovo art. 23 ter nel DPR 380/2001, evidenziando gli inconvenienti che potrebbero derivare da una applicazione letterale di questo ultimo. Propone pertanto di introdurre nelle NTA del PUC (e nell’imminente RUEC) alcune specificazioni che potrebbero ridurre detti inconvenienti.

Pertanto, si propone: **la proposta è accolta** riformulando l’art. 25 dell’Allegato 1 alle NTA dello Strutturale:

*art. 25 – Interventi di variazione della destinazione d'uso*

*1. Nelle more di una legge regionale che adegui specificandole le normative regionali ai principi di cui all'art. 23 ter del DPR 380/2001, costituisce cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ogni forma di utilizzo dell'intero immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale fra le seguenti cinque: a) residenziale; a-bis) turistico-ricettiva; b) produttiva e direzionale; c) commerciale; d) rurale.*

*2. Il passaggio dall'una all'altra delle sei categorie funzionali richiede comunque il rilascio di un permesso di costruire e può comportare la verifica degli standard urbanistici in relazione all'incidenza dei diversi usi.*

*3. La assegnazione di un intero immobile o di una unità immobiliare ad una categoria funzionale è determinata dalla destinazione prevalente in termini di superficie utile. Pertanto la utilizzazione di alcune unità immobiliari, ad esempio, come uffici privati o negozi non pregiudica la assegnazione di un edificio, ad esempio, alla categoria residenziale se la superficie utile complessiva di uffici e negozi risulta inferiore nell'edificio a quella complessiva degli alloggi (ripartendosi in proporzione anche le relative quote di spazi comuni). Di conseguenza la verifica degli standard urbanistici risulta necessaria quando la variazione della destinazione funzionale di una o più unità immobiliari modifichi la prevalenza di destinazione funzionale della superficie utile e quindi comporti l'assegnazione dell'intero immobile ad una diversa categoria funzionale.*

*4. Il mutamento di specifica destinazione di una singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale (ad esempio, da negozio di abbigliamento a pubblico esercizio) è assentibile con SCIA anche quando comporti l'esecuzione di interventi di opere edilizie.*

*5. Il mutamento di specifica destinazione di un intero edificio all'interno della stessa categoria funzionale (ad esempio, da attività artigianale/industriale a direzionale) è assentibile con SCIA quando comporti l'esecuzione di interventi di manutenzione o risanamento conservativo, con permesso di costruire in presenza di interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione.*

*6. La domanda per la variazione della destinazione d'uso, con o senza l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare sia il mutamento nelle singole unità*

immobiliari sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge e di regolamenti, in particolare con le destinazioni ammesse nella specifica zona del PUC.

• **Osservazione n. 39 – prot. 27001 del 08.06.2015 - Arch. Piccolo Vincenzo**

L'arch. Piccolo espone un'approfondita disamina delle disposizioni succedutesi nel tempo in materia di distanze fra gli edifici e sostiene la opportunità di disciplinare il tema nel PUC fissando l'obbligo del rispetto di distanze minime secondo il nuovo criterio di misurazione radiale soltanto per le nuove costruzioni in zona libera e conservando invece per tutti gli interventi riguardanti il patrimonio edilizio esistente il criterio di misurazione ortogonale rispetto ai prospetti fronteggianti.

In effetti, una interpretazione letterale e burocratica del criterio di misurazione ortogonale consente di accostare edifici fra loro sghembi anche a distanze inconcepibilmente ristrette.

D'altro canto la lettura coordinata degli artt. 3 e 5 dell'Allegato 1 alle NTA dello Strutturale consente di verificare la sostanziale congruenza della normativa del PUC con moltissime delle valutazioni espresse dall'arch. Piccolo.

**L'osservazione è accolta.** Si propone di modificare l'art. 3 dell'Allegato alle NTA dello Strutturale nel modo seguente (le integrazioni sono sottolineate):

*“art. 3 – Calcolo delle distanze*

*1. Criteri di misurazione. Nelle zone del PUC diverse dalle A e B, la distanza di un edificio da qualunque altro riferimento assunto (altro edificio, confine, strada, ferrovia ecc.) s'intende misurata in ragione della lunghezza del segmento minimo congiungente la sagoma planovolumetrica dell'edificio con tale riferimento. Nel caso di elementi in aggetto dell'edificio (balconi, pensiline o simili) la distanza s'intende misurata in ragione del segmento minimo congiungente tali elementi con il riferimento assunto, fatto salvo quanto specificato al successivo art. 5. Ove sia espressamente richiesto il rispetto di un requisito di distanza minima tra eventuali strutture o piani interrati degli edifici e altro riferimento, tale distanza si intende misurata in ragione della lunghezza del segmento minimo congiungente la superficie esterna della struttura interrata con il riferimento assunto.*

*2. Nelle zone A e B, la distanza fra edifici si misura secondo l'ortogonale ai prospetti. Occorre tuttavia verificare anche che da ciascuno spigolo del fabbricato sia rispettata radialmente la distanza minima di 3 ml da qualunque altra costruzione a norma del Codice civile.*”

• **Osservazione n. 40 – prot. 27002 del 08.06.2015 - Arch. Piccolo Vincenzo**

L'arch. Piccolo espone articolate considerazioni in ordine alla disciplina delle zone agricole ordinarie e chiede che la relativa normativa recepisca: la omogeneizzazione delle norme circa gli interventi sull'edilizia esistente e la realizzabilità di depositi/wc in tutte le unità di paesaggio della piana, la riduzione dovunque del lotto minimo a 5000 mq, la possibilità di utilizzare anche l'indice di edificabilità residenziale per le pertinenze, la possibilità di posizionare celle frigorifere amovibili con coperture leggere senza incidere sulle volumetrie assenti, la possibilità di realizzare dovunque serre.

Per quanto, si propone: **l'osservazione è parzialmente accolta.**

Si propone una nuova formulazione dell'art. 10 delle NTA dello strutturale.

**“art. 10 – E4 – AREE AGRICOLE ORDINARIE, ARTICOLATE PER UNITÀ DI PAESAGGIO**

1. Individuano gli ambiti extra-urbani ad utilizzazione agricola, caratterizzati dalla presenza di frutteti, orti e seminativi, anche arborati, che restano destinati esclusivamente all'attività coltivatrice.

2. Nelle *Aree agricole ordinarie* il PUC riconosce come componenti strutturali e come fattori caratterizzanti:

- i caratteri vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio agrario costituito prevalentemente da seminativi semplici e arborati, aree orticole o frutteti;
- la presenza prevalente di edificazione di tipo rurale;
- il ruolo di aree di mediazione tra le aree montane e collinari prevalentemente naturali e le aree urbanizzate;
- il ruolo prevalente di riserva per il riequilibrio ecologico dell'intero territorio.

3. Gli obiettivi progettuali prioritari sono rappresentati da:

- la salvaguardia, la valorizzazione e il corretto utilizzo delle aree agricole esistenti;
- la riduzione dei fattori di precarietà idrogeologica;
- la tutela delle potenzialità colturali e delle unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli e delle imprese agricole, nella promozione di un ruolo plurisetoriale dell'attività coltivatrice (fattorie didattiche, agriturismo etc.).

4. Le *Aree agricole ordinarie* vanno considerate aree di trasformabilità condizionata specificamente volta alla valorizzazione produttiva agricola. Si ritengono ammissibili in tutte le unità di paesaggio:

- interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico e idrogeologico;
- la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale;
- la realizzazione – con esclusione di asfalti, bitumi e simili – della viabilità interpodereale indispensabile, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate;
- la protezione fisica e la tutela, anche attraverso le opportune attività di controllo ecologico e sanitario, dei pozzi che attingono alle falde idriche superficiali e profonde;
- la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità;
- gli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 sulle sedi di attività agrituristiche e di quelle extragricole, intese come residenziali, commerciali, produttive, legittimamente costruite o regolarmente condonate; in particolare è ammissibile nelle attività agrituristiche destinare, anche mediante sostituzione edilizia a parità di volume, la volumetria preesistente, oltre che alla somministrazione di pasti e bevande, anche all'ospitalità turistica secondo le caratteristiche prestazionali definite dalla legislazione regionale di settore;
- la destinazione di volumi legittimamente costruiti o regolarmente condonati alla commercializzazione di prodotti ortofrutticoli, sementi, prodotti per la fertilizzazione dei suoli agricoli, fiori, piantine da trapiantare, nel limite massimo di superficie pari a quelli consentiti per gli esercizi di vicinato.

L'accorpamento di terreni non contigui da asservire è ammesso solo nell'ambito della medesima unità di paesaggio.

4. bis *Nelle unità di paesaggio C.1.1, C.1.2, C.1.3 e c.2.1 è ammessa l'installazione, senza incidere sulle volumetrie assentibili, di celle frigorifere amovibili per la conservazione dei prodotti freschi (protette da elementi leggeri e rimovibili di copertura) di dimensioni proporzionate all'entità di produzione dell'azienda certificata dal piano di sviluppo aziendale.*

4.ter *Nelle unità di paesaggio C.1.1, C.1.2, C.1.3 e c.2.1, al servizio di appezzamenti di superficie non inferiore a 500 mq è ammessa l'installazione, soggetta a regime di SCIA, di manufatti pertinenziali di deposito con WC minimo di tipo chimico nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

- *struttura leggera in legno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;*

- superficie lorda massima pari a 9,90 mq;
- altezza massima non superiore a 2,50 m;
- pianta quadrata;
- divieto di pavimentazione dell'area circostante;
- assunzione d'obbligo unilaterale di vincolo di inedificabilità del lotto residuo a favore del Comune trascritto alla Conservatoria dei RR.II.

5. Nella unità di paesaggio C.1.2 (Fiano) sono inoltre ammessi:

- la realizzazione sugli edifici residenziali legittimamente esistenti o regolarmente condonati, secondo le procedure previste, di interventi di manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e recupero abitativo dei sottotetti;
- la realizzazione, sugli edifici residenziali esistenti di proprietà di imprenditori agricoli professionali, sia degli interventi di cui al punto precedente sia – in caso di alloggi sprovvisti di adeguati servizi igienici e/o cucina – di interventi di nuova edificazione per un adeguamento igienico-funzionale (esclusivamente ai fini della realizzazione o dell'ampliamento dei servizi igienici e della cucina), nel rispetto dell'incremento di superficie utile netta pari al 20% di quella esistente fino ad un valore massimo di 30,00 mq concesso una sola volta per la stessa unità abitativa con vincolo di non ampliabilità ulteriore a favore del Comune trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi esistenti e dovranno essere realizzati con materiali e finiture specificamente indicati nel RUEC nel rispetto delle norme sulle distanze da confini e strade di cui ai punti successivi di questo comma nonché di criteri di tutela ambientale (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno etc.);
- la realizzazione di nuove pertinenze rurali rigorosamente connesse con la conduzione dei fondi, nel rispetto delle seguenti condizioni da documentare alla presentazione della domanda:
  - il richiedente, imprenditore agricolo professionale, deve condurre direttamente il fondo;
  - non devono sussistere alternative di recupero e riuso di edifici esistenti e rigorosamente rapportati alle comprovate esigenze produttive;
  - la nuova realizzazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:
- lotto minimo 7.000 mq (considerabile unitario se diviso solo da una strada esistente o di progetto), distanza minima dai confini: 5 ml; distanza minima da altri fabbricati: 10 ml; distanze minime dalle strade pari a quelle fissate dal D.lgs. n. 285 del 30.4.1992; indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,05 mc/mq; altezza massima: 4 m alla gronda, con possibilità di copertura a tetto e altezza al colmo non superiore a m 5; in corpo di fabbrica separato o in aderenza al corpo di fabbrica dell'abitazione. Dette pertinenze debbono denotare, per tipologia edilizia, caratteri distributivi, impianti e materiali di finitura, una unità immobiliare distinta e disomogenea rispetto alla abitazione e non debbono essere dotate di impianti ed accessori di tipo residenziale (cucina, bagno/i etc.), potendosi consentire esclusivamente un locale igienico commisurato alla presenza soltanto di wc, lavabo e doccia; inoltre, se realizzate al di sotto o in aderenza al volume della abitazione, non debbono presentare passaggi interni di collegamento con l'abitazione stessa;

Gli interventi di adeguamento igienico-funzionale e di nuova edificazione di cui ai commi precedenti sono assentibili esclusivamente per edifici legittimamente costruiti o regolarmente condonati di cui sia documentata l'utilizzazione esclusiva per la conduzione agricola del fondo da parte di imprenditori agricoli professionali, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Sono altresì ammessi – su richiesta di imprenditori agricoli professionali relativamente a fondi inedificati – interventi di nuova costruzione di residenze rurali e/o di pertinenze, assentibili esclusivamente a seguito dell'approvazione di un piano di sviluppo aziendale asseverato da un Professionista Agronomo che metta in

evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale. Il piano contiene:

- a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda, che documenti gli indispensabili presupposti in ordine alla fondatezza delle esigenze specifiche dell'organizzazione agraria, tecnico-agronomiche e di economia agraria, affinché la nuova edificazione richiesta sia connessa ad una effettiva e durevole tipica e specifica attività coltivatrice;
- b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni idrauliche, anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvo-ambientali e agro-ambientali contenuti nel Piano di sviluppo rurale regionale;
- c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari ai fini agronomici che documenti la coerenza e la proporzionalità dell'intervento edilizio proposto con l'attività agricola praticata ed i fabbisogni effettivi che detta attività agricola manifesti anche in relazione allo sviluppo agronomico che il richiedente si propone di realizzare;
- d) l'individuazione dei fabbricati da realizzare e dei fondi collegati agli stessi;
- e) la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.

L'approvazione del programma di cui al precedente comma costituisce condizione preliminare per il rilascio del permesso di costruire, subordinato alla presenza delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria, ovvero alla previsione di adeguati impianti tecnologici sostitutivi come da documentazione grafica e descrittiva asseverata dal Tecnico Progettista delle opere edili e nel rispetto del lotto minimo di 8.000 mq, di indici di fabbricabilità fondiaria non superiori a 0,03 mc/mq per le residenze e 0,05 mc/mq per le pertinenze (che debbono osservare i caratteri tipologici di cui al precedente terzo punto) nonché di altezze massime non superiori, rispettivamente, a 7 m e a 4 m alla gronda, con possibilità di copertura a tetto e altezza al colmo non superiore a m 5.

La realizzazione del piano di sviluppo aziendale è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere – anche presso la Conservatoria dei RR.II. – a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:

- a) di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- b) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
- c) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare;
- d) di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse.

È ammessa la realizzazione di serre per una superficie non superiore al 20% del fondo con un valore massimo assoluto di 500 mq.

6. Nelle unità di paesaggio A.2, (Montalbino,) sono ammessi:

- la realizzazione sugli edifici residenziali legittimamente esistenti o regolarmente condonati, secondo le procedure previste, di interventi di manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e recupero abitativo dei sottotetti;
- la realizzazione, sugli edifici residenziali esistenti di proprietà di imprenditori agricoli professionali, sia degli interventi di cui al punto precedente sia – in caso di alloggi sprovvisti di adeguati servizi igienici e/o cucina – di interventi di nuova edificazione per un adeguamento igienico-funzionale (esclusivamente ai fini della realizzazione o dell'ampliamento dei servizi igienici e della cucina), nel rispetto dell'incremento di superficie utile netta pari al 20% di quella esistente fino ad un valore massimo di 30,00 mq concesso una sola volta per la stessa unità abitativa con vincolo di non ampliabilità ulteriore a favore del Comune trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno

superare in altezza i volumi esistenti e dovranno essere realizzati con materiali e finiture specificamente indicati nel RUEC nel rispetto delle norme sulle distanze da confini e strade di cui ai punti successivi di questo comma nonché di criteri di tutela ambientale (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno etc.);

- *la realizzazione sugli edifici legittimamente esistenti o condonati sorgenti a una quota di campagna non superiore a 80 m s.l.m. di interventi di nuova costruzione consistenti nella sovrapposizione all'ultimo solaio di coperture a tetto di isolamento termico (ad una o più falde) con un'altezza interna netta al colmo non superiore a 2,20 m;*

Gli interventi di adeguamento igienico-funzionale e di nuova edificazione di cui ai commi precedenti sono assentibili esclusivamente per edifici legittimamente costruiti o regolarmente condonati di cui sia documentata l'utilizzazione esclusiva per la conduzione agricola del fondo da parte di imprenditori agricoli professionali, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Sono altresì ammessi – su richiesta di imprenditori agricoli professionali relativamente a fondi ineditati – interventi di nuova costruzione di residenze rurali e/o di pertinenze, assentibili esclusivamente a seguito dell'approvazione di un piano di sviluppo aziendale asseverato da un Professionista Agronomo che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale. Il piano contiene:

- a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda, che documenti gli indispensabili presupposti in ordine alla fondatezza delle esigenze specifiche dell'organizzazione agraria, tecnico-agronomiche e di economia agraria, affinché la nuova edificazione richiesta sia connessa ad una effettiva e durevole tipica e specifica attività coltivatrice;
- b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvo-ambientali e agro-ambientali contenuti nel Piano di sviluppo rurale regionale;
- c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari ai fini agronomici che documenti la coerenza e la proporzionalità dell'intervento edilizio proposto con l'attività agricola praticata ed i fabbisogni effettivi che detta attività agricola manifesti anche in relazione allo sviluppo agronomico che il richiedente si propone di realizzare;
- d) l'individuazione dei fabbricati da realizzare e dei fondi collegati agli stessi;
- e) la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.

L'approvazione del programma di cui al precedente comma costituisce condizione preliminare per il rilascio del permesso di costruire, subordinato alla presenza delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria, ovvero alla previsione di adeguati impianti tecnologici sostitutivi come da documentazione grafica e descrittiva asseverata dal Tecnico Progettista delle opere edili e nel rispetto del lotto minimo di 7.000 mq, di indici di fabbricabilità fondiaria non superiori a 0,03 mc/mq per le residenze e 0,06 mc/mq per le pertinenze (che debbono osservare i caratteri tipologici di cui al secondo punto del precedente comma) nonché di altezze massime non superiori, rispettivamente, a 7 m e a 4 m alla gronda, con possibilità di copertura a tetto e altezza al colmo non superiore a m 5.

La realizzazione del piano di sviluppo aziendale è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere – anche presso la Conservatoria dei RR.II. – a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:

- a) di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- b) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;

c) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare;

d) di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse.

Date le caratteristiche agronomiche e la rilevanza paesaggistica della unità di paesaggio A.2 non è ammessa la realizzazione di serre se non in terreni posti a quota altimetrica inferiore a 80 m s.l.m. e per una superficie non superiore al 20% del fondo con un valore massimo assoluto di 500 mq.

Nelle unità di paesaggio B.1, B.2, B.3 e B.4 ( Collina di Torricchio, Montagna Spaccata, collina di San Pantaleone) sono ammessi:

– la realizzazione sugli edifici residenziali legittimamente esistenti o regolarmente condonati, secondo le procedure previste, di interventi di manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e recupero abitativo dei sottotetti;

– la realizzazione, sugli edifici residenziali esistenti di proprietà di imprenditori agricoli professionali, sia degli interventi di cui al punto precedente sia – in caso di alloggi sprovvisti di adeguati servizi igienici e/o cucina – di interventi di nuova edificazione per un adeguamento igienico-funzionale (esclusivamente ai fini della realizzazione o dell'ampliamento dei servizi igienici e della cucina), nel rispetto dell'incremento di superficie utile netta pari al 20% di quella esistente fino ad un valore massimo di 30,00 mq concesso una sola volta per la stessa unità abitativa con vincolo di non ampliabilità ulteriore a favore del Comune trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi esistenti e dovranno essere realizzati con materiali e finiture specificamente indicati nel RUEC nel rispetto delle norme sulle distanze da confini e strade di cui ai punti successivi di questo comma nonché di criteri di tutela ambientale (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno etc.);

- *la realizzazione sugli edifici legittimamente esistenti o condonati sorgenti a una quota di campagna non superiore a 80 m s.l.m. di interventi di nuova costruzione consistenti nella sovrapposizione all'ultimo solaio di coperture a tetto di isolamento termico (ad una o più falde) con un'altezza interna netta al colmo non superiore a 2,20 m;*

Gli interventi di adeguamento igienico-funzionale e di nuova edificazione di cui ai commi precedenti sono assentibili esclusivamente per edifici legittimamente costruiti o regolarmente condonati di cui sia documentata l'utilizzazione esclusiva per la conduzione agricola del fondo da parte di imprenditori agricoli professionali, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Sono altresì ammessi – su richiesta di imprenditori agricoli professionali relativamente a fondi ineditati – interventi di nuova costruzione di residenze rurali e/o di pertinenze, assentibili esclusivamente a seguito dell'approvazione di un piano di sviluppo aziendale asseverato da un Professionista Agronomo che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale. Il piano contiene:

a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda, che documenti gli indispensabili presupposti in ordine alla fondatezza delle esigenze specifiche dell'organizzazione agraria, tecnico-agronomiche e di economia agraria, affinché la nuova edificazione richiesta sia connessa ad una effettiva e durevole tipica e specifica attività coltivatrice;

b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (boschi aziendali, filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti), anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvo-ambientali e agro-ambientali contenuti nel Piano di sviluppo rurale regionale;

c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari ai fini agronomici che documenti la coerenza e la proporzionalità dell'intervento edilizio proposto con l'attività agricola praticata ed i fabbisogni effettivi che detta attività agricola manifesti anche in relazione allo sviluppo agronomico che il richiedente si propone di realizzare;

d) l'individuazione dei fabbricati da realizzare e dei fondi collegati agli stessi;

e) la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.

L'approvazione del programma di cui al precedente comma costituisce condizione preliminare per il rilascio del permesso di costruire, subordinato alla presenza delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria, ovvero alla previsione di adeguati impianti tecnologici sostitutivi come da documentazione grafica e descrittiva asseverata dal Tecnico Progettista delle opere edili e nel rispetto del lotto minimo di 8.000 mq, di indici di fabbricabilità fondiaria non superiori a 0,03 mc/mq per le residenze e 0,06 mc/mq per le pertinenze (che debbono osservare i caratteri tipologici di cui al secondo punto del precedente comma) nonché di altezze massime non superiori, rispettivamente, a 7 m e a 4 m alla gronda, con possibilità di copertura a tetto e altezza al colmo non superiore a m 5.

La realizzazione del piano di sviluppo aziendale è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere – anche presso la Conservatoria dei RR.II. – a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:

a) di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;

b) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;

c) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare;

d) di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse.

Date le caratteristiche agronomiche e la rilevanza paesaggistica delle unità di paesaggio B.1, B.2, B.3 e B.4 non è ammessa la realizzazione di serre se non in terreni posti a quota altimetrica inferiore a 80 m s.l.m. e per una superficie non superiore al 20% del fondo con un valore massimo assoluto di 500 mq.

7. Nelle unità di paesaggio C.1.1, C1.3, C.2.1 (Fosso Imperatore, Settore centrale, fondo Valle Casarzano) sono ammessi:

– la realizzazione sugli edifici residenziali legittimamente esistenti o regolarmente condonati, secondo le procedure previste, di interventi di manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e recupero abitativo dei sottotetti;

– la realizzazione, sugli edifici residenziali esistenti di proprietà di imprenditori agricoli professionali, sia degli interventi di cui al punto precedente sia – in caso di alloggi sprovvisti di adeguati servizi igienici e/o cucina – di interventi di nuova edificazione per un adeguamento igienico-funzionale (esclusivamente ai fini della realizzazione o dell'ampliamento dei servizi igienici e della cucina), nel rispetto dell'incremento di superficie utile netta pari al 20% di quella esistente fino ad un valore massimo di 30,00 mq concesso una sola volta per la stessa unità abitativa con vincolo di non ampliabilità ulteriore a favore del Comune trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. I volumi derivanti da detti ampliamenti non potranno superare in altezza i volumi esistenti e

dovranno essere realizzati nel rispetto delle norme sulle distanze da confini e strade di cui ai punti successivi di questo comma nonché di criteri di tutela ambientale (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno etc.);

– la realizzazione di nuove pertinenze rurali rigorosamente connesse con la conduzione dei fondi, nel rispetto delle seguenti condizioni da documentare alla presentazione della domanda:

- il richiedente, imprenditore agricolo professionale, deve condurre direttamente il fondo;

- non devono sussistere alternative di recupero e riuso di edifici esistenti e rigorosamente rapportati alle comprovate esigenze produttive;
- la nuova realizzazione deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

lotto minimo 6.000 mq (considerabile unitario se diviso solo da una strada esistente o di progetto), distanza minima dai confini: 5 ml; distanza minima da altri fabbricati: 10 ml; distanze minime dalle strade pari a quelle fissate dal D.lgs. n. 285 del 30.4.1992; indice di fabbricabilità fondiario pari a 0,07 mc/mq; altezza massima: 4 m alla gronda, con possibilità di copertura a tetto e altezza al colmo non superiore a m 5; in corpo di fabbrica separato o in aderenza al corpo di fabbrica dell'abitazione. Dette pertinenze debbono denotare, per tipologia edilizia, caratteri distributivi, impianti e materiali di finitura, una unità immobiliare distinta e disomogenea rispetto alla abitazione e non debbono essere dotate di impianti ed accessori di tipo residenziale (cucina, bagno/i etc.), potendosi consentire esclusivamente un locale igienico commisurato alla presenza soltanto di wc, lavabo e doccia; inoltre, se realizzate al di sotto o in aderenza al volume della abitazione, non debbono presentare passaggi interni di collegamento con l'abitazione stessa;

- la realizzazione sugli edifici legittimamente esistenti di interventi di nuova costruzione consistenti nella sovrapposizione all'ultimo solaio di coperture a tetto di isolamento termico (ad una o più falde) con un'altezza interna netta al colmo non superiore a 2,20 m;
- l'ampliamento di stalle e/o di depositi rigorosamente connessi con la conduzione di fondi agricoli già dotati di abitazioni, entro il limite del 15% del volume di detta abitazione e comunque non oltre 150 mc;
- al servizio di appezzamenti di superficie non inferiore a 500 mq coltivati ad orto è ammessa l'installazione, soggetta a regime di SCIA, di manufatti pertinenziali di deposito con WC minimo di tipo chimico nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - struttura leggera in legno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
  - superficie lorda massima pari a 9,90 mq;
  - altezza massima non superiore a 2,50 m;
  - pianta quadrata;
  - divieto di pavimentazione dell'area circostante;
  - assunzione d'obbligo unilaterale di vincolo di inedificabilità del lotto residuo a favore del Comune trascritto alla Conservatoria dei RR.II.

Gli interventi di adeguamento igienico-funzionale e di nuova edificazione di cui ai commi precedenti sono assentibili esclusivamente per edifici legittimamente costruiti o regolarmente condonati di cui sia documentata l'utilizzazione esclusiva per la conduzione agricola del fondo da parte di imprenditori agricoli professionali, restando definitivamente vincolati a tale destinazione d'uso con obbligo di trascrizione del vincolo a favore del Comune presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Sono altresì ammessi – su richiesta di imprenditori agricoli professionali relativamente a fondi ineditati – interventi di nuova costruzione di residenze rurali e/o di pertinenze, assentibili esclusivamente a seguito dell'approvazione di un piano di sviluppo aziendale asseverato da un Professionista Agronomo che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale. Il piano contiene:

- a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda, che documenti gli indispensabili presupposti in ordine alla fondatezza delle esigenze specifiche dell'organizzazione agraria, tecnico-agronomiche e di economia agraria, affinché la nuova edificazione richiesta sia connessa ad una effettiva e durevole tipica e specifica attività coltivatrice;
- b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la gestione degli elementi di naturalità e biodiversità (filari arborei, siepi, alberi isolati), delle consociazioni tradizionali, delle sistemazioni idrauliche,

anche con riferimento al Codice di buona pratica agricola ed alle misure silvo-ambientali e agro-ambientali contenuti nel Piano di sviluppo rurale regionale;

c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari ai fini agronomici che documenti la coerenza e la proporzionalità dell'intervento edilizio proposto con l'attività agricola praticata ed i fabbisogni effettivi che detta attività agricola manifesti anche in relazione allo sviluppo agronomico che il richiedente si propone di realizzare;

d) l'individuazione dei fabbricati da realizzare e dei fondi collegati agli stessi;

e) la definizione dei tempi e le fasi di realizzazione del programma stesso.

L'approvazione del programma di cui al precedente comma costituisce condizione preliminare per il rilascio del permesso di costruire, subordinato alla presenza delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria, ovvero alla previsione di adeguati impianti tecnologici sostitutivi come da documentazione grafica e descrittiva asseverata dal Tecnico Progettista delle opere edili e nel rispetto del lotto minimo di 6.000 mq, di indici di fabbricabilità fondiaria non superiori a 0,05 mc/mq per le residenze e 0,07 mc/mq per le pertinenze (che debbono osservare i caratteri tipologici di cui al precedente terzo punto) nonché di altezze massime non superiori, rispettivamente, a 7 m e a 4 m alla gronda, con possibilità di copertura a tetto e altezza al colmo non superiore a m 5.

La realizzazione del piano di sviluppo aziendale è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere – anche presso la Conservatoria dei RR.II. – a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente:

a) di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;

b) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;

c) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare;

d) di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse.

Ferme restando le prescrizioni delle LL.RR. n. 8/95 e 7/96, è inoltre ammessa la realizzazione di serre di protezione delle colture orticole e floricole realizzate con strutture leggere e smontabili in ferro e/o legno e coperture in vetro e/o plastica, con esclusione di murature di ogni genere. Dette serre debbono essere dotate di impianti per la raccolta ed il trattamento di acque eventualmente contaminate da agenti chimici di qualunque natura prima della dispersione nell'ambiente. L'utilizzazione di serre integralmente fotovoltaiche, realizzate con strutture portanti leggere a interasse longitudinale non superiore a 1,20 m, dà diritto alla realizzazione di pertinenze agricole aggiuntive nella misura di 10 mc ogni 100 mq di serre fotovoltaiche.

9. Nelle unità di paesaggio A1, A2 e B4, ogni unità insediativa che ospiti residenti o lavoratori deve realizzare nell'ambito del lotto spazi di sosta pertinenziali per il parcheggio delle autovetture, in modo da evitare la sosta anche temporanea di veicoli di qualunque genere su strada."

• **Osservazione n° 41 – prot. 27006 del 08.06.2015 - Sig.ra Cuccaro Anna + 12**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un fondo sito in loc. Villanova

La Sig.ra Cuccaro e gli altri ricorrenti si dichiarano proprietari di fondi alla loc. Villanova. Individuati in catasto al foglio n° 8 varie particelle.

La richiesta riflette una riclassificazione dei fondi che nel PUC sono individuati nella tav. 2.5.1 in zona "E4 - Area agricola ordinaria" – e chiedono di modificare tale classificazione per soddisfare il fabbisogno di zona ERS.

Accertata la corretta interpretazione delle tav. del P.U.C. la richiesta se accolta andrebbe ad inficiare la struttura del piano in quanto le aree di verde agricolo devono essere tutelate e si propone: **l'osservazione non è accoglibile.**

- **Osservazione n° 42 – prot. 27323 del 09.06.2015 - Sig. Vitolo Luigi**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un immobile e area circostante sito in loc. Vescovado

Il Sig. Vitolo si dichiara proprietario di un immobile e area circostante sito alla loc. Vescovado identificato in Catasto al fg. 18 partt. 2509, 6807, 6939 e 7376.

La richiesta riflette una riclassificazione di un immobile e area circostante che il ricorrente indica nel PUC individuato nella tav. 2.5.1 parte in zona B1 - Ambiti edificati non recenti privi di valore storico culturali – e parte in “E1 – aree in assetto naturale o seminaturale-“ e chiede di modificare la tav. 2.5.1 per consentire l’inserimento di una piccola residenza.

Si è accertata una non corretta interpretazione della tav. del P.U.C. 2.5.1 in quanto l’area in parola risulta individuata in zona “A – Tessuti insediativi di interesse storico culturali-“ e pertanto l’osservazione è fondata su presupposti errati quindi si propone: **l’osservazione non è accoglibile.**

- **Osservazione n. 43 – prot. 27399 del 09.06.2015 - Ing. Napoletano Raffaele e arch. Mastellone Domenico**

L’ing. Napoletano e l’arch. Mastellone, dopo aver richiamato la disomogeneità delle formulazioni legislative in ordine alle definizioni di superficie utile, propongono una serie di modifiche agli artt. 2 e 5 dell’Allegato 1 alle NTA dello Strutturale e all’art. 10 delle NTA dello Strutturale.

**L’osservazione è parzialmente accolta.**

Per quanto riguarda la “superficie utile lorda”(SUL) – art. 2 dell’Allegato 1, essi propongono di modificare il PUC escludendo dalla SUL i balconi a prescindere dalla loro dimensione, ed inoltre le logge, i terrazzi coperti ed i porticati privati, nonché le parti condominiali ad uso comune. **La proposta appare parzialmente accolta** articolandola in maniera differente nell’art. 2 dell’appendice alle NTA così come di seguito: “.....  
“S.U. Superficie utile lorda

*È la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, scale ecc.). Negli edifici con destinazione residenziale, dal computo della S.U. sono esclusi:*

*- i porticati pubblici e quelli privati se asserviti al pubblico transito; sono altresì esclusi dalla S.U. i porticati privati di residenze rurali isolate ubicate nelle zone agricole E;*

*- i balconi fino alla sporgenza di ml 1,40 ;*

*- la sporgenza superiore a ml 1,40 va computata, precisando che il limite assoluto invalicabile di sporgenza è di ml 2,00;...”*

Per quanto concerne il “numero massimo dei piani abitabili”(NP) i due tecnici propongono di eliminare la limitazione riferita al recupero dei sottotetti, ai sensi della legge regionale 15/2000. **La proposta è accolta.** Si propone pertanto di *cancellare* dalla corrispondente definizione le parole:

~~“...; i sottotetti esistenti con dimensioni corrispondenti a quelle della LRC 15/2000 e ss.mm.ii. possono essere recuperati a fini abitativi se non eccedenti il numero massimo di piani consentito dalla normativa di piano”.~~

Relativamente al “volume del fabbricato”, i due tecnici propongono che la misura dell’altezza dell’ultimo piano venga presa all’estradosso, anziché all’intradosso.

### **La proposta è accolta.**

Si propone di modificare il testo della definizione nel modo seguente:

*Il volume è pari alla somma dei prodotti delle superfici utili (S.U.) dei singoli piani per le rispettive altezze computate da calpestio a calpestio, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'estradosso dell'ultimo solaio, se piano, ovvero come media ponderata delle altezze all'estradosso, se i solai sono inclinati.*

Per quanto concerne l'art.10 delle NTA dello Strutturale, i due tecnici ritengono che anche nelle zone agricole la distanza minima di nuovi edifici dai confini debba essere indicata in 5 m, come indicato nell'art. 4 dell'Allegato 1.

### **La proposta è accolta.**

Infine, in merito all'art. 5 dell'Allegato 1 i due tecnici ritengono che – in caso di sporti (balconi, scale esterne etc.) – la distanza vada misurata dai corpi in aggetto quando la loro sporgenza sia eguale o superiore a m 1,50 anziché 1,20. La proposta appare condivisibile e pertanto si propone di sostituire, nell'ultimo capoverso dell'art. 5 dell'Allegato 1 – la misura di 1,40 m a quella di 1,20 m.

### **• Osservazione n. 44 – prot. 27410 del 09.06.2015 - Ing. Napoletano Raffaele e arch. Mastellone Domenico**

L'ing. Napoletano e l'arch. Mastellone formulano una serie di rilievi alle definizioni delle categorie d'intervento edilizio contenute nel Capo 3 dell'Allegato 1 alle NTA dello Strutturale del PUC, proponendone, in via principale, lo stralcio e lo spostamento nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale o, in via subordinata, l'accoglimento con modifiche specifiche delle normative del PUC.

Si ritiene opportuna la conservazione di dette definizioni nel PUC e pertanto si esaminano singolarmente i rilievi.

Per quanto concerne l'art. 9 –“Interventi di manutenzione straordinaria”, i due tecnici propongono di sostituire integralmente il testo del PUC con il nuovo testo dell'art. 3 lett. b) del DPR 380/2001 introdotto dalla legge 164/2014 di conversione del decreto cosiddetto “sblocca Italia”.

Corre l'obbligo di evidenziare che la nuova formulazione, consentendo anche di frazionare le esistenti unità immobiliari, può comportare l'alterazione dei carichi urbanistici per la moltiplicazione degli alloggi – e quindi degli utenti – in assenza di coordinamenti di zona e attraverso atti abilitativi (CIL o SCIA) sui quali i controlli comunali non sono obbligatori né sistematici. È tuttavia chiaro che la norma legislativa del DPR va considerata prevalente; **l'osservazione è accolta**. Si propone pertanto di sostituire il comma 1 dell'art.9 dell'Allegato 1 con il seguente testo:

1.Sono "interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Non occorre invece cancellare il secondo capoverso del comma 6, lettera b); conviene anzi conservarlo per render chiaro che la moltiplicazione delle unità immobiliari può accompagnarsi con la modifica della destinazione d'uso in caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

In merito all'art. 13 dell'Allegato 1 – “Interventi di ristrutturazione edilizia”, i due tecnici propongono di sostituire al suo attuale comma 1 il testo della lettera d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 come modificato dalla legge 98/2013. **L'osservazione è accolta.** Si propone pertanto di sostituire detto comma 1 con il seguente testo:

1. “interventi di ristrutturazione edilizia”, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Per quel che riguarda le procedure relative ai titoli abilitativi, i due tecnici propongono di far esplicito riferimento ai moduli recentemente approvati con decreto del direttore generale dell'area per il governo del territorio (Giunta regionale). **L'osservazione è accolta.** Si propone pertanto di introdurre nell'art. 7 dell'Allegato 1 il seguente nuovo ultimo comma:

Ai fini dell'avvio delle procedure per i relativi titoli abilitativi si utilizzeranno i moduli di cui al decreto del Direttore Generale dell'area di coordinamento regionale per il Governo del territorio n. 17 del 2 aprile 2015, pubblicato sul n. 25 del 20 aprile 2015 del BURC.

I due tecnici propongono poi di apportare modifiche all'art. 15 dell'Allegato 1 e all'art. 10 delle NTA dello Strutturale in merito alla sostituzione di coperture piane con coperture a tetto. In particolare propongono più cospicui incrementi delle altezze e l'apertura di finestre e/o lucernai. **L'osservazione è parzialmente accolta** perché gli incrementi proposti porterebbero alla realizzazione di fatto di un nuovo piano sul fabbricato, al di là dell'impossibilità di riconoscerlo formalmente come un piano abitabile. Anche allo scopo di ridurre la disomogeneità delle disposizioni del PUC sull'argomento si propone la seguente nuova formulazione dell'art. 15 dell'Allegato 1 (le modifiche sono sottolineate):

*L'intervento consiste nella trasformazione di coperture piane in coperture a tetto a falde inclinate, in riferimento a obiettivi di maggiore comfort ambientale (isolamento termico).*

*L'intervento è consentito nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:*

- incremento di altezza massima al muro perimetrale = 0,30 ml;
- incremento di altezza massima netta all'intradosso della struttura = 2,20 ml;
- pendenza massima = 35%;
- obbligo di tetto a due falde o a padiglione per larghezza del corpo di fabbrica superiore a 7,00 ml;
- destinazioni d'uso consentite: esclusivamente stenditoi e depositi annessi alle residenze e non separabili da esse;
- è consentita l'apertura di lucernari nel limite di 1/20 della superficie calpestabile.

*L'intervento è soggetto al permesso di costruire oneroso.*

I due tecnici, infine, propongono di sostituire l'art. 24 dell'Allegato 1 con il testo dell'art. 22 più volte modificato con atti legislativi successivi del DPR 380/2001. **L'osservazione è accolta.**

Si propone pertanto di sostituire l'attuale testo del citato art. 24 con il seguente:

Sono realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

- **Osservazione n° 45 – prot. 27413 del 09.06.2015 - Sig. Attanasio Alfonso, rappr. Soc. Auto Trasporti Attanasio s.r.l.**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un fondo sito alla via Prov. San Mauro Sarno n° 6

Il Sig. Attanasio si dichiara proprietario di un fondo sito alla via Prov. le San Mauro Sarno n° 6 identificato in Catasto al fg. 5 part. 1492.

La richiesta riflette una riclassificazione del fondo che il ricorrente indica nel PUC individuato nella tav. 2.5.1 in “B4 - Area di frangia” – e chiede di prevedere per la stessa la categoria D5 – Sede per l’attività della logistica.-

Accertata la corretta interpretazione della tav. del P.U.C. 2.5.1. si propone: **l’osservazione è accolta** così come da elaborato cartografico “Tav. delle Osservazioni”.

- **Osservazione n. 46 – prot. 27417 del 09.06.2015 - Sigg. Franco Loris e Raoul**

I Sigg. Franco si dichiarano proprietari di un complesso agrituristico alla via Petrarca 13 (località Torricchio) identificato in catasto al fg. 8 part. 1515 e 1514. Chiedono la riclassificazione del complesso da zona E4, Area agricola ordinaria, a “D8- Attrezzature e servizi privati”.

**L’osservazione è accolta** così come da elaborato cartografico “Tav. delle Osservazioni”.

- **Osservazione n. 47 – prot. 27461 del 09.06.2015 - Avv. Pepe Gianfranco**

L’avv. Pepe, assistito dall’avv. Iride Pagano, dichiara di essere comproprietario di suoli (foglio 12 part. 55, 56, 1492, 1493, 1236) che il PUC adottato nella componente operativa include in un “intervento infrastrutturale complesso” e fa presente di aver già segnalato la sua intenzione di realizzarvi interventi edilizio-urbanizzativi, che presso il Consiglio di Stato pende giudizio su un suo ricorso contro la classificazione del PRG vigente, che parte dei suoli sono oggetto di occupazione d’urgenza da parte della Società Autostrade Meridionali per miglioramenti allo svincolo e chiede la convocazione di una conferenza di pianificazione per poter tutelare i propri interessi. La proposta è prematura rispetto alla definizione del PUC , **la osservazione è accolta** in riferimento al processo attuativo del PUC, in particolare in ordine alla formazione del PUA prescritto.

- **Osservazione n° 48 – prot. 27601 del 09.06.2015 - Sig. De Maio Giuseppe, leg. Rapp. C.ED. IM. s.a.s.**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un fondo sito in loc. Vescovado

Il Sig. De Maio, quale leg. Rapp. della ditta C.Ed.Im. sas, dichiara che la ditta risulta proprietaria di un immobile e area di pertinenza sito alla via Balestrino n° 22 identificato in Catasto al fg. 12 part. 649.

La richiesta riflette una riclassificazione del suolo indicato nel PUC nella tav. 2.5.1 in “E2 – aree agricole periurbane” - e si chiede di modificarne la individuazione in “B3- aggregati edilizi recenti incompleti o degradati-“. Accertata la corretta interpretazione della tav. del P.U.C. 2.5.1 e pertanto l’osservazione è fondata su presupposti esatti ma non è condivisibile la richiesta di destinazione quale zona B3. si propone di considerare: **l’osservazione è parzialmente accolta.**

La part. 649 del fg. 12 sarà individuata in zona “B2 – Aggregati edificati recenti consolidati-“ così come da elaborato cartografico “Tav. delle Osservazioni”.

- **Osservazione n° 49 – prot. 27645 del 09.06.2015 - Sig.ra Orlando Giuseppina**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un fondo sito in loc. Stadio San Francesco.

La Sig.ra Orlando si dichiara proprietaria di un fondo sito alla loc. Stadio San Francesco identificato al Catasto al fg. 11 partt. 1809 e 1810.

La richiesta riflette una riclassificazione del fondo che la ricorrente indica nel PUC individuato nella tav. 2.5.1 in “E4 – Area agricola ordinaria-“ e chiede di modificarla in “B4 – Area di frangia-“.

Accertata la corretta interpretazione delle tav. del P.U.C. la richiesta se accolta andrebbe ad inficiare la struttura del piano in quanto le aree di verde agricolo devono essere tutelate e pertanto si propone: **l’osservazione non è accoglibile.**

- **Osservazione n° 50 – prot. 27659 del 09.06.2015 - Sig. Caliendo Giuseppe**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di immobili siti in via Di Costanzo n° 1

Il Sig. Caliendo si dichiara proprietario di immobili siti alla via Di Costanzo n° 1 identificati in Catasto al fg. 11 part. 1488.

La richiesta riflette una riclassificazione del fondo che il ricorrente indica nel PUC individuato nella tav. 2.5.1 in zona “E4 - Area agricola ordinaria” - e chiede che la stessa venga inserita in zona “B4 – Area di frangia-“.

Accertata la corretta interpretazione delle tav. del P.U.C. **l’osservazione non è accoglibile** precisando che per i fabbricati in zona “E4 - Area agricola ordinaria” sono possibili gli interventi di cui all’art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 sulle sedi di attività extragricole legittimamente costruite o regolarmente condonate.

- **Osservazione n° 51 – prot. 27669 del 09.06.2015 - Sig.ra Petti Palmina**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di immobile sito in via Prov.le San Mauro – Sarno n° 64

La Sig.ra Petti si dichiara proprietaria di un immobile sito alla via Prov.le San Mauro – Sarno n° 64 identificato in Catasto al fg. 4 part. 475.

La richiesta riflette una riclassificazione dell’immobile che la ricorrente indica nel PUC individuato nella tav.3.1.1 come “edificio abbandonato o inutilizzato”, e chiede che lo stesso venga escluso da tale categoria.

A supporto indica titoli abilitativi per il completamento dell'immobile in parola datati 26.11.2014 e 12.12.2014.

Per quanto asserito dalla ricorrente si propone: **l'osservazione è accolta** così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 52 – prot. 27695 del 09.06.2015 - Sig.ra De Nicola Maria Giovanna + 3**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di fondi con fabbricati siti in loc. Sant'Anna.-

La Sig.ra De Nicola+ 5 si dichiarano proprietari di fondi con fabbricati sito in loc. Sant'Anna identificati in Catasto al fg. 10 part. 1062 ed altre.

La richiesta riflette una riclassificazione dei fondi dei ricorrenti che nel PUC sono individuati nella tav. 2.5.1 in zona "E4 – Area agricola ordinaria-", e chiedono la riclassificazione in zona "B2 – Aggregati edificati recenti consolidati".

Accertata la corretta interpretazione delle tav. del P.U.C. la richiesta se accolta andrebbe ad inficiare la struttura del piano in quanto le aree di verde agricolo devono essere tutelate e pertanto si propone: **l'osservazione non è accoglibile.**

- **Osservazione n° 53 – prot. 27702 del 09.06.2015 - Sig.ra De Nicola Maria Giovanna**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un fondo sito in via Roco.-

La Sig.ra De Nicola si dichiara proprietaria di un fondo sito in via Roco identificato in Catasto al fg. 8 part.116.

La richiesta riflette una riclassificazione del fondo della ricorrente che nel PUC è individuato nella tav. 2.5.1 in zona "E2 –Area agricola periurbana" - e chiede la riclassificazione in zona "B4 – Area di frangia-".

Accertata la corretta interpretazione delle tav. del P.U.C. la richiesta se accolta andrebbe ad inficiare la struttura del piano in quanto le aree di verde agricolo devono essere tutelate e pertanto si propone: **l'osservazione non è accoglibile.**

- **Osservazione n. 54 – prot. 27731 del 09.06.2015 - Geomm. D'Alessandro Giovanni e Santonicola Simone**

I geom. D'Alessandro e Santonicola, fornendo una interpretazione delle finalità delle leggi regionali 15/2000 e 16/2004, propongono che il "recupero abitativo dei sottotetti" in quanto "ristrutturazione edilizia" venga esteso indiscriminatamente a tutte le tipologie di edifici esistenti nei tessuti insediativi di interesse storico. In effetti, la finalità del recupero del patrimonio edilizio esistente e quella del risparmio di suolo debbono essere composte anche con altre, fra le quali risulta preminente la finalità della tutela dei valori culturali, che – in casi di particolare valore architettonico o documentario degli edifici – impone la conservazione dei caratteri propri del manufatto. Il sottotetto negli edifici antichi non aveva normalmente conformazioni e destinazioni abitative. Si fa peraltro rilevare che nell'Abaco delle tipologie storiche e schema normativo la sola tipologia per la quale l'intervento in questione non viene considerato ammissibile è quella dei palazzi nobiliari/padronali E1 in assenza di alterazioni e in buono stato di manutenzione: incrociando le risultanze delle tavole 2.5.2 con l'elenco degli edifici di interesse storico inserito in nota all'art. 47 delle NTA dello Strutturale, si evidenzia che ciò riguarda in definitiva soltanto i seguenti palazzi:

- 1) Palazzo Origlia via A.B. Lucarelli;
- 2) Palazzo Vescovile (ex Seminario) via Vescovado;

- 3) Palazzo Milano via Vescovado;
- 4) Villa Daina via Napoli
- 5) Ville ex M.C.M.;
- 6) Palazzo De Santis Via Napoli;
- 7) Palazzo Costabile via Castaldi;
- 8) Palazzo Caso C. V. E. n° 236;
- 9) Palazzo Cardamone C.V.E. n° 156;
- 10) Palazzo Ramaschiello C.V.E. n° 41
- 11) Palazzo Gambardella Via Origlia
- 12) Palazzo Benevento Vescovado

Per tutte le altre tipologie, ad eccezione del suddetto elenco l'intervento di ristrutturazione edilizia è consentito.

Per tali motivazioni l'osservazione è parzialmente accolta.

- **Osservazione n. 55 – prot. 27738 del 09.06.2015 - Geomm. D'Alessandro Giovanni e Santonicola Simone**

I geom. D'Alessandro e Santonicola segnalano un errore materiale nel testo dell'art. 8 comma 7 delle NTA dello Strutturale. **L'osservazione è accolta.** Si propone pertanto di correggere il citato comma 7, sostituendovi nella frase "... nel rispetto delle norme sulle distanze dai confini e dalle strade di cui al successivo art. 12 comma 4 e dei criteri di tutela ambientale ...." il riferimento corretto "successivo art. 10" a quello errato "successivo art. 12 comma 4".

- **Osservazione n. 56 – prot. 27739 del 09.06.2015 - Geomm. D'Alessandro Giovanni e Santonicola Simone**

I geom. D'Alessandro e Santonicola, evidenziando che l'art. 13 comma 6 dell'Allegato 1 alle NTA dello Strutturale distingue due sottocategorie (a. ricostruzione fedele, b. ristrutturazione edilizia) nella categoria d'intervento "ristrutturazione edilizia", chiedono che nell' "Abaco delle tipologie storiche e schema normativo" relativo ai tessuti di interesse storico venga specificata anche la sottocategoria nei casi in cui si consenta, appunto, l'intervento di ristrutturazione urbanistica. **L'osservazione è accolta.** Si propone pertanto di modificare come segue, con alcune cancellature (barrate), il comma 5 dell'art. 14 delle NTA dello Strutturale e di aggiungervi la seguente integrazione finale (sottolineata):

*.... ~~L'allegato 1 "Abaco delle tipologie storiche e schema di normativa" alle presenti Norme, connesso con detta tavola,~~ specifica per ciascuna tipologia, connotata anche in relazione al grado di alterazione e allo stato di manutenzione, gli interventi ammissibili in regime di atto abilitativo diretto, ricompresi nelle categorie di intervento edilizio di cui all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e successive modifiche. Quando sia ammessa la ristrutturazione edilizia, deve in ogni caso intendersi inclusa in essa la "ricostruzione fedele" di cui al comma 6 dell'art. 13 dell'Allegato 1 alle presenti NTA.*

- **Osservazione n. 57 – prot. 27742 del 09.06.2015 - Geomm. D’Alessandro Giovanni e Santonicola Simone**

I geom. Santonicola e D’Alessandro, invocando la prevalenza delle definizioni di cui all’art. 3 del DPR 380/2001 e successive modifiche sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali, chiedono la eliminazione dall’“Abaco delle tipologie storiche e schema di normativa” del “vincolo di conservazione degli elementi documentari significativi” quando viene aggiunto all’ammissibilità dell’intervento di ristrutturazione edilizia, in quanto non indicato nel testo del DPR 380/2001. Si rammenta che l’Abaco in questione riguarda i tessuti di interesse storico-culturale e che gli elementi documentari significativi, di cui – qualora tuttora presenti – il PUC prescrive la conservazione, costituiscono la parte identitaria qualificante della eredità storica pervenuta. Detta conservazione non contraddice la definizione di cui al DPR 380/2001, ma la qualifica in rapporto alla specifica caratterizzazione del contesto a cui applicarla ed ai valori tutelati dall’art. 9 della Costituzione in esso sopravvissuti.

Ciò significa che, in presenza di elementi documentari significativi, l’intervento di ristrutturazione edilizia può certamente essere realizzato garantendo al contempo la loro conservazione, ad esempio mediante smontaggio e reimpiego nell’edificio ristrutturato o sostituito. Pertanto si propone che **l’osservazione non è accoglibile.**

- **Osservazione n. 58 – prot. 27744 del 09.06.2015 - Geomm. D’Alessandro Giovanni e Santonicola Simone**

I geom. Santonicola e D’Alessandro chiedono che dall’articolo 47 delle NTA dello Strutturale venga cancellata la parte di cui alla lettera I (casali e borghi) dell’elenco degli edifici di interesse storico architettonico, per evitare che risultino “vincolati oltre i già citati edifici di particolare pregio [individuati nelle parti precedenti dell’elenco, n.d.r.] anche gli interi “Casali e Borghi” dove essi sorgono”. Poiché il PUC, evidentemente, non possiede il potere giuridico di apporre vincoli, debbono intendersi come tali esclusivamente i vincoli di legge e l’intero articolo 47 deve considerarsi quale indirizzo normativo per una progettazione degli interventi ammissibili che salvaguardi i valori storico-architettonici presenti nei beni indicati, ma non vincolanti per gli interi comparti dei “Casali e Borghi”. Si rileva che le indicazioni degli osservanti non essere motivo di essere e per tanto la osservazione è equiparabile ad **una osservazione accolta.**

- **Osservazione n° 59 – prot. 27751 del 09.06.2015 - Sig. Santonicola Francesco**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione dell’immobile sito alla via San Mauro- Sarno.-

Il Sig. Santonicola si dichiara proprietario dell’immobile sito in via San Mauro-Sarno identificato in Catasto al fg. 5 part. 946/2.

La richiesta riflette una riclassificazione dell’immobile del ricorrente che nel PUC è individuato nella tav. 2.5.1 in zona “E4 –Area agricola ordinaria “ - e chiede che in tali area sia consentita la attività commerciale.

Per quanto asserito dal ricorrente si propone: **l’osservazione è accolta** e si propone che il fabbricato e l’area pertinenziale venga classificato in zona D8 - Attrezzature e servizi privati (art. 32) così come da elaborato cartografico “Tav. delle Osservazioni”.

- **Osservazione n° 60 – prot. 27752 del 09.06.2015 - Sig. De Prisco Mario + 59**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di fondi con fabbricati siti alla via San Mauro- Sarno loc. Masseria Peschiera.-

Il Sig. De Prisco + 59 si dichiarano proprietari di fondi con fabbricati sito in via San Mauro-Sarno identificato in Catasto al fg. 4 e 5 varie particelle.

La richiesta riflette una riclassificazione dell'immobile del ricorrente che nel PUC è individuato nella tav. 2.5.1 in zona "E4 – Area agricola ordinaria" - e chiede che in tali area sia individuata quale zona "B4 – Area di frangia".

Accertata la corretta interpretazione delle tav. del P.U.C. si propone: **l'osservazione è parzialmente accolta** così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

Inoltre si propone di aggiungere al c. 4 dell'art. 18 – B4 – AREE DI FRANGIA (T) delle NTA dello strutturale un ultimo capoverso come di seguito: " I perimetri dei sub ambiti verranno verificati, stante la diversità dei preesistenti insediamenti, per una fascia di profondità fino a 30 ml dal ciglio stradale per le località: Via Fiano, Via Cicalesì -Galilei, via Cuomo, e per una fascia di profondità fino a 40 ml dal ciglio stradale per le località: Via Prov.le San Mauro-Sarno, via Durano- Vicidomini il tutto senza che ciò costituisca variante al PUC ".

- **Osservazione n. 61 – prot. 27811 del 10.06.2015 - Sig. Caso Antonio**

Il Sig. Caso formula una serie di osservazioni inerenti alla disciplina delle zone agricole ordinarie quasi identiche a quelle della osservazione n. 40 (diversamente dalla quale il Sig. Caso propone di ridurre il lotto minimo non a 5000 mq, bensì a 3000 mq). Si rinvia pertanto alla istruttoria di detta osservazione, considerando anche la presente **osservazione parzialmente accolta**, con le conseguenti proposte di modifica dell'art. 10 delle NTA dello Strutturale inserite nell'istruttoria citata.

- **Osservazione n° 62 – prot. 27812 del 10.06.2015 - Sigg. Caso Antonio e Caso Amalia**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di fondi con fabbricati siti alla via Pascoli n. 32

I Sigg. Caso si dichiarano proprietari di fondi con fabbricati sito in via Pascoli n° 32 identificati in Catasto al fg. 8 part. 607.

La richiesta riflette una riclassificazione dell'immobile del ricorrente che nel PUC è individuato nella tav. 2.5.1 in zona "E2 – Area agricola periurbana" - e chiedono che tali fondi siano classificati quale zona "B2 – Aggregati edificati recenti consolidati-".

Accertata la corretta interpretazione delle tav. del P.U.C. la richiesta se accolta andrebbe ad inficiare la struttura del piano in quanto le aree di verde agricolo devono essere tutelate e pertanto si propone: **l'osservazione non è accoglibile.**

- **Osservazione n. 63 – prot. 27918 del 10.06.2015 - Ingg. Andrea Cavaliere e Stefano Capaldo**

Gli ingg. Cavaliere e Capaldo chiedono che venga esplicitato nelle NTA dello Strutturale che il recupero abitativo dei sottotetti a norma della legge regionale 15/2000 e successive modifiche è consentito in tutti gli ambiti individuati nel "piano strutturale" e che venga cancellata dalla definizione del numero massimo di piani abitabili di cui all'art. 2 delle NTA dello Strutturale la condizione al recupero del sottotetto della compatibilità con il numero massimo di piani abitabili ammesso nella zona.

Poiché il recupero abitativo dei sottotetti, non a caso qualificato dalla legge regionale 15/2000 come ristrutturazione edilizia, possiede un evidente significato urbanistico, è del tutto chiaro che lo strumento urbanistico generale, che entra in vigore dopo l'approvazione del Consiglio comunale, ha anche – ai fini del dettato della citata legge 15/2000 – la portata della decisione circa gli ambiti o le tipologie di edifici per i quali non sia consentito il recupero abitativo dei sottotetti.

È comunque effettivamente utile esplicitare che il recupero abitativo dei sottotetti è consentito, oltre che nelle zone B2 e B3, anche nelle zone B4 e E. Si propone pertanto di integrare come segue (integrazione sottolineata):

- il primo capoverso dei commi 5, 6 e 7 dell'art. 10: *"..... la realizzazione sugli edifici residenziali legittimamente esistenti o regolarmente condonati, secondo le procedure previste, di interventi di manutenzione ordinaria, opere interne, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e recupero abitativo dei sottotetti;"*
- il comma 3 dell'art. 18: *"..... negli Ambiti B4 sono sempre consentiti gli interventi edilizi di cui all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001, il recupero abitativo dei sottotetti e le variazioni di destinazione fra quelle di cui al precedente comma."*

La condizione relativa alla compatibilità con il numero massimo dei piani abitabili ammesso nella zona è eliminabile (cfr. osservazione n. 43).

**L'osservazione è accolta.**

• **Osservazione n. 64 – prot. 27921 del 10.06.2015 - Sig.ra Ferro Tiziana**

La Sig.ra Ferro dichiara di essere proprietaria del capannone (foglio 5 part. 938) adibito a lavorazione, manipolazione e trasformazione di prodotti ortofrutticoli; chiede che esso venga riclassificato da zona "E4 – agricola ordinaria" a "D2 – Sedi di attività economiche in esercizio".

**L'osservazione è parzialmente accolta** e si propone di modificare la classificazione di detti suoli da zona "E4" a zona "E5", così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni", di nuova definizione negli elaborati del PUC, e di introdurre nelle NTA dello Strutturale il seguente nuovo art. 10 bis:

**"art. 10 bis - E5 – Sedi di pulitura, prima lavorazione e confezionamento di prodotti agroalimentari in zona agricola"**

1. Comprendono le sedi delle attività di pulitura, prima lavorazione e confezionamento di prodotti agroalimentari ubicate in zona agricola.

2. Sugli edifici legittimamente costruiti o condonati sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

3. In caso di dismissione, i manufatti possono essere riconvertiti in pertinenze rurali connesse con la coltivazione di fondi agricoli o in sedi di attività complementari a quelle coltivatrici (fattorie didattiche, commercializzazione di prodotti agroalimentari, attività agrituristiche".

• **Osservazione n. 65 – prot. 27923 del 10.06.2015 - Sig. Piro Antonio**

Il Sig. Piro dichiara di essere amministratore della Società "Vega s.n.c. dei fratelli Piro" proprietaria di un complesso industriale in località San Mauro (fg. 4 part. 1599 del NCEU), che è classificato nel PUC adottato in zona "D1 – Aree attrezzate per attività produttive e relativi possibili ampliamenti". Poiché la Società Vega è proprietaria anche di suoli adiacenti (fg. 4 partt. 1836, 1837 e 1437) chiede che vengano anch'essi riclassificati da zona "E4 Agricola ordinaria" a zona "D1 - Aree attrezzate per attività produttive e relativi possibili ampliamenti (T) (art. 20)", al fine di consentire l'ampliamento delle strutture produttive esistenti.

**L'osservazione è accolta.**

Si propone a tal fine di modificare in "D1 - Aree attrezzate per attività produttive e relativi possibili ampliamenti (T) (art. 20)" la classificazione "E4 Agricola ordinaria" dei suoli indicati così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 66 – prot. 27926 del 10.06.2015 - Sig. Genco Guerino**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un immobile sito alla via Chivoli n. 3

Il Sig. Genco si dichiara proprietario di un capannone con annesso aree esterne sito in via Chivoli n° 3 individuato in catasto al fg. 10 part. 2330

La richiesta riflette una riclassificazione dell'immobile del ricorrente che nel PUC è individuato nella tav. 2.5.1 in zona "L – Cave –" e chiede che tale immobile sia classificato in zona "D2 – Sede di attività economica in esercizio-".

Accertata la corretta interpretazione delle tav. del P.U.C. la richiesta risulta motivata e pertanto si propone: **l'osservazione è accolta** così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 67 – prot. 27928 del 10.06.2015 - Sig. Santonicola Alfonso amm.re La Dovizia srl**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un immobile sito alla via Roco n. 2

Il Sig. Santonicola si dichiara proprietario di immobili e precisamente di un fabbricato ad uso abitativo e di un capannone adibito alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli siti in via Roco n° 2 individuato in catasto al fg. 8 part. 1892.

La richiesta riflette una riclassificazione degli immobili che nel PUC sono individuato nella tav. 2.5.1 in zona "E4 –Area agricola ordinaria –" e chiede che tali immobili siano classificato quale zona "D2 – Sede di attività economica in esercizio-".

**L'osservazione è parzialmente accolta**; si propone di modificare la classificazione di detti suoli da zona "E4" a zona "E5", così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni", di nuova definizione negli elaborati del PUC, e di introdurre nelle NTA dello Strutturale il seguente nuovo art. 10 bis:

**"art. 10 bis - E5 – Sedi di pulitura, prima lavorazione e confezionamento di prodotti agroalimentari in zona agricola**

1. Comprendono le sedi delle attività di pulitura, prima lavorazione e confezionamento di prodotti agroalimentari ubicate in zona agricola.

2. Suqli edifici legittimamente costruiti o condonati sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

3. In caso di dismissione, i manufatti possono essere riconvertiti in pertinenze rurali connesse con la coltivazione di fondi agricoli o in sedi di attività complementari a quelle coltivatrici (fattorie didattiche, commercializzazione di prodotti agroalimentari, attività agrituristiche".

- **Osservazione n° 68 – prot. 27929 del 10.06.2015 - Sig. Mandile Pasquale**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un immobile sito alla via San Pietro n° 39.

Il Sig. Mandile si dichiara proprietario di immobili sito in via San Pietro n° 39 individuato in catasto al fg. 9 part. 1426.

La richiesta fa presente che gli immobili di sua proprietà non risultano sulla base cartografica aerofotogrammetria e né tanto meno sugli elaborati del PUC e chiede pertanto che gli stessi vengano riportati sulle tavole del PUC.

Accertata la corretta segnalazione si propone: **l'osservazione è accolta** e gli immobili saranno riportati sulle tavole del Piano così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 69 – prot. 27934 del 10.06.2015 - Sig. Cascella Antonio**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un immobile sito alla via Falcone.

Il Sig. Cascella si dichiara proprietario di un immobile in via Falcone individuato in catasto al fg. 11 partt. 607, 608 e 849.

La richiesta riflette una riclassificazione dell'immobile che nel PUC è individuato nella tav. 2.5.1 in zona "E4 – Area agricola ordinaria –" e chiede che tale immobile sia classificato quale zona "D2 – Sede di attività economica in esercizio-".

Accertata mediante sopralluogo l'esistenza di un'attività si riclassifica l'immobile con la destinazione "D 2 – Sede di attività economica in esercizio-" la richiesta risulta motivata e pertanto si propone: **l'osservazione è accolta** così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 70 – prot. 27936 del 10.06.2015 - Sig. Spinelli Matteo**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di capannoni siti in via Falcone n. 150

Il Sig. Spinelli si dichiara proprietario di capannoni siti in via Falcone n° 150 individuato in catasto al fg. 11 part. 297.

La richiesta riflette una riclassificazione degli immobili che nel PUC sono individuato nella tav. 2.5.1 in zona "E4 –Area agricola ordinaria –" e chiede che tali immobili siano classificato quale zona "D2 – Sede di attività economica in esercizio-".

Accertata la corretta interpretazione delle tav. del P.U.C. la richiesta risulta motivata e pertanto si propone: **l'osservazione è accolta** così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 71 – prot. 27938 del 10.06.2015 - Sig. Nuccio Francesco**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un immobile sito alla via Prov.le Nocera- Sarno n° 48/54.-

Il Sig. Nuccio si dichiara proprietario di un fabbricato adibito ad abitazione e locali commerciali sito alla via Prov.le Nocera- Sarno n° 48/54 individuato in catasto al fg. 5 part. 175.

La richiesta riflette una riclassificazione del fabbricato che nel PUC sono individuato nella tav. 2.5.1 in zona "E4 –Area agricola ordinaria –" e si chiede che tale fabbricato sia classificato quale zona "B4 – Area di frangia-".

Accertata la corretta interpretazione delle tav. del P.U.C. la richiesta risulta motivata e pertanto si propone: **l'osservazione è accolta** così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

Inoltre si propone di aggiungere al c. 4 dell'art. 18 – B4 – AREE DI FRANGIA (T) delle NTA dello strutturale un ultimo capoverso come di seguito: " I perimetri dei sub ambiti verranno verificati, stante la diversità dei preesistenti insediamenti, per una fascia di profondità fino a 30 ml dal ciglio stradale per le località: Via Fiano, Via Cicalesì -Galilei, via Cuomo, e per una fascia di profondità fino a 40 ml dal ciglio stradale per le località: Via Prov.le San Mauro-Sarno, via Durano- Vicidomini il tutto senza che ciò costituisca variante al PUC ".

- **Osservazione n° 72 – prot. 27944 del 10.06.2015 - Sig. Ferrentino Luigi**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di immobili sito alla via Casa Sasso n° 36.-

Il Sig. Ferrentino si dichiara proprietario di immobili siti alla via Casa Sasso n° 36 individuato in catasto al fg. 18 partt. 4800 e 2251.

La richiesta riflette una riclassificazione degli immobili che nel PUC sono individuati nella tav. 2.5.1 in zona "A –Tessuti insediativi di interesse storico culturali –", nella tav. 2.5.2.2 il fabbricato sulla strada è individuato nella tav. 2.5.2.2 in stato di "abbandono con caratteri originali integri," mentre il fabbricato interno alla corte è stato individuato in "buone condizioni di manutenzione" e " caratteri originari molto alterati con grado di alterazione", e si chiede per entrambi i fabbricati venga attribuito un grado di manutenzione 3- in cattive condizioni.

Accertata mediante sopralluogo che per la particella n. 4800 si conferma quanto previsto nel P.U.C. tav. 2.5.2.2. ossia si presenta in stato di abbandono senza modifica dei caratteri originari, mentre l'immobile sulla part. 2251 sub 2 risulta crollato e pertanto si riclassifica nella tav. 2.5.2.2. l'area di sedime con grado di manutenzione 3 – in cattive condizioni - grado di abbandono 5 e nella tav. 2.5.2.1. in "D" in condizione di rudere o parzialmente demolito e/o crollato, la richiesta risulta motivata e pertanto si propone: **l'osservazione è parzialmente accolta**, solo per la part. 2251 sub 2 così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

• **Osservazione n. 73 – prot. 27951 del 10.06.2015 - Ingg. Massimo Trotta e Stefano Capaldo**

Gli ingg. Trotta e Capaldo presentano 9 proposte di modifica della normativa del PUC adottato, che vengono qui di seguito prese in esame.

**La prima** riguarda il comma 6 dell'art. 2 delle NTA dello Strutturale. I due tecnici propongono di rafforzare il riferimento ai provvedimenti legislativi derogatori nei confronti degli strumenti urbanistici comunali inserendo nel comma la frase: "per tutti gli ambiti territoriali, anche laddove non viene espressamente definito". Ciò allo scopo di consentire dovunque la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo di giardini e orti e quella del recupero abitativo dei sottotetti.

Si rammenta che con la sua deliberazione n. 6 del 22 aprile 2013 il Consiglio comunale di Nocera Inferiore ha già espresso la volontà di salvaguardare le aree a verde privato nel centro vietandovi ogni possibilità edificatoria, anche nel sottosuolo, fino all'approvazione del PUC.

Il PUC adottato, per quanto riguarda le aree verdi del centro urbano, ha poi ritenuto possibile definire norme differenziate, che tuttavia fanno proprio l'indirizzo fondamentale del Consiglio comunale:

- nelle zone A è esclusa la realizzazione di parcheggi al di sotto di spazi inedificati (ma non negli interrati o seminterrati di edifici eventualmente sostituiti); si tornerà specificamente su tale questione in rapporto alla sesta proposta dei due ingegneri;
- nelle zone B2 si prescrivono spessori minimi di terreno al di sopra delle strutture dei parcheggi interrati al fine di garantire la sopravvivenza di alberature o arbusti.

Per ciò che concerne il recupero abitativo dei sottotetti, si rinvia all'istruttoria dell'osservazione 54. **La prima proposta non è accoglibile.**

**La seconda proposta** è relativa al comma 10 dell'art. 7 delle NTA dello Strutturale. Con essa i due tecnici sostengono l'opportunità di consentire nella zona "E1- Aree in assetto naturale o seminaturale", sugli edifici esistenti tutte le categorie di intervento edilizio di cui alle lettere a,b, c, d dell'art. 3 del DPR 380/2001. **La proposta è accolta.** In considerazione del valore paesaggistico di detto ambito, si propone la seguente integrazione (sottolineata):

*10. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti legittimamente costruiti o condonati, assentiti*

*nel rispetto delle procedure definite dalle presenti Norme, sono:*

- quelli previsti all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001; in caso di sostituzione edilizia è prescritta la ricostruzione fedele; è prescritto il restauro per gli edifici tradizionali, con le relative pertinenze coperte e scoperte, destinabili ad usi turistici compatibili con la loro conservazione.

**La terza proposta** concerne l'ambito delle Aree agricole periurbane, per il quale i due tecnici propongono diverse modifiche all'art. 8 delle NTA dello Strutturale finalizzate in particolare a consentire più ampi margini di intervento edilizio sugli immobili non rurali (civili abitazioni, edifici commerciali o artigianali-industriali etc.) in esso ubicati. La presenza di detti immobili è intrinsecamente impropria: consentire per essi anche ampliamenti planimetrici (modifiche di sedime) contraddice la finalità primaria della tutela dei valori superstiti dei paesaggi rurali. **La proposta risulta solo parzialmente accoglibile.** Si propone di modificare il citato art. 8 comma 4 nel modo seguente (le integrazioni sono sottolineate):

*"4. Si ritengono ammissibili:*

- *la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale;*
- *la realizzazione dei percorsi ciclopedonali indispensabili, secondo progetti dettagliati e redatti nelle scale adeguate;*
- *sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione a parità di volume (sugli edifici extragricoli anche vincolo di sedime, tranne che per ripristinare distanze minime da confini, edifici o strade ovvero per delocalizzazione da aree classificate come di rischio elevato o molto elevato nel vigente PSAI)."*

**La quarta proposta** è analoga, relativa alle Aree di verde urbano (art. 9 delle NTA dello Strutturale). Anche in considerazione del valore ecologico e paesaggistico di tali aree, più che preziose nel contesto denso delle edificazioni cittadine, **la proposta risulta parzialmente accoglibile.** Si propone di modificare il comma 4 del citato art. 9 nel modo seguente (le integrazioni sono sottolineate):

*"4. Si ritengono ammissibili:*

- *la sostituzione degli ordinamenti colturali esistenti con altri appartenenti comunque alla tradizione locale;*
- *sugli edifici rurali legittimamente esistenti o condonati, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione anche con ricostruzione a parità di volume. Sugli edifici extragricoli si applica anche il vincolo di sedime, tranne che per ripristinare distanze minime da confini, edifici o strade ovvero per delocalizzazione da aree classificate come di rischio elevato o molto elevato nel vigente PSAI)."*

**La quinta proposta** riguarda l'art. 10 delle NTA dello Strutturale, in cui i due tecnici propongono di precisare nel comma 4 la definizione delle sedi di attività extragricole, di escludere nelle ristrutturazioni edilizie il vincolo di sedime e di stralciare, rinviandoli al Ruc, i parametri relativi alle coperture a tetto. Chiarendo innanzitutto che in nessun passo dell'art. 10 si prescrive un vincolo di sedime, **la proposta è da considerare parzialmente accoglibile.** Si propone pertanto di inserire nell'ultimo punto del comma 4 dell'art. 10 delle NTA dello Strutturale la seguente integrazione (sottolineata):

*"...gli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 sulle sedi di attività extragricole, intese come residenziali, commerciali, produttive, legittimamente costruite o regolarmente condonate....."*

**La sesta proposta** è volta a rendere indiscriminatamente ammissibili nei tessuti storici sia il recupero abitativo dei sottotetti che la realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo degli spazi scoperti. Per ciò che riguarda i sottotetti si rinvia all'istruttoria dell'osservazione n. 54.

Per i parcheggi interrati, richiamando quanto già detto in rapporto alla prima proposta degli ingg. Trotta e Capaldo, si sottolinea che le superstiti aree verdi sono da considerare parti integranti dei beni storico-documentari e dei valori identitari degli insediamenti antichi: il loro sconvolgimento con interventi nel sottosuolo è da escludere per gli evidenti motivi di salvaguardia dei valori paesaggistici riconosciuti anche dall'art. 6 comma 7bis della LRC 19/2001. Si può tuttavia precisare la norma relativamente alle sole corti. Si propone pertanto di modificare nel modo seguente (le integrazioni sono sottolineate) l'ultimo capoverso del comma 6 dell'art. 14 delle NTA dello Strutturale:

“Non è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali ai sensi della legge 122/89 nel sottosuolo di spazi scoperti pubblici o privati, *tranne che all’interno di corti chiuse completamente pavimentate di edifici diversi dalle tipologie E1 di cui all’ “Abaco delle tipologie storiche e schema normativo”, purché gli interi interventi (rampe incluse) restino compresi nello spazio delle corti medesime.”*

**La sesta proposta degli ingg. Trotta e Capaldo è parzialmente accolta.**

**La settima proposta** concerne gli Ambiti edificati non recenti privi di valore storico-culturale, per i quali i due tecnici propongono di estendere gli interventi ammissibili nelle more dei PUA. In effetti è una precisa scelta strategica dell’Amministrazione quella di riconfigurare radicalmente tali ambiti con qualificati complessi architettonici destinati a servizi urbani di pregio, rinviata esclusivamente allo scopo di redigere gli studi di dettaglio necessari alla rivalutazione del rischio idrogeologico indicato nel PSAI. Gli interventi proposti come ammissibili nelle more dei PUA dai due tecnici – ove realizzati singolarmente prima dei PUA – sarebbero destinati a cancellazione nei PUA stessi, dei quali peraltro aumenterebbero l’onerosità.

**La proposta è parzialmente accolta** e pertanto agli art. 8 e 9 delle NTA dell’ Operativo si aggiunge quanto segue:

- *Ove trascorrono tre anni dall’approvazione del PUC senza iniziative concrete volte alla formazione dei PUA di cui al secondo capoverso, l’Amministrazione si riserva di riconsiderare la disciplina di cui al presente articolo, nel caso ampliando gli interventi specifici eseguibili in regime di intervento diretto.*

**L’ottava proposta** riguarda l’art. 16 delle NTA dello Strutturale (Aggregati edificati recenti consolidati). I due tecnici propongono alcune modifiche relative al recupero abitativo dei sottotetti, alla cancellazione dei limiti indicati per le demolizioni e ricostruzioni e per la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo di spazi verdi, alla fissazione fin d’ora, in caso di ristrutturazioni urbanistiche mediante PUA, di una premialità del 50% sulle dimensioni esistenti.

Per quanto concerne i sottotetti, in considerazione anche della istruttoria dell’osservazione n.43, la proposta è pleonastica. Data la densità attuale, a tratti abnorme, dell’edificato urbano, non risultano accoglibili né la proposta di cancellare l’ultimo punto del comma 8 relativa a casi di sostituzione edilizia né quella relativa alla premialità per eventuali ristrutturazioni urbanistiche; a questo ultimo proposito si sottolinea anche che non risulta opportuno fissare ora tale misura per eventualità che potrebbero evidenziarsi fra molti anni, in condizioni economico-sociali, tecnologiche ed ambientali del tutto imprevedibili allo stato attuale. Infine, lo straordinario valore delle superstiti aree alberate nei tessuti urbani impone di definire condizioni di indubitabile persistenza delle presenze di verde. In conclusione, l’ottavo gruppo di proposte risulta in parte pleonastico, **in parte non accoglibile**.

**La nona proposta** concerne le “B 4 Aree di frangia” (art. 18 delle NTA dello Strutturale). I due tecnici propongono precisazioni in ordine al recupero abitativo dei sottotetti ed alla realizzazione di parcheggi pertinenziali e chiedono un chiarimento sul comma 4. Le precisazioni sono **superflue**: il testo attuale della normativa già consente quanto indicato dai due tecnici. Nel secondo punto del comma 4 l’espressione «eventualmente coincidenti integralmente con gli ambiti definiti nel “piano strutturale”» intende consentire che ciascun ambito specifico “ B4 - Aree di frangia” definito nelle tavole 2.5.1. venga in un “piano operativo” interamente individuato come da sottoporre unitariamente a PUA.

● **Osservazione n° 74 – prot. 27988 del 10.06.2015 - Sig. Genco Fiore**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un immobile sito alla via Chivoli.-

Il Sig. Genco si dichiara proprietario di immobili sito alla via Chivoli individuato in catasto al fg. 8 part. 1335.

La richiesta riflette una riclassificazione del fabbricato che nel PUC è individuato nella tav. 2.5.1 in zona "L – Cave –" e si chiede che tale fabbricato sia classificato quale zona "B4 – Area di frangia-" o in zona "B2 – Aggregati edificati recenti consolidati-".

Accertata la corretta interpretazione delle tav. del P.U.C. la richiesta risulta motivata e pertanto si propone: **l'osservazione è accolta** ed il fabbricato è classificato quale zona "B2 - Aggregati edificati recenti consolidati" (art. 16) così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

• **Osservazione n. 75 – prot. 27843 del 10.06.2015 - Sig. Piccolo Alfonso - Eco Sider s.r.l**

Il Sig. Piccolo, dichiara di essere il legale rappresentante della Eco Sider s.r.l., proprietaria di un fondo (foglio 1, partt. 3139, 1886, 1888, 1889, 1890, 1891, 1810, 1811, 1812, 1813, 1822) sul quale esercita un'attività di recupero di rottami di materiali ferrosi ed elenca dei titoli relativi a detta attività. Lamenta che il "piano strutturale" del PUC adottato classifichi detto fondo come parte del PIP di Fosso Imperatore con destinazione "verde pubblico di progetto e sport" quale disposizione espropriativa recepita dal PIP, ma ormai decaduta (il PIP è stato approvato nel 1999). Chiede che il fondo venga riclassificato come area produttiva esistente e disciplinato da norme che vi consentano interventi in regime diretto, senza obbligo di PUA.

Occorre rilevare che fra i titoli elencati, tutti con data successiva al 2000, posteriori perciò all'approvazione del PIP, non c'è nessuna concessione edilizia.

Tuttavia **l'osservazione è parzialmente accolta** nei seguenti termini:

- l'area in questione è stata interessata dalla previsione di un intervento di verde pubblico attrezzato/parco urbano contenuta nel P.I.P. loc. Fosso Imperatore approvato dal Consiglio Comunale nell'anno 1999;
- tale intervento, decorsi i dieci anni di validità del suddetto P.I.P. non è stato attuato e durante tutto questo ampio periodo l'area, come evidenziato dall'istante, è stata comunque interessata da una attività economica-produttiva, assecondata in tale vocazione dall'avvenuta realizzazione nelle adiacenze di una isola ecologica comunale;
- inoltre lo stesso PUC adottato ha previsto nei terreni circostanti l'area oggetto di osservazione una consistente zona di ampliamento dei terreni destinati ad attività produttiva – zona D- con previsione di attuazione di un nuovo piano di insediamenti produttivi;
- l'area oggetto dell'osservazione si trova collocata in zona attraversata dai viadotti della linea ferroviaria Monte al Vesuvio , è ragionevole valutare una collocazione più adeguata per la realizzazione di uno spazio di verde aperto all'uso pubblico;
- può ritenersi conforme all'interesse pubblico, in luogo di una ipotetica mera riproposizione dei vincoli scaduti del precedente piano, prevedere una ripianificazione attuativa dell'intera area in località Fosso Imperatore, attraverso la quale si provvederà a progettare nel dettaglio una ripartizione e diversa allocazione tra aree destinate a lotti produttivi ed aree necessarie per gli standard a norma di legge, tenendo nella dovuta considerazione l'attività economica svolta dall'impresa istante, peraltro proprietaria dei terreni interessati.

Tenuto conto di quanto sopra esposto si propone di integrare l'elaborato grafico del Piano Operativo, come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni", includendo l'area oggetto dell'osservazione e quelle circostanti già interessate alla previsione di standard dal P.I.P. scaduto, tra quelle inserite nel primo piano attuativo.

• **Osservazione n. 76 – prot. 27950 del 10.06.2015 - Sig. Senatore Giuseppe pres. FIAB Nocera**

I rappresentanti della FIAB Nocera, associazione ambientalista affiliata alla Federazione Italiana Amici della Bicicletta ONLUS, prendendo atto delle impostazioni del PUC (desunte anche dal PUM) in ordine ai problemi di mobilità e auspicando ulteriori previsioni progettuali in materia di percorsi ciclopeditoni, chiede che vengano forniti maggiori chiarimenti in merito alla integrazione tra le indicazioni progettuali del PUC e quelle del PUM, dichiarandosi pronti a collaborare con l'Amministrazione Comunale "al fine di incentivare l'utilizzo quotidiano della bici in ambito urbano".

I processi attuativi del "piano operativo" del PUC consentiranno certamente tanto di avvalersi della collaborazione della FIAB Nocera quanto di specificare e articolare l'integrazione fra PUC e PUM.

**L'osservazione è accolta.**

- **Osservazione n° 77 – prot. 27965 del 10.06.2015 - Sig. De Prisco Aniello**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un fondo sito alla via Fiuminale.-

Il Sig. De Prisco si dichiara proprietario di fabbricato con area esterna sito alla via Fiuminale individuato in catasto al fg. 9 part. 1160.

La richiesta consiste in una riclassificazione del fabbricato e della area esterna che nel PUC sono individuate nella tav. 2.5.1 in zona "E2 – Area agricola periurbana" in quanto è sede di un'officina meccanica.

Pertanto **l'osservazione è accolta** e se ne propone il riconoscimento quale zona "D2 – Sede di attività economica in esercizio-" così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 78 – prot. 27993 del 10.06.2015 - Sig. Barone Alfonso + 2**

Oggetto: Richiesta di integrazione dell'art. 9 della NTA strutturale.-

Il Sig. Barone si dichiara comproprietario di fabbricato con corte sito alla via Napoli 196 individuato in catasto al fg. 9 part. 83.

La richiesta riflette una riclassificazione del fondo che nel PUC sono individuati nella tav. 2.5.1 in zona "E3 - Aree di verde urbano" (art. 9) con una integrazione dell' art. 9 della NTA strutturale al fine di consentire la ristrutturazione del fabbricato di proprietà.

L'osservazione ha motivo di essere e da una più attenta analisi dello stato dei luoghi si propone di individuare il fabbricato e la corte in zona "B2 – aggregati edificati recenti consolidati.-"

Pertanto si propone: **l'osservazione è parzialmente accolta** così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 79 – prot. 28036 del 10.06.2015 – Sig.ra Grosseto Anella**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un fondo sito alla via Prov.le San Mauro Sarno.-

La Sig.ra Grosseto si dichiara proprietaria di fondi sito alla via Prov.le San Mauro Sarno individuato in catasto al fg. 5 partt. 50, 51, 52.

La richiesta riflette una riclassificazione del fondo che nel PUC sono individuati nella tav. 2.5.1 in zona "E4 – Area agricola ordinaria –" e si chiede che tale fondo sia classificato quale zona "B4 – Area di frangia-" con modificazione del relativo articolato.

Accertata la corretta interpretazione delle tav. del P.U.C. la richiesta se accolta andrebbe ad inficiare la struttura del piano in quanto le aree di verde agricolo devono essere tutelate e pertanto si propone: **l'osservazione non è accoglibile.**

- **Osservazione n° 80 – prot. 28078 del 11.06.2015 - Sigg. De Vivo Luigi e De Vivo Alfonso**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un fabbricato sito alla via Prov.le San Mauro Sarno.-

I Sigg. De Vivo si dichiarano proprietari di un fabbricato ad uso residenziale e commerciale sito alla via Prov.le San Mauro Sarno individuato in catasto al fg. 4 partt. 1970, 1971, 1973.

La richiesta riflette una riclassificazione del fabbricato che nel PUC è individuato nella tav. 2.5.1 in zona "E4 – Area agricola ordinaria –" e si chiede che tale fabbricato sia classificato quale zona "B4 – Area di frangia-" con modificazione del relativo articolato, si chiede ancora che sia possibile ammesse le attività turistico alberghiere e per la ristorazione.

Per quanto asserito dal ricorrente si propone: **l'osservazione è parzialmente accolta** e si propone che il fabbricato e l'area pertinenziale in parte venga classificato in zona D8 - Attrezzature e servizi privati (art. 32) così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 81 – prot. 28079 del 11.06.2015 - Sig.ra Santoro Virginia + 2**

Oggetto: Richiesta di rimodulazione della art. 10 della NTA strutturale.-

La sig.ra Santoro + 2 si dichiarano proprietari di fondi sito alla via Fiano individuati in catasto al fg. 5 partt. 1318, 1327, 1334.

La richiesta riflette una rimodulazione della art. 10 della NTA strutturale.

La richiesta se accolta andrebbe ad inficiare la struttura del piano in quanto le aree di verde agricolo devono essere tutelate e pertanto si propone: **l'osservazione non è accoglibile.**

- **Osservazione n. 82 – prot. 28080 del 11.06.2015 - Sig. Attianese Luigi, Cooperativa "Minerva"**

Il Sig. Attianese, in qualità di Presidente pro tempore della Cooperativa "Minerva", titolare del diritto di superficie sulle partt. 804 e 1240 del foglio 11, classificate in parte come zona "E3 (verde urbano)" e parte come zona "B2 (edificazioni recenti consolidate)" ma parzialmente interessate anche (tav. 2.5.3) dalla previsione di un "percorso carrabile e pedonale di riassetto". Le particelle in questione rientrano "quali aree esterne recintate, destinate a parcheggio e verde, del lotto relativo all'intervento di ERP realizzato dalla suddetta Cooperativa in via Borsellino n. 2". Prospetta per i soci della cooperativa una serie di inconvenienti conseguenti alla eventuale realizzazione del percorso a fronte di "alcuna evidente utilità per il riassetto della viabilità cittadina".

L'attuazione del PEEP in questione, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, andrà verificata dagli uffici competenti coerentemente agli indirizzi dell'Amministrazione per tutte le aree similari al fine di verificare l'attualità della viabilità complessiva.

**L'osservazione è parzialmente accolta.**

- **Osservazione n° 83 – prot. 28126 del 11.06.2015 - Sig.ra Vinicio Rosa**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un fabbricato.-

La sig.ra Vinicio si dichiara proprietaria di un fabbricato e terreni sito alla via Di Costanzo n. 17 individuati in catasto al fg. 11 part. 49 ed altre.

La richiesta riflette una riclassificazione del fabbricato che risulta individuato nella tav. 2.5.1 in zona "A – tessuti insediativi di interesse storico culturali-" e si chiede che venga riclassificato come "E1 – Area in assetto naturale o seminaturale –"

La richiesta ha ragione di essere ma l'area circostante al fabbricato è individuata quale "E4- Area agricola ordinaria" e pertanto si propone: **l'osservazione è parzialmente accolta** e la intera area sarà classificata in "E 4- Area agricola ordinaria-" così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 84 – prot. 28135 del 11.06.2015 - Sig. Santonicola Santo**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un immobile alla via Roco.-

Il Sig. Santonicola si dichiara proprietario di un fabbricato e terreni siti alla via Roco individuati in catasto al fg. 10 partt. 2171 e 2172.

La richiesta riflette una riclassificazione del fabbricato che risulta individuato nella tav. 2.5.1 in zona "E2 – area agricola periurbana-" e si chiede che venga riclassificato come "B4 – Area di frangia".

La richiesta se accolta andrebbe ad inficiare la struttura del piano in quanto le aree di verde agricolo devono essere tutelate e pertanto si propone: **l'osservazione non è accoglibile**.

- **Osservazione n° 85 – prot. 28146 del 11.06.2015 - Sig. Cuomo Gerardo**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un fabbricato in via Cuomo.-

Il Sig. Cuomo si dichiara proprietario di un fabbricato e di terreni siti alla via Cuomo, individuati in catasto al fg. 8 partt. 1359 e 1360.

Si richiede una uniformità di riclassificazione dei cespiti, tutti in zona D8 – attrezzature e servizi privati –, in quanto su detti terreni risulta attivo un centro sportivo (calchetto).

Nella tav. 2.5.1 risultano classificati in parte in zona "D8 – attrezzature e servizi privati" – e in parte in zona "E2 – aree agricole periurbane –".

La richiesta è motivata e, pertanto, si propone: **l'osservazione è accolta**: la intera area può essere classificata in "D8 – attrezzature e servizi privati –" così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 86 – prot. 28148 del 11.06.2015 - Sigg. Pisano Genoveffa e Anzelmo Aniello**

Oggetto: Richiesta di correzione di errore cartografico in R 1- Rischio Moderato- e P 2 - Pericolosità Moderato- di un'area sita alla Via Villanova n.122.

I coniugi Pisano-Anzelmo dichiarano di essere proprietari di un appezzamento di terreno sito alla via Villanova n° 122, identificato al Catasto al fg. 8 part. 1939, ricadente nel PUC adottato nella tav. 2.1 del Quadro Strutturale "Carte delle Invarianti Strutturali" in "Area a Pericolosità e Rischio Elevato".

La richiesta riflette un corretto inquadramento dei fondi in conformità all'adozione del nuovo piano stralcio dell' "autorità di bacino Campania centrale", pubblicato sul BURC n° 20 del 23.02.2015.

La segnalazione è pertinente. In sede di approvazione del PUC si terrà conto del piano PSAI adottato, di cui al BURC n° 20 del 23.02.2015, e, pertanto, si propone: **l'osservazione è accolta**.

- **Osservazione n° 87 – prot. 28151 del 11.06.2015 - Sig.ra Capaldo Filomena**

Oggetto: Richiesta di rettifica della destinazione d'uso di un fabbricato sito alla via Padula.

La Sig.ra Capaldo dichiara di essere proprietaria di un fabbricato con annesso fondo agricolo sito alla località Padula, identificata in Catasto al fg. 4 partt. 23-21-22-24.

Detta consistenza risulta nella tav. 2.5.1 classificata in "D1 – Area attrezzata per attività produttiva –".

La richiesta è per una riclassificazione del fondo di proprietà in "E4 -zona agricola ordinaria". L'accoglimento integrale della richiesta andrebbe ad inficiare la struttura del piano.

Tuttavia la part. 23 del fg. 4 e la parte meridionale delle partt. 21, 22, e 24 del fg. 4, così come indicato sulla planimetria allegata all'osservazione, possono essere classificate nella zona "E4 – zona agricola ordinaria-". Si propone, quindi: **l'osservazione è parzialmente accolta** così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 88 – prot. 28153 del 11.06.2015 - Sigg. Ranieri Gerardo e Ranieri Raffaele**

Oggetto: Richiesta di rettifica della destinazione d'uso di fabbricati e di fondi agricoli siti alla via G. Vicedomini n° 1.-

I Sigg. Ranieri dichiarano di essere proprietari di immobili con annesso fondo agricolo, siti alla via G. Vicedomini n. 1, identificati in catasto al fg. 9 partt. 1542-1541.

Nella tav. 2.5.1 del PUC detta consistenza è classificata come area "E2 – area agricola periurbana –".

I Sig.ri Ranieri chiedono che la stessa consistenza sia individuata come area "B4 – Area di frangia-".

Si propone, quindi: **l'osservazione è accolta** così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

Inoltre si propone di aggiungere al c. 4 dell'art. 18 – **B4 – AREE DI FRANGIA (T)** delle NTA dello strutturale un ultimo capoverso come di seguito: " I perimetri dei sub ambiti verranno verificati, stante la diversità dei preesistenti insediamenti, per una fascia di profondità fino a 30 ml dal ciglio stradale per le località: Via Fiano, Via Cicalesì -Galilei, via Cuomo, e per una fascia di profondità fino a 40 ml dal ciglio stradale per le località: Via Prov.le San Mauro-Sarno, via Durano- Vicedomini il tutto senza che ciò costituisca variante al PUC ".

- **Osservazione n° 89 – prot. 28154 del 11.06.2015 - Sig.ra Santonicola Anna**

Oggetto: Richiesta di rettifica della destinazione d'uso di fabbricati e di fondi agricoli siti alla via A. Cuomo n. 8.

La Sig.ra Santonicola Anna dichiara di essere proprietaria di immobili con annesso fondo agricolo, siti alla via A. Cuomo n.8, identificati in Catasto al fg. 10 partt. 57-2358-2359-2360.

Nella tav. 2.5.1 del PUC detta consistenza è inquadrata come area "E2 – area agricola periurbana –".

La Sig.ra Santonicola chiede una riclassificazione in area "B4 – Area di frangia-".

Si propone, quindi: **l'osservazione è parzialmente accolta** per la parte nord dell'area interessata dall'osservazione con esclusione della part. 2360 del fg. 10 così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

Inoltre si propone di aggiungere al c. 4 dell'art. 18 – **B4 – AREE DI FRANGIA (T)** delle NTA dello strutturale un ultimo capoverso come di seguito: " I perimetri dei sub ambiti verranno verificati, stante la diversità dei preesistenti insediamenti, per una fascia di profondità fino a 30 ml dal ciglio stradale per le località: Via

Fiano, Via Cicalesì -Galilei, via Cuomo, e per una fascia di profondità fino a 40 ml dal ciglio stradale per le località: Via Prov.le San Mauro-Sarno, via Durano- Vicidomini il tutto senza che ciò costituisca variante al PUC “.

- **Osservazione n° 90 – prot. 28225 del 11.06.2015 - Sig. Serio Giovanni**

Oggetto: Richiesta di rettifica della destinazione d’uso di un lotto di terreno ad uso pesca sportiva, con annessi fabbricati, sito in località Padula.

Il Sig. Serio Giovanni dichiara di essere proprietario di lotto di terreno ad uso pesca sportiva con annessi fabbricati sito in località Padula, identificato in Catasto al fg. 1 partt. 248, 3343, 3342.

Nella tav. 2.5.1 del PUC detta consistenza è inquadrata per la maggiore parte in zona “D 8 – attrezzature e servizi privati-“ e per la minore consistenza in area “D1- area attrezzata per attività produttive e possibili ampliamenti –“.

Il Sig. Serio chiede che l’intera consistenza sia individuata come area “D 8 – attrezzature e servizi privati –“.

L’osservazione è pertinente. Pertanto si propone: **l’osservazione è parzialmente accolta** e la maggiore consistenza può essere individuata quale “D 8 – attrezzature e servizi privati –“, con la esclusione della part. 3342 del fg. 1 che resta in zona “D1- Area attrezzata per attività produttive e possibili ampliamenti-“ così come da elaborato cartografico “Tav. delle Osservazioni”.

- **Osservazione n. 91 – prot. 28249 del 11.06.2015 - Sig.ra Adriana Gambardella**

La Sig.ra Gambardella dichiara di essere proprietaria, con i fratelli Giuseppe ed Emilio, del complesso sportivo in Via Fiano, che il PUC adottato classifica come “D8 – Attrezzature e servizi privati.” Chiede, in vista di un ampliamento dell’impianto, che anche un suolo adiacente (foglio 3, partt. 1178, 625 e 626) del quale lei e i fratelli sono “promissari acquirenti” venga riclassificato a tali fini da zona “E4 aree agricole ordinarie” a zona “D8 - Attrezzature e servizi privati (art. 32)”. **L’osservazione è parzialmente accolta.** Si propone di modificare il comma 2 dell’art. 32 delle NTA dello Strutturale relativo alle zone “D8” nel modo seguente (l’integrazione è sottolineata):

*“ 2. Le sedi attrezzate/edificate sulla base di legittimi atti abilitativi comunali si intendono confermate nel PUC con le attuali destinazioni, fermo restando l’obbligo di rispettare i criteri che il PUC definisce per la tutela dei caratteri paesaggistici dei contesti in caso di interventi edilizi. Sono ammessi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia a parità di volume e di sagome, con l’obbligo di incrementare di almeno il 20% le superfici scoperte permeabili. Sono altresì ammessi gli ampliamenti, con altezza massima pari a quella preesistente, collegati con nuove normative di settore ovvero prescritti dalle condizioni progettuali di finanziamenti pubblici. In caso di insufficiente disponibilità di suolo in zona D8, le attività esistenti che si svolgano in sedi legittimamente attrezzate o edificate ovvero regolarmente condonate possono utilizzare, per attrezzature sportive scoperte, anche suoli adiacenti di proprietà, se ricadenti in zona E4, per una superficie non superiore al 50% di quella in D8.”*

- **Osservazione n. 92 – prot. 28264 del 11.06.2015 - Sig. Agostino Ruggiero, ditta RUGGIERO PETROLI S.a.s.**

Il Sig. Ruggiero dichiara di essere il legale rappresentante della ditta RUGGIERO PETROLI S.a.s. di Ruggiero A. & C. proprietaria di un impianto di distribuzione di carburanti e attività complementari di servizio in fregio alla S.P. 434 (Via Padula nn. 36 e 53) e chiede che vengano apportate alcune modifiche al PUC adottato secondo la relazione tecnica allegata dell’ing. Sabato Landi, in particolare alla tavola 2.5.1 e all’art.

33 delle NTA dello Strutturale. L'impianto attuale occupa le partt. 2223 e 3157 del foglio 1; la ditta ha presentato al Comune il 19-2-2013 un progetto, ai sensi della LRC 8/2013, per attività complementari e servizi integrativi sulle partt. 1476, 1477, 400, 3320, 3321, 623, 624, 1523, 1040, 853, 856, 859 del foglio 1.

**L'osservazione è parzialmente accolta.** Si propone pertanto:

- di riclassificare come zona "D9 - Distributori di carburante (art. 33)" l'intera part. 3157 del foglio 1;
- di escludere dal perimetro del PIP Fosso Imperatore sud le partt. 1476, 1477, 400, 3320, 3321, 623, 624, 1523, 1040, 853, 856 e 859 del foglio 1 che saranno riclassificate in zona "D9 - Distributori di carburante (art. 33) il tutto come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".
- di modificare il comma 3 dell'art. 33 delle NTA dello Strutturale nel modo seguente (modifiche e integrazioni sottolineate):

3. Per gli impianti dotati di spazi destinati o da destinare ad attività complementari o servizi integrativi la nuova edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri:

- U.F. = 0,30 mq/mq; H.M. = 13,00 ml.

Detti parametri andranno verificati nel rispetto della normativa di riferimento.

- di inserire il seguente nuovo ultimo comma nell'art. 33:

5. Ai fini delle distanze di sicurezza e della normativa di prevenzione degli incendi si applicano il DPR 340/2003 e i dd.mm. 3.4.2007 e 28.6. 2002;

- di cancellare dal comma 1 dell'art. 34 (D10 – Industrie Pericolose) le parole "~~erogazione di combustibili gassosi per auto.~~"

Inoltre il sig Ruggiero osserva che nella tav. 1.6.2 -La rete dei servizi- i due elettrodotti in essa indicati sono riportati con una tensione per il 1° di 220 kw e per il 2° con una tensione di 60 kw contestando tali dati. Questi dati saranno verificati successivamente in quanto, se trattasi di errore materiale non occorrerà alcuna variante e saranno corretti dall'Ufficio.

Di seguito si osserva che nella tav. 1.6.1 e nella 2.5.3. è stato riportato la fascia di rispetto autostradale in maniera erronea. Verificato quanto osservato, **la si accoglie**, trattandosi di errore materiale si provvederà alle dovute correzioni per le due tavole indicate.

Ancora fa osservare che nella tav. 1.6.1 la strada provinciale 434 è stata indicata come strada extraurbana principale pur non avendo le caratteristiche indicate all'art. 2 del Nuovo codice della strada. Si fa rilevare che **la osservazione non è pertinente** in quanto nella tav. indicata non vi è alcun riferimento all' invocato codice ma la strada è indicata come strada extraurbana principale in quanto trattasi di una situazione di fatto.

In più si osserva che è stata indicata una viabilità minore che non esiste di fatto sulle particelle del ricorrente. Verificato quanto osservato, **la si accoglie**, trattandosi di errore materiale e si provvederà alle dovute correzioni.

Nella tav. 2.1 la part. 3156 del fg. 1 è indicata quale zona E4 e non D9. Verificato quanto osservato, **la si accoglie**, trattandosi di errore materiale si provvederà alle dovute correzioni.

- **Osservazione n. 93 – prot. 28288 del 11.06.2015 - Sig. Gennaro Lamberti, Analisi Cliniche di Gennaro Lamberti**

Il Sig. Lamberti dichiara di essere socio accomandatario della Laboratorio di Analisi Cliniche di Gennaro Lamberti & sas, proprietaria di diverse unità immobiliari (foglio 18 part. 4979 sub 124, sub 35 e sub 36) nella "Galleria Gargano", accatastate secondo categorie diverse (A10 - laboratorio al piano terra e C2 –

depositi al piano ammezzato) per non confliggere con la norma della zona B1 del PRG all'epoca vigente che impediva l'aumento della SUL di tipo commerciale. Le unità immobiliari ricadono in zona D4 del PUC adottato. Il Sig. Lamberti chiede di poter uniformare le categorie catastali conseguendo in tal modo un incremento di superficie utile commerciale.

**L'osservazione è accolta.** Si propone pertanto di riclassificare il comparto in zona "D7 - Ambiti industriali dismessi riutilizzati (T) (art. 26) " così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni" e di modificare il comma 2 dell'art. 26 nel modo seguente (integrazioni e modifiche sottolineate).

*2. Le destinazioni in atto dei volumi edificati ~~in atto~~ vanno verificate e confermate se sussistono – sulla base di appositi studi redatti a cura dei soggetti interessati e valutati dai competenti Uffici comunali (UTC, Ambiente e sanità, Polizia locale etc.), con l'eventuale supporto della ASL e dei VVFF – le condizioni di legittimità urbanistica e di compatibilità urbana sotto il profilo diretto o indiretto del rumore, degli inquinamenti, del traffico.*

- **Osservazione n° 94 – prot. 28312 del 11.06.2015 - Sig. De Nicola Alfredo + 2**

Oggetto: Richiesta di rettifica della destinazione d'uso di fabbricati e di terreni siti alla via S. Anna.

Il Sig. De Nicola + 2 si dichiarano proprietari di immobili e di terreni siti alla via S. Anna, identificati in Catasto al fg. 10 partt. 1004-1005 – 1006- 1009-.

Nella tav. 2.5.1 del PUC detta consistenza è inquadrata in zona "E4- area agricola ordinaria-".

Il Sig. De Nicola chiede che l'intera consistenza sia individuata come area "B2 – aggregati edificati recenti consolidati".

Accertata la corretta interpretazione delle tav. del P.U.C., la richiesta risulta motivata e, pertanto, si propone: **l'osservazione è accolta.** L'area può essere individuata nella zona "B2 – aggregati edificati recenti consolidati-" così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 95 – prot. 28315 del 11.06.2015 - Sig.ra Grosseto Anella**

Oggetto: Richiesta di rettifica della destinazione d'uso di fabbricati e fondi agricoli siti alla via A. Cuomo.

La Sig.ra Grosseto Anella dichiara di essere proprietaria di immobili con annesso fondo siti alla via A. Cuomo, identificato in Catasto al fg. 10 part. 1447.

Nella tav. 2.5.1 del PUC detta consistenza è inquadrata in zona "E2 - area agricola periurbana-".

La Sig.ra Grosseto chiede che l'intera consistenza sia individuata come area "B4 – Area di frangia-".

L' accoglimento della richiesta andrebbe ad inficiare la struttura del piano, in quanto l'area in oggetto ricade in contesto agricolo oggetto di salvaguardia come risulta dalla Carta dell'uso agricolo del suolo. Pertanto si propone: **l'osservazione non è accoglibile.**

- **Osservazione n° 96 – prot. 28322 del 11.06.2015 – Sig. Santonicola Aniello +3**

Oggetto: Richiesta di rettifica della destinazione d'uso di fabbricati siti alla via Napoli.

Il Sig. Santonicola + 3 dichiarano di essere proprietari di immobili siti alla via Napoli, identificati in Catasto al fg. 18 partt. 576 ed altre.

Nella tav. 2.5.1 del PUC detta consistenza è inquadrata in zona "A- tessuti insediativi di interesse storico culturale-" ed essi chiedono che l'intera consistenza sia individuata come area "B1 – Ambiti edificati non recenti privi di valore storico culturale-".

Pertanto, si propone: **l'osservazione è parzialmente accolta.**

Si precisa che nel PUC adottato le possibilità operative sul complesso sono definite nell'abaco delle tipologiche storiche e sulla schema normativo. Alla pag 25 dell'abaco alla colonna degli interventi ammessi che si riporta: "Possibilità di acquisizione da Comune, STU o società mista pubblico-privato. Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro e risanamento conservativo, Ristrutturazione o sostituzione edilizia con adeguamento volumetrico una tantum del 20% e con vincolo di conservazione dei sedimi, dei caratteri tipologici e degli elementi documentari significativi (forni, pozzi, edicole, scale a collo d'oca, archi, mensole, decorazioni), sistemazione con rinverdimento degli spazi scoperti. Locali a piano terra destinabili a servizi privati (tempo libero, cura del corpo, pubblici esercizi, commercio, studi professionali)."

Si aggiunge: " *Sul complesso di cui alla osservazione n° 96, in ragione della particolare localizzazione e dei condizionamenti che essa determina deve intendersi non necessario il vincolo di sedime*".

- **Osservazione n° 97 – prot. 28325 del 11.06.2015 - Sig. Cuomo Gerardo**

Oggetto: Richiesta di rettifica della destinazione d'uso di fabbricato sito alla via A. Cuomo n.9.

Il Sig. Cuomo dichiara di essere proprietario di un immobile sito alla via A. Cuomo, identificato in Catasto al fg. 8 partt. 1026-125.

Nella tav. 2.5.1 del PUC detta consistenza è inquadrata in zona "E2- area agricola periurbana"-

Il Sig. Cuomo chiede che l'intera consistenza sia individuata come area "B4 – Area di frangia-".

La osservazione ha una sua ragione di essere e pertanto si propone: **l'osservazione è accolta** e sarà classificata in zona "B4 - Aree di frangia" (art. 18) così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

Inoltre si propone di aggiungere al c. 4 dell'art. 18 – **B4 – AREE DI FRANGIA (T)** delle NTA dello strutturale un ultimo capoverso come di seguito: "*I perimetri dei sub ambiti verranno verificati, stante la diversità dei preesistenti insediamenti, per una fascia di profondità fino a 30 ml dal ciglio stradale per le località: Via Fiano, Via Cicalesì -Galilei, via Cuomo, e per una fascia di profondità fino a 40 ml dal ciglio stradale per le località: Via Prov.le San Mauro-Sarno, via Durano- Vicidomini il tutto senza che ciò costituisca variante al PUC.*"

- **Osservazione n° 98 – prot. 28390 del 11.06.2015 - Sigg. Spinelli Maria, Filomena e Carla**

Oggetto: Richiesta di rettifica della destinazione d'uso di un'area sita alla via Fucilari n.98.

Le Sigg. Spinelli dichiarano di essere proprietarie di un'area sita alla via Fucilari n.98, identificato in Catasto al fg. 18 partt. 6547-2592.

Nella tav. 2.5.1 del PUC detta consistenza è inquadrata in zona "A - Tessuti insediativi di interesse storico-culturale-" e non in zona "B1- Ambiti ed Ambiti edificati non recenti privi di valore storico-culturale-" come erroneamente indicato nell'osservazione.

Le Sigg. Spinelli chiedono l'attribuzione di "verde pubblico attrezzato con garage pertinenziale".

L' accoglimento della richiesta andrebbe ad inficiare la struttura del piano e pertanto si propone: **l'osservazione non è accoglibile.**

- **Osservazione n° 99 – prot. 28395 del 11.06.2015 - Sigg. Barile Claudio, Barile Massimo, Del Cedro Maria, Peluso Annamaria e Battipaglia Gennaro**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di fondi siti alla Località Fosso Imperatore.

Il Sig. Barile ed altri dichiarano di essere proprietari di un'area sita alla Località Fosso Imperatore identificato in Catasto al fg. 1 partt. 415 + altre.

Nella tav. 2.5.1 del PUC detta consistenza è inquadrata in zona "D1 - Aree attrezzate per attività produttive" e relativi possibili ampliamenti (T) (art. 20) e chiedono di ripristinare la consistenza in zona agricola.

**La osservazione è parzialmente accolta**, nello specifico saranno classificati in zona E4 - Aree agricole ordinarie (art. 10) i fabbricati esistenti con le relative corti così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni". Inoltre si esprime indirizzo affinché, in riferimento alla osservazione n° 75, nella successiva pianificazione attuativa le aree a verde urbano trovino collocazione negli ambiti segnalati dagli osservanti con modificazione dell'art. 20 c. 4 delle NTA dello strutturale così come di seguito:

*"La disciplina del "piano operativo" individuerà a tali fini i suoli da espropriare e quelli eventuali da gestire attraverso convenzioni con la proprietà e garantirà che i relativi PUA assicurino sia la destinazione a spazi pubblici di verde e parcheggio di almeno il 10% della superficie territoriale, preferibilmente nelle adiacenze dei fabbricati rurali stralciati dalla zona D1.....".*

- **Osservazione n° 100 – prot. 28401 del 11.06.2015 - Sigg. Strianese Giuseppe e Cuomo Floriana**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione del fondo sito alla via Falcone n.140.

I Sigg. Strianese-Cuomo dichiarano di essere proprietari di un fondo sito alla via Falcone, identificato al Catasto al fg. 11 partt. 1817-300-1818.

Nella tav. 2.5.1 del PUC detta consistenza è inquadrata in zona "E4 - Aree agricole ordinarie-".

I Sigg. Strianese-Cuomo chiedono l'attribuzione di una categoria con destinazione che consenta la edificazione.

**La osservazione è parzialmente accolta.** Il fabbricato con spazio circostante, lungo via Falcone sarà classificato in zona B4 - Aree di frangia (art. 18), mentre il fondo retrostante sarà classificato in zona E3 - Aree di verde urbano (art. 9).

Inoltre si propone di aggiungere al c. 4 dell'art. 18 – **B4 – AREE DI FRANGIA (T)** delle NTA dello strutturale un ultimo capoverso come di seguito: " I perimetri dei sub ambiti verranno verificati, stante la diversità dei preesistenti insediamenti, per una fascia di profondità fino a 30 ml dal ciglio stradale per le località: Via Fiano, Via Cicalesì -Galilei, via Cuomo, e per una fascia di profondità fino a 40 ml dal ciglio stradale per le località: Via Prov.le San Mauro-Sarno, via Durano- Vicidomini il tutto senza che ciò costituisca variante al PUC ".

- **Osservazione n° 101 – prot. 28412 del 11.06.2015 - Sig. Battipaglia Pasquale**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un immobile con annessa area esterna sito alla via Villanova.

Il Sig. Battipaglia dichiara di essere proprietario di un fabbricato con annessa area esterna, sito alla via Villanova, identificato al Catasto al fg. 8 part. 1522.

Nella tav. 2.5.1 del PUC detta consistenza è inquadrata in zona "E2 - Aree agricole periurbane-".

Il Sig. Battipaglia chiede l'attribuzione di "B2- Aggregati edificati recenti consolidati."-

Accertata la corretta interpretazione delle tav. del P.U.C., la richiesta risulta motivata e, pertanto, si propone: **l'osservazione è accolta.**

L'area può essere individuata nella zona "B2 – Aggregati edificati recenti consolidati-" così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 102 – prot. 28416 del 11.06.2015 - Sigg. D'Angelo Francesco + 4**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione del fabbricato con annessa area esterna sito al Corso Vittorio Emanuele/Via Petrosino.

I Sigg. D'Angelo dichiarano di essere proprietari di un fabbricato con annessa area esterna, sito al C.V.E., identificato al Catasto al fg. 18 partt. 7936-4958.

Nella tav. 2.5.1 del PUC detta consistenza è inquadrata in zona "A - Tessuti insediativi di interesse storico-culturale".

I Sigg. D'Angelo chiedono l'attribuzione di una diversa zonizzazione al fine di consentire un ampliamento residenziale, e con destinazione d'uso terziario e con parcheggio pertinenziale.

Accertata la corretta interpretazione delle tav. del P.U.C., la richiesta risulta motivata e, pertanto, si propone: **l'osservazione è parzialmente accolta**. Il fabbricato e l'area di pertinenza può essere riclassificato nella zona "B2 – aggregati edificati recenti consolidati così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 103 – prot. 28421 del 11.06.2015 - Sig. Pallavicino Alfonso**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione del fabbricato con annesso fondo agricolo sito alla Località Zeccagnuolo.

Il Sig. Pallavicino dichiara di essere proprietario di un fabbricato con annesso fondo agricolo sito alla località Zeccagnuolo, identificato in Catasto al fg. 1 part. 2265.

Nella tav. 2.5.1 del PUC detta consistenza è inquadrata in zona "D1 - Aree attrezzate per attività produttive e relativi possibili ampliamenti- (T)".

Il Sig. Pallavicino chiede la riclassificazione in zona "E1 - Aree in assetto naturale o seminaturale".

Accertata la corretta interpretazione delle tav. del P.U.C., la richiesta risulta motivata e, pertanto, si propone: **l'osservazione è parzialmente accolta**.

Infatti, l'area può essere individuata nella zona "E4 - Aree agricole ordinarie –" così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 104 – prot. 28422 del 11.06.2015 - Sig.ra Ferraioli Silvia, amm.re "DEN srl"**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione dell'area sita alla Via A. De Nicola.

La Sig.ra Ferraioli dichiara che la soc. DEN srl è proprietaria di un'area sita alla Via A. De Nicola, identificata al Catasto al fg. 18 partt. 7678/7681/5586/5584/4202/5585/4804/2008.

Nella tav. 2.5.1 del PUC risulta in zona "B2 - Aggregati edificati recenti consolidati-".

La Sig.ra Ferraioli chiede di considerare la possibilità di aumenti volumetrici sul lotto di proprietà.

Pertanto si propone: **l'osservazione è parzialmente accolta** e pertanto si modifica il comma 10 dell'art. 16 della NTA dello strutturale così come di seguito ( le modifiche sono sottolineate):

10. Per edifici integralmente residenziali in cattivo stato di manutenzione ubicati in contesti urbani caratterizzati da carenza di servizi privati, o viceversa per gli edifici legittimamente esistenti

prevalentemente utilizzati per servizi riconosciuti di interesse pubblico l'eventuale intervento di ristrutturazione edilizia (che può comportare anche la demolizione e ricostruzione) anziché a parità di volume può essere assentito anche con un incremento volumetrico, condizionato alla destinazione di almeno la metà del nuovo piano terraneo a commercio e servizi privati, nella misura del:

- 10% per volumi esistenti fra 1500 e 3000 mc;
- 20 % per volumi esistenti fino a 1500 mc.

• **Osservazione n. 105 – prot. 28425 del 11.06.2015 - Sig.ra Silvia Ferraioli, amm.re “Lib” srl**

La Sig.ra Ferraioli dichiara di essere proprietaria di un compendio (foglio 12 part. 262 sub 2, 3 e 4) comprendente un edificio adibito a civili abitazioni ai piani superiori e locali commerciali al piano terra, con un locale industriale dismesso inutilizzato di circa 800 mq. Questo ricade in zona “D7 – Ambiti industriali dismessi riutilizzati”. Poiché in effetti si tratta di un locale privo di utilizzazione, la ricorrente, avendo già presentato un progetto per autorimessa, chiede che sia reso possibile tale intervento. **L’osservazione è accolta.** Si propone pertanto di modificare nel modo seguente il comma 3 dell’art. 26 delle NTA dello Strutturale ( la cancellazione e l’integrazione sono sottolineate):

*“3. Sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e – in caso di conferma della destinazione in atto – di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia a parità di volume con vincolo di sagoma ~~e sedime~~ **[cancellare “e sedime”]**. In caso di destinazioni giudicate incompatibili, i titolari sono obbligati a proporre al Comune un progetto di riassetto funzionale che acquisisca la necessaria valutazione positiva. In caso di quote inutilizzate del complesso industriale dismesso, sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia a parità di volume per servizi privati (palestre, servizi estetici, autorimesse etc.).”*

• **Osservazione n. 106 – prot. 28432 del 11.06.2015 - Sigg. Angelina Capra, Maria Assunta Capaldo e Francesco Capaldo**

I Sigg. Capra e Capaldo dichiarano di essere proprietari di un fondo (part. 1141 e 1143 foglio 1) in quanto eredi di Corrado Capaldo, che era stata inclusa (zona ERS 3) fra le sette zone incluse nel programma di housing sociale deliberato dal Consiglio Comunale (delibera n. 3 del 26 febbraio 2010) in applicazione della legge regionale 19/2009 e successive modifiche. Alla delibera consiliare 3/2010 sono succeduti vari atti (bando per la raccolta di manifestazioni di interesse, studio di dettaglio per la ripermimetrazione dell’area a rischio idraulico, progetto di specifico intervento di ERS); da ultimo il TAR di Salerno in data 20 novembre 2014 “pronunciandosi in merito alla questione ERS nel Comune di Nocera Inferiore condannava lo stesso a eseguire il programma ERS (...) imponendo di tenerne conto anche nella redazione del PUC”.

Il PUC adottato, invece, ha classificato il fondo di cui all’osservazione in zona “E2 - area agricola periurbana”, “pur non assolvendo ad attività agricole vere e proprie essendo i terreni in oggetto confinanti con zona densamente abitata e pertanto esposta ai trattamenti chimici di ipotetiche attività agricole ordinarie ed intensive”. In ciò il PUC avrebbe inoltre violato diversi articoli delle norme del PTCP. L’osservazione non si conclude con una specifica proposta di modifica del PUC.

In effetti, occorre evidenziare: che la Regione, dopo l’entrata in vigore della LRC 5/2013, ha invalidato tutte le iniziative di programmazioni ERS mediante nuove edificazioni in aree di espansione a valle della LRC 19/2009; che in ogni caso la delibera consiliare 3/2010 non ha mai assunto valore di variante al PRG (si veda la sentenza del TAR, Sezione di Salerno, del 15.05.2014); che il fabbisogno decennale residenziale e, nello specifico, di ERS per il PUC è stato deciso in sede di conferenza di pianificazione con la Provincia (verbale del 03.07.2013) ; che il Comune ha posto a base della elaborazione del PUC la scelta strategica di proporre interventi di trasformazione residenziale secondo le modalità del recupero soltanto nell’ambito dei suoli già urbanizzati; che il Comune infine ha assunto anche la scelta strategica di riservare alle attività coltivatrici tutti i terreni non urbanizzati in considerazione sia della loro fertilità che del loro valore essenziale sotto il

profilo ecologico e paesaggistico, anche sulla base delle risultanze dello studio agronomico del dott. Luigi D'Aquino.

Se intento sostanziale dell'osservazione è far rivivere la destinazione a ERS del fondo in questione, **essa non è accoglibile.**

- **Osservazione n° 107 – prot. 28435 del 11.06.2015- Sig. Ruggiero Pasquale**

Oggetto: Richiesta di inserimento di rotatorie stradali in vari punti della città.

Il Sig. Ruggiero offre un contributo al P.U.C. e consiglia di valutare la possibilità di realizzare altre 4 "rotatorie", per migliorare la viabilità.

Le proposte risultano condivisibili.

Quindi, essa è **parzialmente accolta** e nello specifico potranno essere inserite negli elaborati progettuali del PUC le rotatorie così come individuate sulla planimetria allegata all'osservazione con la sigla **RA** ( loc. Fosso Imperatore) ed **RB** ( loc. Campanile dell'Orco) così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 108 – prot. 28636 del 12.06.2015 - Sig. Santonicola Santo**

Oggetto: Richiesta di rettifica della destinazione d'uso di fabbricato con annesse aree limitrofe sito in loc. Padula n.14.

Il Sig. Santonicola dichiara di essere proprietario di un fabbricato con annesse aree limitrofe sito alla via Padula n.14, identificate in Catasto al fg. 4 partt. 651-2000-29-1995.

La richiesta riflette la riclassificazione dell'immobile di proprietà che è stato individuato nel PUC nella tav. 2.5.1 in zona "E4 - Aree agricole ordinarie-".

Il Sig. Santonicola chiede che la stessa venga inserita in zona "B4 - Aree di frangia".

L' accoglimento della richiesta andrebbe ad inficiare la struttura del piano in quanto l'area in oggetto ricade in contesto agricolo oggetto di salvaguardia come risulta dalla Carta dell'uso agricolo del suolo e, pertanto, si propone: **l'osservazione non è accoglibile.**

- **Osservazione n° 109 – prot. 28642 del 12.06.2015 - Sigg. Santonicola Carmine e Santonicola Aniello**

Oggetto: Richiesta di rettifica della destinazione d'uso di fabbricato con annessi fondi agricoli siti alla via Prov.le Nocera-Sarno n.124.

I Sigg. Santonicola dichiarano di essere proprietari di un immobile con annessi fondi agricoli siti alla via Prov.le Nocera-Sarno n.124, identificati in Catasto al fg. 1 partt. 1535-3452-3445-3447 e 3094.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà individuata nella tav. 2.5.1 del P.U.C. in zona "E4 - Aree agricole ordinarie -".

I Sigg. Santonicola chiedono la riclassificazione in zona "B4 - Aree di frangia".

Accertata la corretta interpretazione delle tav. del P.U.C., la richiesta risulta motivata e, pertanto, si propone: **l'osservazione è accolta** così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni"

Inoltre si propone di aggiungere al c. 4 dell'art. 18 – **B4 – AREE DI FRANGIA (T)** delle NTA dello strutturale un ultimo capoverso come di seguito: " I perimetri dei sub ambiti verranno verificati, stante la diversità dei preesistenti insediamenti, per una fascia di profondità fino a 30 ml dal ciglio stradale per le località: Via Fiano, Via Cicalesì -Galilei, via Cuomo, e per una fascia di profondità fino a 40 ml dal ciglio stradale per le

località: Via Prov.le San Mauro-Sarno, via Durano- Vicidomini il tutto senza che ciò costituisca variante al PUC “.

- **Osservazione n° 110 – prot. 28571 del 12.06.2015 - Sig. Bruno Battipaglia Giuseppe**

Oggetto: Richiesta di rettifica della destinazione d’uso di fabbricato con annessi fondi agricoli siti alla via Prov.le Nocera-Sarno.

Il Sig. Bruno dichiara di essere proprietario di un immobile con annesso fondo agricolo sito alla via Prov.le Nocera-Sarno, identificato in Catasto al fg. 1 part. 3254.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà, individuata nella tav. 2.5.1 del PUC in zona “E4 - Aree agricole ordinarie-“.

Il Sig. Bruno chiede che l’attribuzione della zona “D4 -Sedi di attività economiche in esercizio”.

Accertata la corretta interpretazione delle tav. del P.U.C., la richiesta risulta motivata e, pertanto, si propone: **l’osservazione è parzialmente accolta** e la intera consistenza sarà classificata in zona B4 - Aree di frangia (art. 18) - così come da elaborato cartografico “Tav. delle Osservazioni”.

Inoltre si propone di aggiungere al c. 4 dell’art. **18 – B4 – AREE DI FRANGIA (T)** delle NTA dello strutturale un ultimo capoverso come di seguito: “ I perimetri dei sub ambiti verranno verificati, stante la diversità dei preesistenti insediamenti, per una fascia di profondità fino a 30 ml dal ciglio stradale per le località: Via Fiano, Via Cicalesì -Galilei, via Cuomo, e per una fascia di profondità fino a 40 ml dal ciglio stradale per le località: Via Prov.le San Mauro-Sarno, via Durano- Vicidomini il tutto senza che ciò costituisca variante al PUC “.

- **Osservazione n° 111 – prot. 28576 del 12.06.2015 - Sigg. Santonicola Santo, Santonicola Carmine, Santonicola Aniello**

Oggetto: Richiesta di rettifica della destinazione d’uso di fabbricato con annessi fondi agricoli siti alla via Prov.le Nocera-Sarno n.126.

I Sigg. Santonicola dichiarano di essere proprietari di un immobile con annessi fondi agricoli siti alla via Prov.le Nocera-Sarno n. 126, identificati in Catasto al fg. 1 part. 3091-3093-2243.

La richiesta riguarda la riclassificazione della consistenza di proprietà che è stata individuato nella tav. 2.5.1 del P.U.C. in zona “E4 - Aree agricole ordinarie-“.

I Sigg. Santonicola chiedono l’inserimento in zona “D2- Sedi di attività economiche in esercizio”, in quanto sede di un’attività di autoricambi.

Accertata la corretta interpretazione delle tav. del P.U.C., la richiesta risulta motivata e, pertanto, si propone: **l’osservazione è parzialmente accolta** e la intera consistenza sarà classificata in zona B4 - Aree di frangia (art. 18) - così come da elaborato cartografico “Tav. delle Osservazioni”.

Inoltre si propone di aggiungere al c. 4 dell’art. **18 – B4 – AREE DI FRANGIA (T)** delle NTA dello strutturale un ultimo capoverso come di seguito: “ I perimetri dei sub ambiti verranno verificati, stante la diversità dei preesistenti insediamenti, per una fascia di profondità fino a 30 ml dal ciglio stradale per le località: Via Fiano, Via Cicalesì -Galilei, via Cuomo, e per una fascia di profondità fino a 40 ml dal ciglio stradale per le località: Via Prov.le San Mauro-Sarno, via Durano- Vicidomini il tutto senza che ciò costituisca variante al PUC “.

- **Osservazione n° 112 – prot. 28517 del 12.06.2015 - Sig. Bruno Michele**

Oggetto: Richiesta di rettifica della destinazione d'uso di fabbricato con annesso fondo agricolo sito alla via Prov.le Nocera-Sarno n. 131.

Il Sig. Bruno dichiara di essere proprietario di un immobile con annesso fondo agricolo sito alla via Prov.le Nocera-Sarno n. 131, identificato in Catasto al fg. 1 part. 380.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà che è stata individuata nella tav. 2.5.1 del P.U.C. in zona "D1 - Aree attrezzate per attività produttive e relativi possibili ampliamenti (T)."

Il Sig. Bruno chiede che la stessa venga inserita in zona "B4 - Aree di frangia".

L' accoglimento della richiesta andrebbe ad inficiare la struttura del piano e, pertanto, si propone: **l'osservazione non è accoglibile.**

- **Osservazione n° 113 – prot. 28569 del 12.06.2015 - Sig. Bruno Battipaglia Giuseppe**

Oggetto: Richiesta di rettifica della destinazione d'uso di fabbricato con annessi fondi agricoli sito alla via Prov.le Nocera-Sarno.

Il Sig. Bruno Battipaglia dichiara di essere proprietario di un immobile con annessi fondi agricoli sito alla via Prov.le Nocera-Sarno, identificati in Catasto al fg. 1 partt. 172-3254-3255.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà che è stata individuata nel PUC nella tav. 2.5.1 in zona "E4 - Aree agricole ordinarie-".

Il Sig. Bruno Battipaglia chiede che la stessa venga inserita in zona "B4 - Aree di frangia".

Accertata la corretta interpretazione delle tav. del P.U.C., la richiesta risulta motivata e, pertanto, si propone: **l'osservazione è parzialmente accolta** e il fabbricato e l'area adiacente lunga la strada sarà classificata in zona B4 - Aree di frangia (art. 18) – restando in zona "E4 - Aree agricole ordinarie-" il restante fondo così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

Inoltre si propone di aggiungere al c. 4 dell'art. 18 – **B4 – AREE DI FRANGIA (T)** delle NTA dello strutturale un ultimo capoverso come di seguito: " I perimetri dei sub ambiti verranno verificati, stante la diversità dei preesistenti insediamenti, per una fascia di profondità fino a 30 ml dal ciglio stradale per le località: Via Fiano, Via Cicalesì -Galilei, via Cuomo, e per una fascia di profondità fino a 40 ml dal ciglio stradale per le località: Via Prov.le San Mauro-Sarno, via Durano- Vicidomini il tutto senza che ciò costituisca variante al PUC ".

- **Osservazione n° 114 – prot. 28734 del 12.06.2015 - Sigg. D'Angelo Michelina, Santonicola Santo, Santonicola Francesco e Santonicola Angela Maria**

Oggetto: Richiesta di rettifica della destinazione d'uso di fabbricato con annessi fondi agricoli sito alla via Cav. A. Cuomo.

I Sigg. Santonicola dichiarano di essere proprietari di immobili con annessi fondi agricoli siti alla via Cav. A. Cuomo, identificati in Catasto al fg. 10 partt. 58-2036-2039.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà che è stata individuata nella tav. 2.5.1 del PUC in zona "E2 - Aree agricole periurbane-".

I Sig.ri Santonicola chiedono che la stessa venga inserita in zona "B4 - Aree di frangia".

Accertata la corretta interpretazione delle tav. del P.U.C., la richiesta risulta motivata e, pertanto, si propone: **l'osservazione è accolta** e sarà inserita in zona "B4 - Aree di frangia" così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

Inoltre si propone di aggiungere al c. 4 dell'art. 18 – B4 – AREE DI FRANGIA (T) delle NTA dello strutturale un ultimo capoverso come di seguito: “ I perimetri dei sub ambiti verranno verificati, stante la diversità dei preesistenti insediamenti, per una fascia di profondità fino a 30 ml dal ciglio stradale per le località: Via Fiano, Via Cicalesì -Galilei, via Cuomo, e per una fascia di profondità fino a 40 ml dal ciglio stradale per le località: Via Prov.le San Mauro-Sarno, via Durano- Vicidomini il tutto senza che ciò costituisca variante al PUC “.

- **Osservazione n° 115 – prot. 28739 del 12.06.2015 - Sig.ra D'Angelo Michelina, amm.re unico soc. Nature s.r.l.**

Oggetto: Richiesta di rettifica della destinazione d'uso di fabbricato con annessi fondi agricoli sito alla via Cav. A. Cuomo.

La Sig.ra D'Angelo dichiara di essere Amministratore Unico della società NATURE SRL e chiede che il suolo (fg. 10 partt. 1930,1931) in Via Cav. A. Cuomo classificato nel PUC adottato in zona “E2 Aree agricole periurbane”, venga riclassificato in zona “D2 - Sedi di attività economiche in esercizio (art. 21)” in ragione dell'attività che vi si svolge. In effetti la certificazione CCIAA documenta che l'attività riguarda la manipolazione, lavorazione e confezionamento di prodotti ortofrutticoli. Pertanto, **l'osservazione è parzialmente accolta** modificando la classificazione di detti suoli da zona “E4” in zona “E5”, così come da elaborato cartografico “Tav. delle Osservazioni”, di nuova definizione negli elaborati del PUC, da modificare di conseguenza

A tal fine si propone il seguente nuovo art. 10 bis da introdurre nelle NTA dello Strutturale:

**“art. 10 bis - E5 – Sedi di pulitura, prima lavorazione e confezionamento di prodotti agroalimentari in zona agricola**

1. Comprendono le sedi delle attività di pulitura, prima lavorazione e confezionamento di prodotti agroalimentari ubicate in zona agricola.

2. Sugli edifici legittimamente costruiti o condonati sono ammessi gli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

3. In caso di dismissione, i manufatti possono essere riconvertiti in pertinenze rurali connesse con la coltivazione di fondi agricoli o in sedi di attività complementari a quelle coltivatrici (fattorie didattiche, commercializzazione di prodotti agroalimentari, attività agrituristiche”.

- **Osservazione n° 116 – prot. 28742 del 12.06.2015 - Sig.ra Marcone Anna**

Oggetto: Richiesta di rettifica della destinazione d'uso di fabbricato con annessi fondi agricoli sito alla via Cav. A. Cuomo.

La Sig.ra Marcone dichiara di essere proprietaria di un immobile con annessi fondi agricoli siti alla via Cav. A. Cuomo, identificati in Catasto al fg. 10 partt. 1305-1306-1307.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà che è stata individuata nella tav. 2.5.1 del PUC in zona “E2 - Aree agricole periurbane-”.

La Sig.ra Marcone chiede che la stessa venga inserita in zona “B4 - Aree di frangia”.

**L'osservazione è accolta** e l'intera consistenza sarà classificata in zona “B4 - Aree di frangia” (art. 18) così come da elaborato cartografico “Tav. delle Osservazioni”.

Inoltre si propone di aggiungere al c. 4 dell'art. 18 – B4 – AREE DI FRANGIA (T) delle NTA dello strutturale un ultimo capoverso come di seguito: “ I perimetri dei sub ambiti verranno verificati, stante la diversità dei preesistenti insediamenti, per una fascia di profondità fino a 30 ml dal ciglio stradale per le località: Via

Fiano, Via Cicalesì -Galilei, via Cuomo, e per una fascia di profondità fino a 40 ml dal ciglio stradale per le località: Via Prov.le San Mauro-Sarno, via Durano- Vicidomini il tutto senza che ciò costituisca variante al PUC “.

- **Osservazione n° 117 – prot. 28749 del 12.06.2015 - Sig.ra Petti Carmelina Socio Accomandatario Soc. Autotrasporti Terracina s.a.s. di Petti Carmelina & C.**

Oggetto: Richiesta di rettifica della destinazione d'uso di fabbricato sito alla via Zeccagnuolo n.11.

La Sig.ra Petti nella qualità di Socio Accomandatario della “Soc. Autotrasporti Terracina s.a.s. di Petti Carmelina & C.” dichiara di essere proprietaria di un immobile sito alla via Zeccagnuolo n.11, identificato in Catasto al fg. 1 part. 1188.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà che è stata individuata nella tav. 2.5.1 del PUC in zona “E4 - Aree agricole ordinarie-“.

La Sig.ra Petti chiede che la stessa venga inserita in zona “D2 - Sedi di attività economiche in esercizio”.

Accertata la corretta interpretazione delle tav. del P.U.C., la richiesta risulta motivata e, pertanto, si propone: **l'osservazione è parzialmente accolta**. L'area può essere classificata in “D5 - Sedi delle attività della logistica (T)” così come da elaborato cartografico “Tav. delle Osservazioni”.

- **Osservazione n° 118 – prot. 28483 del 12.06.2015 - Sig. Ventura Giovanni**

Oggetto: Richiesta di modifica della norma del lotto minimo per le zone agricole “E4”.

Il Sig. Ventura dichiara di essere proprietario di un fondo rustico sito alla via Cicalesì - S. Mauro, identificato al Catasto al fg. 7 partt. 1974-1976-2112 che nel PUC risulta classificato in zona “E4”. In detta zona a seconda della unità di paesaggio sono previsti lotti minimi di mq 8.000 e mq 10.000.

La richiesta riflette il ridimensionamento dei lotti minimi rispettivamente a mq 3.000 e a mq 5.000.

Si propone: **la osservazione è parzialmente accolta**, vedi quanto relazionato per la osservazione n° 40 dove è stato riportato per intero l'art. 10 delle NTA dello Strutturale modificato.

- **Osservazione n° 119 – prot. 28491 del 12.06.2015 - Sig. Sirica Giuseppe**

Oggetto: Richiesta di rettifica della destinazione d'uso di fabbricato con annesso fondo agricolo sito alla via Fiano.

Il Sig. Sirica dichiara di essere proprietario di un immobile con annesso fondo agricolo sito alla via Fiano, identificati in Catasto al fg. 3 partt. 1089-1088.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà che è stata individuata nella tav. 2.5.1 del PUC in parte nella zona “E4 - Aree agricole ordinarie-“ e in parte nella zona “B4 – Area di frangia-“.

Il Sig. Sirica chiede che la stessa venga inserita per intero in zona “B4 – Area di frangia-“.

Accertata la corretta interpretazione delle tav. del P.U.C., la richiesta risulta motivata e, pertanto, si propone: **l'osservazione è parzialmente accolta**. L'area del fabbricato e la corte possono essere inserite in zona “B4 – Area di frangia-“ così o cartografico “Tav. delle Osservazioni”.

Inoltre si propone di aggiungere al c. 4 dell'art. 18 – **B4 – AREE DI FRANGIA (T)** delle NTA dello strutturale un ultimo capoverso come di seguito: “ I perimetri dei sub ambiti verranno verificati, stante la diversità dei preesistenti insediamenti, per una fascia di profondità fino a 30 ml dal ciglio stradale per le località: Via Fiano, Via Cicalesì -Galilei, via Cuomo, e per una fascia di profondità fino a 40 ml dal ciglio stradale per le

località: Via Prov.le San Mauro-Sarno, via Durano- Vicidomini il tutto senza che ciò costituisca variante al PUC “.

- **Osservazione n° 120 – prot. 28495 del 12.06.2015 - Sig. Rosanova Umberto**

Oggetto: Richiesta di rettifica della destinazione d’uso di fabbricato con annesso fondo agricolo sito alla via Prov.le Nocera-Sarno località “S. Mauro”.

Il Sig. Rosanova dichiara di essere comproprietario di un immobile con annesso fondo agricolo sito alla via Prov.le Nocera-Sarno, località “S. Mauro”, identificato in Catasto al fg. 4 part. 1962.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà che è stata individuata nella tav. 2.5.1 del PUC in zona “E4 - Aree agricole ordinarie-”.

Il Sig. Rosanova chiede che la stessa venga inserita in zona “D2 - Sedi di attività economiche in esercizio-”.

**L’osservazione è accolta** così come da elaborato cartografico “Tav. delle Osservazioni”.

- **Osservazione n. 121 – prot. 28501 del 12.06.2015 - Sig.ra Raffaella Sele**

La Sig.ra Sele dichiara di essere proprietaria di un suolo in località Cicalesì (p.lla 1451 del foglio 9) per il quale ha presentato sin dal 2010 domanda di permesso di costruire per un fabbricato rurale, domanda presentata in qualità di “imprenditore coltivatore diretto”. Afferma inoltre che il suo diritto all’edificazione è stato espressamente riconosciuto dal TAR Campania, Sezione di Salerno, con le sentenze 1038/2014 e 444/2015. Chiede che si apporti una modifica al PUC adottato, il quale ha classificato il fondo in zona E2 Agricola periurbana con norme che escludono nuove edificazioni di residenze o pertinenze, ripristinando per la sua proprietà la destinazione “E1” con relative norme del PRG precedente.

L’Amministrazione ha posto a base dell’elaborazione del PUC la scelta strategica di riservare nella misura massima possibile i terreni extraurbani alle attività coltivatrici, disciplinandovi la possibilità e le quantità di edificazione in ragione della collocazione territoriale dei suoli, dei valori paesaggistici e delle modalità stabilite dalle *Linee guida del paesaggio* del PTR approvato con la legge regionale 8/2013.

Ferma restando la necessità di valutare in altra sede gli effetti delle citate sentenze del TAR, l’osservazione tendente a modificare il PUC **non è accoglibile**.

- **Osservazione n. 122 – prot. 28514 del 12.06.2015 - Sig. Antonio Gambardella**

Il Sig. Gambardella, richiamando disposizioni del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell’Autorità di bacino della Campania centrale e dello studio agronomico per il PUC del dott. Luigi D’Aquino, con il quale dichiara di sentirsi “in perfetta sintonia”, auspica che si promuova la costituzione effettiva di un “Parco agronomico della Valle del Sarno”. **La proposta è accolta**, non comporta modifiche al PUC adottato, ma sarà tenuta presente dall’Amministrazione per le iniziative intercomunali conseguenti.

- **Osservazione n° 123 – prot. 28522 del 12.06.2015 - Sigg. Prete Carmine, Battipaglia Antonio, Prete Immacolata e Siena Enrico.**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di fabbricati con annessi fondi agricoli siti alla via Fiano.

Il Sig. Prete + 3 dichiarano di essere proprietari di immobili con annessi fondi agricoli siti alla via Fiano, identificati in Catasto al fg. 2 partt. 830-1413-831-832-833-834-346-507.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà che è stata individuata nella tav. 2.5.1 del PUC in zona "E4 - Aree agricole ordinarie-".

Il Sig. Prete + 3 chiedono che le stesse vengano inserite in zona in zona "B4 – Area di frangia".

Accertata la corretta interpretazione delle tav. del P.U.C., la richiesta risulta motivata e, pertanto, si propone: **l'osservazione è parzialmente accolta**. Il fabbricato con la relativa corte posta a sud del lotto oggetto di osservazione, che è già a confine con un'area classificata "B4" può rientrare in zona "B4 – Area di frangia" così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

Inoltre si propone di aggiungere al c. 4 dell'art. 18 – **B4 – AREE DI FRANGIA (T)** delle NTA dello strutturale un ultimo capoverso come di seguito: " I perimetri dei sub ambiti verranno verificati, stante la diversità dei preesistenti insediamenti, per una fascia di profondità fino a 30 ml dal ciglio stradale per le località: Via Fiano, Via Cicalesì -Galilei, via Cuomo, e per una fascia di profondità fino a 40 ml dal ciglio stradale per le località: Via Prov.le San Mauro-Sarno, via Durano- Vicidomini il tutto senza che ciò costituisca variante al PUC ".

- **Osservazione n° 124 – prot. 28525 del 12.06.2015 - Sig. Ceci Francesco**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di fabbricati con annessi fondi agricoli sito alla via A. Cuomo.

Il Sig. Ceci dichiara di essere proprietario di immobili con annessi fondi agricoli siti alla via A. Cuomo, identificati in Catasto al fg. 10 partt. 2244-2245-2246.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà che è stata individuata nella tav. 2.5.1 del PUC in zona "E2 - Aree agricole periurbane-".

Il Sig. Ceci chiede che la stessa venga inserita in zona in zona "B4 – Area di frangia".

**L'osservazione è parzialmente accolta** e sarà classificata parzialmente in zona "B4 - Aree di frangia" (art. 18) l'area del fabbricato con area di pertinenza così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

Inoltre si propone di aggiungere al c. 4 dell'art. 18 – **B4 – AREE DI FRANGIA (T)** delle NTA dello strutturale un ultimo capoverso come di seguito: " I perimetri dei sub ambiti verranno verificati, stante la diversità dei preesistenti insediamenti, per una fascia di profondità fino a 30 ml dal ciglio stradale per le località: Via Fiano, Via Cicalesì -Galilei, via Cuomo, e per una fascia di profondità fino a 40 ml dal ciglio stradale per le località: Via Prov.le San Mauro-Sarno, via Durano- Vicidomini il tutto senza che ciò costituisca variante al PUC ".

- **Osservazione n° 125 – prot. 28534 del 12.06.2015 - Sigg. Granato Vincenzo, Granato Santo e Granato Maria**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di fabbricati con aree circostanti siti alla via Vicidomini n. 28-34.

I Sigg. Granato dichiarano di essere proprietari di immobili con aree circostanti siti alla via G. Vicidomini n. 28-34, identificati in Catasto al fg. 9 partt. 30-739-738.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà che è stata individuata nella tav. 2.5.1 del PUC in zona "E2 - Aree agricole periurbane –".

I Sigg. Granato chiedono che la stessa venga inserita in zona in zona "B4 – Area di frangia".

**L'osservazione è accolta** e sarà classificata in zona "B4 - Aree di frangia" (art. 18) così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

Inoltre si propone di aggiungere al c. 4 dell'art. 18 – B4 – AREE DI FRANGIA (T) delle NTA dello strutturale un ultimo capoverso come di seguito: “ I perimetri dei sub ambiti verranno verificati, stante la diversità dei preesistenti insediamenti, per una fascia di profondità fino a 30 ml dal ciglio stradale per le località: Via Fiano, Via Cicalesì -Galilei, via Cuomo, e per una fascia di profondità fino a 40 ml dal ciglio stradale per le località: Via Prov.le San Mauro-Sarno, via Durano- Vicidomini il tutto senza che ciò costituisca variante al PUC “.

- **Osservazione n. 126 – prot. 28556 del 12.06.2015 - Sig.ra Natale Giuseppina**

La Sig.ra Natale dichiara di essere “Imprenditrice Agricola Principale” e lamenta che la normativa definita dal PUC adottato per le zone agricole ordinarie limiti fortemente lo sfruttamento del “piano casa” poiché impone limiti maggiori di altezze e distanze rispetto all’attuale PRG. Chiede pertanto di ripristinare un’altezza massima di 7,50 m sia per le residenze che per le pertinenze.

Una scelta strategica fondamentale del PUC è di garantire meglio la destinazione delle zone agricole esclusivamente alle attività coltivatrici di quanto non abbiano fatto i precedenti strumenti urbanistici comunali. A tali fini i limiti di altezza definiti sono del tutto adeguati alle necessità rurali. **L’osservazione non è accoglibile.**

- **Osservazione n. 127 – prot. 28562 del 12.06.2015 - Ing. Crispo Cristiano e arch. Imbriaco Massimo**

L’ing. Crispo e l’arch. Imbriaco chiedono:

- di ampliare le zone “B4 -aree di frangia” al fine di incrementare le possibilità di edificazione;
- di “prevedere la possibilità di realizzare parcheggi pertinenziali e/o pubblici per le aree della città densamente abitate”.

Occorre far rilevare in merito che gli interventi ritenuti ammissibili per le zone “B4” non sono volti a incrementare genericamente l’edificabilità (si ricordi che il dimensionamento complessivo dell’edificazione è prefissato sulla base delle risultanze della conferenza di pianificazione comprensoriale con la Provincia) ma solo a dotare gli specifici aggregati “di frangia” degli indispensabili servizi privati di base, ai cui fini le possibilità edificatorie presenti sono da considerare del tutto sufficienti. **La specifica proposta non è accoglibile.**

Per quel che concerne i parcheggi, ribadito che gli standard urbanistici di cui alla tabella della pag. 72 della Relazione del PUC riguardano esclusivamente i parcheggi pubblici, si rileva che le disposizioni del PUC adottato non impediscono la realizzabilità di parcheggi né pubblici né tanto meno pertinenziali nelle aree urbane, ma la disciplinano in riferimento alle realistiche possibilità perequative in una logica di recupero del patrimonio edilizio esistente (parcheggi pubblici) ed in rapporto a preminenti finalità ambientali e paesaggistiche, del resto fatte salve dalla legislazione nazionale e regionale vigente. **La seconda proposta non ha motivo d’essere.**

- **Osservazione n. 128 – prot. 28565 del 12.06.2015 - Sig. Brillante Gerardo**

Il Sig. Brillante, facendo riferimento alle modifiche apportate dalla legge regionale 1/2011 all’art. 4 comma 7 della legge regionale 19/2009 inerente al cosiddetto “piano casa”, propone di inserire nell’art. 21 (zone “D2 –Sedi di attività economiche in esercizio”) delle NTA dello Strutturale un comma che preveda la possibilità di realizzare “opere interne finalizzate all’aumento di volumetria nei limiti della superficie

coperta esistente". In realtà, neppure le leggi regionali 1/2011 e 19/2009, leggi derogatorie rispetto alla ordinaria pianificazione urbanistica, si spingono a tanto: il citato comma 7 dell'art. 4 della LRC 19/2009 modificato dalla LRC 1/2011, suona infatti: "E' consentito su edifici non residenziali regolarmente assentiti, destinati ad attività produttive, commerciali, turistico-ricettive e di servizi, fermi restando i casi di esclusione dell'articolo 3 della presente legge, la realizzazione di opere interne finalizzate all'utilizzo di volumi esistenti nell'ambito dell'attività autorizzata, per la riqualificazione e l'adeguamento delle strutture esistenti, anche attraverso il cambio di destinazione d'uso, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti. I medesimi interventi possono attuarsi all'interno di unità immobiliari aventi una superficie non superiore a cinquecento metri quadrati, non devono in alcun modo incidere sulla sagoma e sui prospetti dell'edificio, né costituire unità immobiliari successivamente frazionabili" (i grassetti sottolineati sono dell'Ufficio). **L'osservazione non è accoglibile.**

- **Osservazione n° 129 – prot. 28585 del 12.06.2015 - Sigg. Bruno Mario, Bruno Luisa, Bruno Luigi, Bruno Maurizio, Bruno Annarita e Bruno Antonio**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di suolo ad uso sportivo sito alla via Mangiaguerra.

I Sigg. Bruno dichiarano di essere proprietari di immobili con destinazione d'uso "sport", siti alla via Mangiaguerra, identificati in Catasto al fg. 13 part. 539.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà che è stata individuata nella tav. 2.5.1 del PUC in parte in zona "D8- Attrezzature e servizi privati-" e in parte in zona "E4 - Aree agricole ordinarie-"

I Sigg. Bruno chiedono che la intera area venga classificata con categoria "D8- Attrezzature e servizi privati-".

Accertata la corretta interpretazione delle tavv. del P.U.C., la richiesta risulta motivata e, pertanto, si propone: **l'osservazione è accolta** la intera area è classificata con categoria "D8- Attrezzature e servizi privati" così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 130 – prot. 28620 del 12.06.2015 - Sigg. Capaldo Giuseppina, Capaldo Ludovico e Capaldo Ferdinando**

Oggetto: Richiesta di cambio della destinazione d'uso di immobile con area circostante sito alla località S. Maria a Palo.

I Sigg. Capaldo dichiarano di essere proprietari di un immobile con area circostante adibito ad attività economica in esercizio, sito alla località S. Maria a Palo, identificati in Catasto al fg. 4 part. 935-2226.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà che è stata individuata nella tav. 2.5.1 del PUC in zona "E4 - Aree agricole ordinarie-".

I Sigg. Capaldo chiedono che la stessa venga inserita in zona in zona "D2 - attività economica in esercizio -".

Accertata mediante sopralluogo la presenza di un immobile adibito ad attività economica la richiesta risulta motivata e, pertanto, si propone: **l'osservazione è accolta**. L'area può essere individuata nella zona "D2- Sedi di attività economiche in esercizio" - così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 131 – prot. 28628 del 12.06.2015 - Sig. Fierro Matteo**

Oggetto: Richiesta di cambio della destinazione d'uso di immobile con area circostante sito alla Via Caiano n. 7, località "Padula".

Il Sig. Fierro dichiara di essere proprietario di un immobile con area circostante sito alla Via Caiano n. 7 località "Padula", identificato in Catasto al fg. 1 part. 3192-3193.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà che è stata individuata nella tav. 2.5.1 del PUC in zona "D1- area attrezzata per attività produttiva-".

Il Sig. Fierro chiede che la stessa venga inserita in zona in zona "E4 – aree agricole ordinaria-".

Accertata la corretta interpretazione delle tavv. del P.U.C., la richiesta risulta motivata e, pertanto, si propone: **l'osservazione è accolta** e la intera area è inserita in zona "E4 – Area agricole ordinaria" così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 132 – prot. 28634 del 12.06.2015 - Sigg. Barbato Domenico, Barbato Antonietta, Barbato Prisco, Barbato Anna, Formisano Assunta e Barbato Massimo**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di fabbricati con annessi fondi agricoli sito alla via G. Pascoli.

Il Sigg. Barbato + 5 dichiarano di essere proprietari di immobili con annessi fondi agricoli siti alla via G. Pascoli, identificati in Catasto al fg. 7 partt. 2068-2071-2067-2070-326- 2072-952.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà che è stata individuata nella tav. 2.5.1 del PUC in zona "E4 - Aree agricole ordinarie –".

Il Sig. Barbato + 5 chiedono che la stessa venga inserita in zona in zona "B4 – Area di frangia-".

**L'osservazione è parzialmente accolta** e sarà classificata parzialmente in zona "B4 - Aree di frangia" (art. 18) con esclusione dell'area ad uso agricolo posta ad ovest così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

Inoltre si propone di aggiungere al c. 4 dell'art. 18 – **B4 – AREE DI FRANGIA (T)** delle NTA dello strutturale un ultimo capoverso come di seguito: " I perimetri dei sub ambiti verranno verificati, stante la diversità dei preesistenti insediamenti, per una fascia di profondità fino a 30 ml dal ciglio stradale per le località: Via Fiano, Via Cicalesì -Galilei, via Cuomo, e per una fascia di profondità fino a 40 ml dal ciglio stradale per le località: Via Prov.le San Mauro-Sarno, via Durano- Vicidomini il tutto senza che ciò costituisca variante al PUC ".

- **Osservazione n° 133 – prot. 28666 del 12.06.2015 - Sigg. Di Maio Alessandro e Gambardella Emilia**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un fabbricato sito alla via D. Cicalesì n.1.

I Sigg. Di Maio-Gambardella dichiarano di essere proprietari di un fabbricato sito alla via D. Cicalesì n.1, identificato in Catasto al fg. 10 part. 611.

La richiesta riflette una riclassificazione del fabbricato che nella tav. 2.5.1 del PUC è individuato in zona "D7 – Ambiti industriali dismessi riutilizzati –".

I Sigg. Di Maio-Gambardella chiedono che venga inserito in zona residenziale.

La richiesta risulta motivata e, pertanto, si propone: **l'osservazione è accolta**.

L'area può essere individuata nella zona "B2 – Aggregati recenti consolidati-" così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n. 134 – prot. 28671 del 12.06.2015 - Sig. Giuseppe Stile- "F.Ili Stile S.r.l."**

Il Sig. Stile dichiara di essere l'amministratore delegato della Società "F.Ili Stile S.r.l." e di rappresentare perciò anche i numerosi proprietari delle partt. 7768, 7770, 7773, 2332, 7777, 7170, 7631, 6742 e 7629 foglio 18 in località Casolla. Egli ripercorre la vicenda del programma di housing sociale iniziata con la delibera consiliare n. 3 del 3 marzo 2010 e rimasta inefficace – nonostante l'attività svolta dalla Società che amministra, in particolare per la realizzazione sui suoli citati di un "progetto di housing e riqualificazione

urbana del comparto Casolla”– per la modifica da apportare al PSAI e altri complessi adempimenti amministrativi e lamenta che i suoli in questione siano stati classificati nel PUC adottato come zona agricola. Sostiene che il PUC adottato sia incoerente rispetto a numerosi articoli delle NTA del PTCP, in verità anche commettendo errori vistosi, visto che, contrariamente a quanto scritto dal Sig. Stile, il PUC ha previsto nei maggiori aggregati in zone agricole una zona “B4 – Aree di frangia” e ha classificato i suoli di cui all’osservazione come verde urbano e non come zone agricola periurbana. Egli chiede di modificare il PUC adottato, magari convocando una conferenza di pianificazione ai sensi dell’art. 7 del Regolamento regionale 5/2011, in linea con le proprie osservazioni. Bisogna in proposito ricordare che con decreto dirigenziale del 12 giugno 2014 la Regione ha archiviato la proposta di nuova edilizia ERS della F.Ili Stile srl. In ogni caso, è necessario evidenziare che il complesso dei suoli di cui all’osservazione costituisce la più significativa risorsa territoriale non edificata nel contesto urbano, particolarmente idonea ad essere trasformata in un’attrezzatura collettiva a verde pubblico, di cui la città è allo stato priva: è questa la prospettiva su cui l’Amministrazione intende lavorare per individuare la più opportuna soluzione, anche sotto il profilo degli investimenti di impianto e di gestione. La componente operativa del PUC adottato non contiene già tale intervento proprio per la indisponibilità di fondi pubblici, ai fini dell’applicazione espropriativa di cui all’ultimo comma dell’art. 9 delle NTA dello Strutturale, e nelle more di un’accurata esplorazione anche di altri possibili meccanismi attuativi.

Per tutto ciò e per i motivi già illustrati in riferimento all’osservazione n. 106, **la richiesta non è accoglibile.**

- **Osservazione n° 135 – prot. 28745 del 12.06.2015 - Sigg. Scarpa Antonio e Scarpa Rosaria**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un fabbricato con annessa area esterna sito alla via Padula.

I Sigg. Scarpa dichiarano di essere proprietari di un fabbricato con annessa area esterna sito alla loc. Padula, identificato in Catasto al fg. 4 partt. 1784-38.

La richiesta riflette una riclassificazione del fabbricato, con annessa area esterna, che nella tav. 2.5.1 del PUC è individuato prevalentemente in zona “D1- area attrezzata per attività produttiva” – e con una minima parte in zona “E4 - Aree agricole ordinarie- “.

I Sig.ri Scarpa chiedono che l’intera consistenza venga inserita “E4 - Aree agricole ordinarie-“.

Accertata la corretta interpretazione delle tavv. del P.U.C., la richiesta risulta motivata e, pertanto, si propone: **l’osservazione è accolta** e l’intera consistenza è inserita “E4 - Aree agricole ordinarie –“ così come da elaborato cartografico “Tav. delle Osservazioni”.

- **Osservazione n° 136 – prot. 28751 del 12.06.2015 - Sig. Genovese Carmine**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un fabbricato con annessa area esterna sito alla via Cav. A. Cuomo.

Il Sig. Genovese dichiara di essere proprietario di un fabbricato con annessa area esterna sito alla via Cav. A. Cuomo, identificato in Catasto al fg. 10 part. 1.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà che è stata individuata nella tav. 2.5.1 del PUC in zona “E2 – Area agricola periurbana-“.

Il Sig. Genovese chiede che la stessa venga inserita in zona in zona “B4 – Area di frangia”.

**L’osservazione è parzialmente accolta** e sarà classificata parzialmente in zona “B4 - Aree di frangia” (art. 18) relativamente al fabbricato e piccola area retrostante così come da elaborato cartografico “Tav. delle Osservazioni”.

Inoltre si propone di aggiungere al c. 4 dell’art. 18 – **B4 – AREE DI FRANGIA (T)** delle NTA dello strutturale un ultimo capoverso come di seguito: “ I perimetri dei sub ambiti verranno verificati, stante la diversità dei presistenti insediamenti, per una fascia di profondità fino a 30 ml dal ciglio stradale per le località: Via

Fiano, Via Cicalesì -Galilei, via Cuomo, e per una fascia di profondità fino a 40 ml dal ciglio stradale per le località: Via Prov.le San Mauro-Sarno, via Durano- Vicidomini il tutto senza che ciò costituisca variante al PUC “.

- **Osservazione n° 137 – prot. 28755 del 12.06.2015 - Sig.ra Milano Giuseppina**

Oggetto: Richiesta di rettifica dell'articolo delle NTA relativa al cambio di destinazione d'uso di immobili in zona A.

La Sig.ra Milano dichiara di essere proprietaria di un edificio (fg. 18 part. 2466 sub 7) costituito da un piano terraneo adibito a deposito, compreso nei tessuti di interesse storico-culturale, ubicato all'interno del cortile comune del fabbricato di via Casa Sasso n. 46 riconosciuto nella tav. 2.5.2 come “edificio palaziato”. Poiché il suo edificio ha accesso autonomo e giardino esclusivo, intenderebbe modificarne la destinazione ad uso abitativo. Chiede che la normativa del PUC garantisca detta possibilità, anche a prescindere dalla verifica degli standard urbanistici.

Occorre in proposito chiarire preliminarmente che cambi di destinazione verso usi residenziali non comportano la verifica degli standard dal momento che al servizio delle residenze gli spazi pubblici e di uso pubblico vengono dimensionati sulla popolazione residente complessiva.

**La richiesta è accolta.** Si propone pertanto di integrare l'Abaco delle tipologie storiche e schema di normativa, aggiungendo nella parte 4 (Abaco degli interventi) per tutte le tipologie palaziate A1, A2 e A3 nella colonna degli interventi ammessi il seguente capoverso:

Per tutte le edificazioni pertinenziali (ex depositi, scuderie, stalle) su corti interne dotate di giardini è ammissibile il cambio di destinazione ad usi abitativi mediante opere di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia (a seconda dell'interesse storico-documentario della pertinenza) nel rispetto di tutte le disposizioni del RUEC.

- **Osservazione n. 138 – prot. 28480 del 12.06.2015 - Dott.ri Matteo, Bruno e Giuseppe Nobile**

I dott.ri Nobile, con l'assistenza dell'avv. Carmine Buoninconti e allegando una perizia tecnica dell'ing. Pasquale Villani, dichiarano di essere comproprietari, ciascuno per ¼ di un compendio immobiliare (foglio 18 part. 3019) costruito un secolo fa circa, semidistrutto nel 1954 da un incendio e ricostruito nella seconda metà degli anni '50, adibito per oltre 40 anni ad Istituto Tecnico per Ragionieri con un contratto di locazione alla Provincia di Salerno. Il PUC adottato include l'edificio nei tessuti insediativi di interesse storico-culturale, classificandolo come “edificio dismesso non residenziale in muratura portante”(Tipologia M) in “prevalente stato di abbandono”. I dott.ri Nobile affermano la insussistenza di elementi di interesse storico-culturale e l'assenza di un disinteresse proprietario che giustifichi la condizione di “immobile abbandonato”. Essi affermano poi di riscontrare contraddizioni normative nell'art. 14 delle NTA dello Strutturale e nelle disposizioni dell'“Abaco delle tipologie storiche e schema di normativa”per la tipologia M. Essi inoltre contestano l'utilità del percorso pedonale indicato nella tavola 3.1.1, che investirebbe un'area adibita a parcheggio pertinenziale al servizio dell'adiacente palazzo di residenza di proprietà Nobile (foglio 18 part. 4273).

Chiedono che l'immobile in questione “non sia ascritto tra gli immobili di interesse storico-culturale”né tra quelli “abbandonati o inutilizzati”, che siano chiarite le contraddizioni normative, che sia cancellata la previsione del percorso pedonale. I dott.ri Nobile ed i loro consulenti sono incorsi in numerosi errori. L'art. 14 infatti inizia così (sottolineature inserite qui dall'Ufficio): **“TESSUTI INSEDIATIVI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE** 1. Comprendono le aree prevalentemente edificate frutto di una stratificazione edilizia sui tessuti di antico impianto che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e dei processi di formazione, nonché gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico-ambientale e le aree che ne costituiscono l'intorno di integrazione storico-ambientale e paesaggistica. Esse pertanto includono

anche edifici di recente costruzione realizzati all'interno o ai margini di ambiti insediativi storici, gli spazi ineditati e la rete viaria interna ai tessuti."Con ciò si afferma che non ogni edificio incluso nell'ambito possiede in sé caratteri storico-artistici, ma che della complessiva stratificazione si "prevede la conservazione e la riqualificazione architettonica, funzionale, sociale nella tutela dei caratteri tipomorfologici"(comma 2). Ed infatti (comma 5) "La tavola 2.5.2 classifica tutti gli immobili ricadenti all'interno di detti tessuti sotto il profilo tipologico e morfologico, rilevando anche il grado di alterazione dei caratteri originari e lo stato di manutenzione. L'allegato 1 (Abaco delle tipologie storiche e schema di normativa) alle presenti Norme, connesso con detta tavola, specifica per ciascuna tipologia, connotata anche in relazione al grado di alterazione e allo stato di manutenzione, gli interventi ammissibili in regime di atto abilitativo diretto, ricompresi nelle categorie di intervento edilizio di cui all'art. 3 lettere a), b), c) e d) del DPR 380/2001". Com'è noto, la lettera d) di detto art. 3 indica proprio la categoria della ristrutturazione edilizia. Quanto riportato nella colonna "interventi ammessi" nella tipologia M dell'abaco dell'allegato 1 delle NTA dello strutturale "Edificio dismesso non residenziale in muratura portante", la definizione da inserire viene così integralmente riformulata: *"Sono ammissibili interventi di cui all' art. 3 lett. a, b, c, ,d del DPR 380/01 ( ivi inclusa la demolizione con ricostruzione ) con destinazioni terziarie e utilizzazione di interrati destinabili a servizi pertinenziali ivi inclusi i posti auto di pertinenza. è consentito in caso di demolizione e ricostruzione un incremento volumetrico fino al 35% del volume fuori terra. Gli spazi scoperti vanno sistemati realizzando percorsi pubblici pedonali di riconnessione con il contesto e spazi pubblici.* Quanto al percorso pedonale, ferma restando la necessità di verifica per le aree scoperte della part. 3019 dello stato giuridico di pertinenzialità alla part. 4273, se ne ribadisce la grande utilità per l'incremento della mobilità "dolce" e le interconnessioni nel denso tessuto urbano centrale. Per tutti tali motivi **l'osservazione è parzialmente accolta.**

- **Osservazione n. 139 – prot. 28482 del 12.06.2015 - Avv. Carmine Buoninconti per conto f.lli Nobile**

L'avv. Buoninconti, assistendo i dott.ri Matteo e Bruno Nobile, proprietari dell'edificio individuato al fg. 18 partt. 4475 e 6354 che il PUC adottato include nei tessuti insediativi di interesse storico-culturale, classificandolo come edificio del periodo fascista in prevalente stato di abbandono o inutilizzato, espone i motivi che a suo parere rendono inesatte le indicazioni del PUC: l'edificio non possiede infatti nessuno "degli elementi che lo farebbero rientrare nell'ambito del patrimonio di interesse storico-culturale" e la destinazione commerciale dei piani terra testimonia che non vi è nessuna *derelictio* e quindi non si può parlare di abbandono.

Occorre in proposito chiarire che la individuazione dei tessuti insediativi di interesse storico-culturale avviene sulla base di dati oggettivi (cartografie storiche) che documentano l'impianto urbano di epoca antica con la conseguenza che in essi possono anche sussistere edifici specificamente privi di caratteri artistici o di edificazione recente, ma che comunque sono inseriti nella stratificazione plurisecolare di una persistente lottizzazione urbana, con condizionamenti tipologici e morfologici di cui bisogna conservare, rendendoli percepibili, caratteri, relazioni e implicazioni. La specifica norma non prescrive infatti il solo restauro dell'edificio, come avverrebbe se esso possedesse valori artistici.

Quanto al riconoscimento che si tratti di un edificio prevalentemente inutilizzato, la medesima osservazione fornisce significative conferme; e d'altro canto tale riconoscimento prelude, nella normativa del PUC, innanzitutto ad una sollecitazione ai proprietari a recuperare fattivamente l'immobile ad una utilizzazione, nello spirito della utilità sociale riconosciuta dalla Carta Costituzionale alla proprietà privata.

L'osservazione, che implicitamente è volta a ottenere comunque modificazioni del PUC, **non è accoglibile.**

- **Osservazione n° 140 – prot. 28549 del 12.06.2015 - Sigg. D'Angelo Alessandro e Senatore Ersilia**

Oggetto: Richiesta di rettifica della destinazione d'uso di un fabbricato con annessa area esterna sito alla via De Conciliis n. 7.

I Sigg. D'Angelo-Senatore dichiarano di essere proprietari di un fabbricato, con annessa area esterna, sito alla via De Conciliis n. 7, identificato in Catasto al fg. 12 partt. 1508-1509-2010-2011.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà che è stata individuata nella tav. 2.5.1 del PUC in zona "E2 – Area agricola periurbana-".

I Sig.ri D'Angelo-Senatore chiedono la riclassificazione in zona "B3 - Aggregati edilizi recenti incompleti e/o degradati-".

Accertata la corretta interpretazione delle tavv. del P.U.C., la richiesta risulta motivata e, pertanto, si propone: **l'osservazione è parzialmente accolta**. Pertanto il fabbricato con annessa area esterna può essere inquadrato in zona "B2 - Aggregati edificati recenti consolidati" (art. 16) così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 141 – prot. 28662 del 12.06.2015 - avv. Langella Alfredo amm.re condominio "Palazzo Barba"**

Oggetto: Richiesta di rettifica di individuazione di un fabbricato con annessa corte sito alla via L. Gambardella n.50.

L'avv. Langella, nella qualità di amministratore del condominio "Palazzo Barba", identificato in Catasto al fg. 18 part. 3784, dichiara che nella tav. 2.5.1 del PUC la corte del fabbricato è stata erroneamente individuata come area pubblica. Pertanto, chiede la rettifica.

Accertata la corretta interpretazione delle tavv. del P.U.C. la richiesta risulta motivata e, pertanto, si propone: **l'osservazione è accolta**, per mero errore materiale così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 142 – prot. 28762 del 12.06.2015 - Sigg. Adiletta Enrico e Cosimo e Gismondi Nicola**

I Sigg. Adiletta e Gismondi dichiarano di essere proprietari di suoli siti alla Carrara D'Amora n.20, identificati in Catasto al fg. 5 partt. 139, 1528, 1532 e 945, e chiedono che la loro proprietà, individuata nella tav. 2.5.1 del PUC adottato in parte in zona "E4 – Area agricola ordinaria" e in parte in zona "D6- Sedi di attività economiche incompatibili", venga riclassificata in zona "D2 - Sedi di attività economiche in esercizio" (art. 21).

Occorre in proposito rilevare che la struttura in questione è ubicata al centro di una vasta zona agricola sostanzialmente integra, con caratteristiche pedologiche, idrogeologiche e paesaggistiche di straordinaria importanza nel contesto comunale, tant'è che è stata riconosciuta come la unità di paesaggio C.1.2 di maggior pregio e vulnerabilità.

**L'osservazione non è accoglibile.**

- **Osservazione n° 143 – prot. 28764 del 12.06.2015 - Sig. Rosanova Umberto**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di fondi agricoli sita alla Località Fiano.

Il Sig. Rosanova dichiara di essere proprietario del fondo sito alla Località Fiano, identificato in Catasto al fg. 3 partt. 959-960-962-963-964-965-967-968-969-971-973-974-975-976-977.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà che è stata individuata nella tav. 2.5.1 del PUC in zona "E4 – Area agricola ordinaria-".

Il Sig. Rosanova chiede che la stessa venga inserita in zona in "D7 - Ambiti industriali dismessi riutilizzati (T)" (art. 26)

L' accoglimento della richiesta andrebbe ad inficiare la struttura del piano, in quanto l'area in oggetto ricade in contesto agricolo oggetto di salvaguardia come risulta dalla Carta dell'uso agricolo del suolo e, pertanto, **l'osservazione non è accoglibile.**

- **Osservazione n° 144 – prot. 28765 del 12.06.2015 - Sigg. Capaldo Luigi, Capaldo Martino e Apicella Francesca**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di immobili con annesso area esterne siti alla Via Durano n.82/86.

I Sigg. Capaldo - Apicella dichiarano di essere proprietari degli immobili con annesso area esterne, siti alla Via Durano n.82/86, identificato in Catasto al fg. 7 partt. 1520-1644-2201-1529-1528-169-1642-1526-1646.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà che è stata individuata nella tav. 2.5.1 del PUC in zona "E2 – Area agricola periurbana-".

I Sigg. Capaldo - Apicella chiedono la riclassificazione in zona in "D2 - Sedi di attività economiche in esercizio" (art. 21).

Accertata la corretta interpretazione delle tavv. del P.U.C., la richiesta risulta motivata e, pertanto, si propone: **l'osservazione è parzialmente accolta.** Pertanto il fabbricato con annessa area esterna può essere inquadrata in zona "D5 - Sedi delle attività della logistica (T)" (art. 24) così come da elaborato cartografico così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 145 – prot. 28777 del 12.06.2015 - Avv. Langella Alfredo**

Trattasi di duplicato dell'osservazione n° 141, pertanto **l'osservazione è accolta**, per mero errore materiale così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 146 – prot. 28778 del 12.06.2015 - Sig. Venturo Matteo**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione della destinazione d'uso di fabbricati e fondi agricoli siti alla via Prov.le Nocera-Sarno n.137.

Il Sig. Venturo dichiara di essere proprietario di immobili ad uso "attività artigianale", con annesso fondo alla via Prov.le Nocera-Sarno n.137, identificato in Catasto al fg. 1 partt. 737-1227.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà che è stata individuata nella tav. 2.5.1 del PUC in zona "D1 - Aree attrezzate per attività produttive e relativi possibili ampliamenti (T) –".

Il Sig. Venturo chiede che l' inserimento in zona in "B4 - Aree di frangia" (art. 18).

L' accoglimento della richiesta andrebbe ad inficiare la struttura del piano, in quanto l'area in oggetto ricade in Piano Insediamenti Produttivi tutt'ora vigente.

Pertanto si propone: **l'osservazione non è accoglibile.**

- **Osservazione n° 147 – prot. 28779 del 12.06.2015 - Sig. Battipaglia Salvatore**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione della destinazione d'uso di un immobile e fondi siti alla via Fiano n.23.

Il Sig. Battipaglia dichiara di essere proprietario di un immobile con annessi fondi siti alla via Fiano n.23, identificato in Catasto al fg. 5 partt. 196-1393-110.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà che è stata individuata nella tav. 2.5.1 del PUC in zona "E4 - Aree agricole ordinarie "(art. 10) –

Il Sig. Battipaglia chiede l' inserimento in zona "D2 - Sedi di attività economiche in esercizio" (art. 21).

L' accoglimento della richiesta andrebbe ad inficiare la struttura del piano, in quanto l'area in oggetto ricade in contesto agricolo oggetto di salvaguardia come risulta dalla Carta dell'uso agricolo del suolo. Pertanto si propone: **l'osservazione non è accoglibile.**

- **Osservazione n° 148 – prot. 28780 del 12.06.2015 - Sigg. Manzo Antonietta, Capuzzolo Michele, Palomba Anna Giuseppa, Russo Bonaventura e Cirillo Antonio**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di fabbricati siti alla Via Zeccagnuolo.

La Sig.ra Manzo ed altri dichiarano di essere proprietari di fabbricati sito alla Via Zeccagnuolo, identificati in Catasto al fg. 4 part. 851.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà che è stata individuata nella tav. 2.5.1 del PUC in zona "E4 - Aree agricole ordinarie" (art. 10)-

Essi chiedono l' inserimento in zona in "B4 - Aree di frangia" (art. 18).

L' accoglimento della richiesta andrebbe ad inficiare la struttura del piano, in quanto l'area in oggetto ricade in contesto agricolo oggetto di salvaguardia come risulta dalla Carta dell'uso agricolo del suolo. Pertanto si propone: **l'osservazione non è accoglibile.**

- **Osservazione n° 149 – prot. 28781 del 12.06.2015 - Sigg. Ferraioli Arsenio, Ferraioli Giuseppe e Salerno Gemma**

Oggetto: Richiesta di rettifica della destinazione d'uso di un immobile e fondo agricolo sito alla Via Fiano, contrada San Mauro.

I Sigg. Ferraioli ed altri dichiarano di essere proprietari del fondo agricolo sito alla Via Fiano, contrada San Mauro, identificato in Catasto al fg. 5 part. 1073.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà che è stata individuata nella tav. 2.5.1 del PUC in zona "E4 - Aree agricole ordinarie" (art. 10)-

I Sigg. Ferraioli ed altra chiedono l'inserimento in zona "D2 - Sedi di attività economiche in esercizio" (art. 21).

Accertata la corretta interpretazione delle tavv. del P.U.C., la richiesta risulta motivata e, pertanto, si propone: **l'osservazione è accolta** così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n. 150 – prot. 28782 del 12.06.2015- Sig. Caso Antonio**

Il Sig. Caso propone numerose modifiche alle norme relative alle zone E. In effetti, molte delle sue richieste sono già soddisfatte (ad esempio, gli impianti temporanei per il trasporto a valle di legno e prodotti nelle zone "E1"; gli usi agrituristici degli edifici esistenti in tutte le zone E), altre sono pleonastiche (l'installazione di pergolati con reti antigrandine non costituiscono serre e non sottostanno a divieto alcuno; i vivai possono certamente realizzarsi in tutte le zone "E2 e E4"; nelle zone E occorrono vasche Imhoff o "impianti similari"), altre sono incompatibili con le scelte strategiche poste a base del PUC. In particolare, non è possibile consentire edificazioni in zona agricola con lotti minimi addirittura di 3000 mq o con altezza massima delle pertinenze rurali portata fino a 7,5 m. Né risulta coerente con la volontà di riservare le zone agricole alle attività coltivatrici la proposta di consentire demolizioni e ricostruzioni di edifici esistenti a qualsiasi tipologia di proprietario, riaprendo la strada a ville residenziali e mini-condomini di civili abitazioni in zona agricola.

**L'osservazione risulta in parte infondata e in parte non è accoglibile.**

- **Osservazione n. 151 – prot. 28784 del 12.06.2015 - Arch. Alfano Mario**

L'arch. Alfano, dopo aver espresso qualche apprezzamento sulla impostazione del PUC adottato, formula alcuni auspici di modifica dei contenuti del piano non formalizzati in termini di proposta emendativa. Fra essi vanno nettamente rigettati quelli relativi alla uniformità normativa per le zone agricole ordinarie nelle diverse unità di paesaggio (cfr. istruttoria dell'osservazione n. 40) e invece presi in considerazione quelli relativi al possibile ampliamento delle aree attrezzate per le attività produttive e quelli inerenti alle piccole unità industriali dismesse.

Il possibile ampliamento delle aree produttive è legato alla classificazione di una serie di impianti come sedi di attività economiche incompatibili, in gran parte ubicate in contesti rurali. Al trasferimento di esse in aree specificamente attrezzate dovrebbe corrispondere il recupero alla destinazione agricola delle sedi liberate, portando complessivamente ancora ad un bilancio in sostanziale pareggio quanto a consumo di suolo.

Per ciò che riguarda le zone "D3 -Sedi produttive dismesse" si propone di aggiungere all'art. 22 delle NTA dello Strutturale il seguente nuovo ultimo comma:

5. Per i complessi interamente dismessi di piccole dimensioni (superficie territoriale non superiore a 500 mq), è consentito l'intervento diretto con la possibilità di demolizione e ricostruzione a parità di volume, destinazioni "direzionali" e realizzabilità dei parcheggi pertinenziali in interrato.

**L'osservazione è parzialmente accolta.**

- **Osservazione n. 152 – prot. 28785 del 12.06.2015 - Sig.ra Dello Ioio Ida**

La Sig.ra Dello Ioio dichiara di essere proprietaria di un immobile (part. 495 foglio 12) già adibito ad attività artigianale e classificato nel PUC adottato in zona D3. Data la modesta dimensione dell'immobile, chiede una diversa classificazione (tipologia S3 nei tessuti di interesse storico-culturale) ovvero una diversa disciplina che escluda l'obbligo del PUA per il relativo recupero.

**L'osservazione è accolta.** Si rinvia alla precedente osservazione n. 151.

- **Osservazione n° 153 – prot. 28786 del 12.06.2015 - Sig. Dello Ioio Giuseppe**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione della di un fabbricato sito alla Via D'Alessandro.

Il Sig. Dello Ioio dichiara di essere proprietario di un fabbricato per civili abitazioni sito alla Via D'Alessandro, identificato in Catasto al fg. 10 part. 875.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà, che è stata individuata nella tav. 2.5.1 del PUC in parte in zona "D4 - Sedi della grande e media distribuzione commerciale" (art. 23)- e in parte in zona "B2 - Aggregati edificati recenti consolidati" (art. 16)

Il Sig. Dello Ioio chiede che la proprietà venga inserita per l'intera consistenza in zona "B2 – Aggregati edificati recenti consolidati (art. 16)".

Accertata la corretta interpretazione delle tavv. del P.U.C., la richiesta risulta motivata e, pertanto, si propone: **l'osservazione è accolta**, in quanto trattasi di mero errore materiale così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 154 – prot. 28787 del 12.06.2015 - Sig. Esposito Armando**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un fabbricato sito alla Via Galizia.

Il Sig. Esposito dichiara di essere proprietario di un fabbricato per civili abitazioni sito alla Via Galizia, identificato in Catasto al fg. 10 part. 1084.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà che è stata individuata nella tav. 2.5.1 del PUC in parte in zona "D4 - Sedi della grande e media distribuzione commerciale" (art. 23)- e parte in zona "B2 - Aggregati edificati recenti consolidati" (art. 16).

Il Sig. Esposito chiede che la proprietà venga inserita per intero in zona "B2 - Aggregati edificati recenti consolidati" (art. 16).

Accertata la corretta interpretazione delle tavv. del P.U.C., la richiesta risulta motivata e, pertanto, si propone, **l'osservazione è accolta**, in quanto trattasi di mero errore materiale così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n. 155 – prot. 28788 del 12.06.2015 - Sig.ra Amato Filomena**

La Sig.ra Amato dichiara di essere comproprietaria di un immobile (part. 428 sub 6 fg 13) già adibito ad attività artigianale e classificato nel PUC adottato in zona "D3". Data la modesta dimensione dell'immobile, chiede una diversa classificazione (tipologia S3 nei tessuti di interesse storico-culturale) ovvero una diversa disciplina che escluda l'obbligo del PUA per il relativo recupero.

**L'osservazione è accolta.** Si rinvia alla precedente osservazione n. 151.

- **Osservazione n. 156 – prot. 28789 del 12.06.2015 - Sig. Basile Giovanni**

Il Sig. Basile dichiara di essere comproprietario di un immobile industriale dismesso (part. 4179 fg 18) in riferimento al quale chiede che la norma dell'art. 10 delle NTA dell'Operativo venga modificata non limitando la destinazione commerciale alle sole unità di vicinato. **L'osservazione è accolta.** Si propone pertanto di cancellare dal primo capoverso dell'art. 10 delle NTA dell'Operativo le parole "~~di vicinato~~".

- **Osservazione n° 157 – prot. 28790 del 12.06.2015 - Sig.ra Garzillo Rosaria**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un fabbricato con annessa area antistante sita alla Via F.lli Buscetto n.34.

La Sig.ra Garzillo dichiara di essere proprietaria di un fabbricato con annessa area antistante, sita alla Via F.lli Buscetto n.34, identificato in Catasto al fg. 11 partt. 353-1562.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà che è stata individuata nella tav. 2.5.1 del PUC in zona "D1 - Aree attrezzate per attività produttive e relativi possibili ampliamenti" (T) (art. 20).

La Sig.ra Garzillo chiede che la stessa venga inserita per intero in zona "B4 - Aree di frangia" (art. 18).

L' accoglimento della richiesta andrebbe ad inficiare la struttura del piano e, pertanto, si propone: **l'osservazione non è accoglibile.**

- **Osservazione n. 158 – prot. 28791 del 12.06.2015 - Ing. Napoletano Raffaele e arch. Mastellone Domenico**

Gli ingg. Napoletano e Mastellone presentano nove proposte di modifica alle NTA dello Strutturale inerenti alle zone E2, E3 e E4, che qui di seguito si prendono distintamente in esame.

Per la zona E2 (art. 8) propongono:

- di eliminare dal comma 4 il vincolo di sedime in caso di demolizione e ricostruzione. **La proposta è accoglibile:** si rinvia all'istruttoria dell'osservazione n. 73.

- di cancellare dal comma 5 il riferimento all'imprenditore agricolo professionale. **La proposta non è accoglibile**: si rinvia all'istruttoria dell'osservazione n. 150.
- di inserire la legittimità urbanistica nel comma 8. **La proposta è accoglibile**. Si propone pertanto di modificare detto comma nel modo seguente (integrazione sottolineata):

*8. Nelle aree agricole periurbane ricadenti nell'unità di paesaggio A2 è infine ammessa la variazione di destinazione dei volumi esistenti, legittimamente costruiti o condonati, per realizzarvi attività turistico-ricettive.*

- di inserire un nuovo comma per consentire la realizzabilità di serre. La proposta è accoglibile. Si propone pertanto di aggiungere il seguente nuovo comma:

9. Nelle aree agricole periurbane è ammessa la realizzazione di serre nel rispetto della specifica disciplina stabilita dalla legge regionale 8/1995 e ss.mm.ii. e dal RUEC.

- di inserire un nuovo comma per consentire la realizzabilità di depositi smontabili;

**la proposta è accolta**; si propone pertanto di aggiungere il seguente nuovo comma:

10. Al servizio di appezzamenti di superficie non inferiore a 1000 mq è ammessa l'installazione, soggetta a regime di SCIA, di manufatti pertinenziali di deposito con WC minimo di tipo chimico nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- struttura leggera in legno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- superficie lorda massima pari a 14 mq;
- altezza massima non superiore a 2,50 m;
- pianta quadrata;
- divieto di pavimentazione dell'area circostante;
- assunzione d'obbligo unilaterale di vincolo di inedificabilità del lotto residuo a favore del Comune trascritto alla Conservatoria dei RR.II.

Per la zona "E3" (art. 9) i due tecnici propongono:

- di eliminare dal comma 4 il vincolo di sedime in caso di demolizione e ricostruzione. **La proposta è accolta**: si rinvia all'istruttoria dell'osservazione n. 73.
- di cancellare dal comma 5 il riferimento all'imprenditore agricolo professionale. **La proposta non è accoglibile**: si rinvia all'istruttoria dell'osservazione n. 150.
- di aggiungere al comma 6 un nuovo punto la realizzabilità di elementi di arredo: **la proposta è accolta**. Si propone pertanto di modificare detto comma nel modo seguente (integrazione sottolineata):

*"Nelle Aree di verde urbano sono inoltre ammissibili:*

- *la realizzazione di percorsi pedonali;*
- *la realizzazione, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti e ferma restando la preesistente condizione di orto, giardino o area privata a verde agricolo, di elementi di arredo quali fontane, aiuole, panchine, pergolati, gazebo;*
- *la realizzazione di spazi non edificati dedicati al gioco libero con quote di superficie impermeabilizzata non superiore al 20%.*

Per la zona "E4" (art. 10) i due tecnici propongono:

- di riformulare completamente i commi 5, 6 e 7, cancellando le differenze fra le unità di paesaggio, il riferimento all'imprenditore agricolo professionale, il riferimento al lotto minimo, e modificando

diversi parametri circa altezze e incrementi una tantum. Le modifiche renderebbero meno efficace e incisiva la disciplina volta alla tutela dei paesaggi rurali e la riserva delle zone agricole ordinarie alle attività coltivatrici. Si segnala, in ogni caso, che già in riferimento ad altre osservazioni sono state ritenute accoglibili diverse proposte relative all'art. 10 anche di altre osservazioni (quali le nn. 40, 63 e 73), alle quali si rimanda. **La proposta è parzialmente accolta.**

- **Osservazione n. 159 – prot. 28792 del 12.06.2015 - Sigg. Adiletta Enrico, Balzano Luisa e Corbisiero Maria Maddalena.**

I Sigg. Adiletta, Balzano e Corbisiero dichiarano di essere proprietari di un fabbricato con annesso area scoperte sito alla Via Fiano, identificato in Catasto al fg. 2 partt. 323 ed altre e fg. 3 partt. 811 ed altre e chiedono che la loro proprietà, individuata nella tav. 2.5.1 del PUC adottato parte in zona "D6 - Sedi di attività economiche incompatibili" (art. 25) e parte in "E4 - Aree agricole ordinarie" (art. 10) venga interamente inserita in zona "D2 - Sedi di attività economiche in esercizio" (art. 21).

Occorre in proposito rilevare che una parte più che consistente dei piazzali su cui si svolge l'attività ricade entro il limite del Parco regionale del fiume Sarno al cui interno non è compatibile lo svolgimento delle attività in corso. Ciò è all'origine della classificazione prevista nel PUC adottato.

**L'osservazione è parzialmente accolta.** Si propone di riclassificare in zona "D5 - Sedi delle attività della logistica (T) (art. 24)-" l'attuale parte individuata in zona "D6 - Sedi di attività economiche incompatibili" (art. 25) esterna al perimetro del Parco Regionale del Fiume Sarno così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n° 160 – prot. 28795 del 12.06.2015 - Sig.ra Rizzuti Assunta**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione della destinazione d'uso di immobili siti alla Via L. Angrisani n.30.

La Sig.ra Rizzuti dichiara di essere proprietaria di immobili sito alla Via L. Angrisani n° 30, identificati in Catasto al fg. 18 part t. 2271- 2274.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà che è stata individuata nella tav. 2.5.1 del PUC in zona "A - Tessuti insediativi di interesse storico-culturale" (art. 14) e nella tav. 2.5.2.1 è classificata come "E1 - Edifici palazati / nobiliari / padronali unitari di epoca pre-unitaria-".

La Sig.ra Rizzuti chiede che la stessa venga classificata come "E4 - Edifici di recente costruzione -".

Accertata la corretta interpretazione delle tavv. del P.U.C., la richiesta risulta motivata e, pertanto, si propone: **l'osservazione è accolta**, in quanto trattasi di mero errore materiale così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

- **Osservazione n. 161 – prot. 28796 del 12.06.2015 - Sig. Milite Pasquale e arch. Cuofano Vincenzo**

Il Sig. Milite e l'arch. Cuofano, in rappresentanza degli attivisti del Movimento 5 Stelle, sviluppano una serie articolata di considerazioni generali nelle quali – evidenziati alcuni limiti del processo partecipativo specie nelle fasi iniziali dell'elaborazione del PUC – non propongono tanto modifiche agli elaborati adottati, sulla cui impostazione esprimono spesso consenso, quanto – manifestando scetticismo sulle effettive prospettive di compiuta attuazione delle normative formulate nel piano – molteplici articolate raccomandazioni in ordine ad una opportuna flessibilità gestionale per perseguire obiettivi ambientali e sociali di sostanza. Comunicano la volontà di vigilare sulle attività amministrative volte a tali obiettivi denotando atteggiamenti di partecipazione attiva alla gestione della città. Segnalano infine in merito al PUM la opportunità di alcune integrazioni alle sue previsioni e di specifiche logiche di gestione attuativa.

**L'osservazione è accolta** risultando di evidente utilità per l'Amministrazione.

- **Osservazione n. 162 – prot. 28797 del 12.06.2015 - Sig. Benevento Alfonso**

Il Sig. Benevento formula articolate considerazioni sia sul PUM che sui rapporti fra le proposte del PUM e la normativa del PUC, manifestando esteso consenso su entrambi i piani. Chiede, in particolare, di includere anche via Gramsci e via Sellitti fra quelle sottoposte a limitazioni della circolazione e di recepire tutte le indicazioni regolamentari del PUM negli elaborati di disciplina e normativi del PUC.

**L'osservazione è accolta** risultando di evidente utilità per l'Amministrazione.

- **Osservazione n° 163 – prot. 28798 del 12.06.2015 - Sig.ra Esposito Orsola**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di fondi agricoli siti alla Località Padula.

La Sig.ra Esposito dichiara di essere proprietaria di fondi agricoli siti alla località Padula, identificati in Catasto al fg. 1 partt. 3151,3153, 443.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà che è stata individuata nella tav. 2.5.1 del PUC in zona "E4 - Aree agricole ordinarie" (art. 10).

La Sig.ra Esposito chiede che la stessa venga inserita in zona per parcheggio pubblico o privato.

L'osservazione evidenzia un problema di riassetto e riqualificazione dell'area adiacente allo svincolo dell'A-30. **La stessa è accolta** con la riclassificazione nella nuova zona D11 – Servizi privati alla mobilità – così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni", e regolamentata con la introduzione nella NTA dello Strutturale con il seguente articolato:

**Art. 32 bis – D11 - Servizi privati alla mobilità**

*Comprendono suoli ubicati in prossimità dello svincolo autostradale della A30 che possono considerarsi trasformabili per offrire servizi agli automobilisti.*

*Detti suoli possono essere utilizzati, in regime di intervento diretto, per la realizzazione di parcheggi mediante costipazione del suolo e sistemazioni superficiali integralmente permeabili con la installazione di strutture leggere smontabili per la somministrazione di beni di ristoro con superficie coperta non superiore a 50 mq.*

*Nel corso del successivo processo di governo pianificatorio del territorio l'Amministrazione definirà un nuovo assetto complessivo dell'ambito interessato dallo svincolo, teso sia a migliorarne la qualità paesaggistica che la complessità funzionale e le prestazioni di servizio, eventualmente modificando anche le norme specifiche della zona D11 in relazione alla formazione di PUA integrati.*

- **Osservazione n. 164 – prot. 28799 del 12.06.2015 - Sigg. Senatore Filomena e Granato Giuseppina**

Le Sigg. Senatore e Granato, avendo presentato istanza per un intervento ai sensi del "piano casa" su un fabbricato in Via Pascoli, chiedono di cancellare il riferimento all'imprenditore agricolo professionale per le facoltà edificatorie e di modificare i parametri di altezza e distanza da confini e fabbricati nella disciplina delle zone agricole rideterminando il limite di altezza massima in 7,5 m e riportando a 5 e 10 m i limiti di distanza da confini e fabbricati, rispettivamente. **L'osservazione è parzialmente accolta** e si rinvia a quanto relazionato per la osservazione n. 126.

- **Osservazione n. 165 – prot. 28793 del 12.06.2015 - Sig. Alfonso Oliva, Segretario del Circolo del PD di Nocera Inferiore**

Il Sig. Oliva, in qualità di Segretario del Circolo del PD di Nocera Inferiore, sviluppa alcune considerazioni e proposte in merito al PUC adottato.

Rispetto alle considerazioni di carattere generale che concernono argomenti quali: presunte contraddizioni fra il PUM e il PUC circa i parcheggi pubblici, l'assenza nel "piano operativo" della individuazione di aree specificamente vincolate a spazi pubblici e di uso pubblico, si deve far rilevare che l'osservazione contrasta con l'impostazione del Puc adottato, la quale è ispirata alla necessità di non correre alcun rischio di decadenza per le disposizioni di piano che prescrivano la cessione di aree e spazi pubblici nel quadro di PUA in assenza di disponibilità finanziarie pubbliche certe. D'altra parte le nuove modalità di legge per l'approvazione e gestione del PUC, con la distinzione tra parte strutturale, valida a tempo indeterminato e la parte operativa variabile con procedura molto semplificata, rende possibile variare il "piano operativo" inserendovi vincoli del genere nel momento che l'Amministrazione avrà elementi attendibili circa la provvista finanziaria. Inoltre per l'edilizia scolastica, ad esempio, l'Amministrazione ha già avviato i lavori per la riconversione in sede dell'asilo nido comunale di un nuovo edificio scolastico in via Giovio, realizzato da qualche anno ed allo stato non utilizzato.

L'osservazione del Sig. Oliva contiene la proposta di definire premialità in termini di sgravi fiscali per le ristrutturazioni urbanistiche dei rioni Amicizia e Grotti Sud, proposta che potrebbe essere estesa agli interventi di riqualificazione su tutto il centro abitato dell'edilizia meno recente. Si tratta di un argomento non appropriato nell'ambito del procedimento di elaborazione ed approvazione del Puc, ma che l'Amministrazione apprezza ed ha interesse a valutare nella sede propria delle politiche di bilancio e tributarie del Comune, tenendo conto che le competenze fiscali appartengono in massima quota ad altri livelli istituzionali e che gli autonomi poteri comunali in materia sono del tutto marginali.

La ulteriore proposta di stabilire norme di carattere generale per le quali un proprietario che demolisca un edificio cedendo gratis al Comune l'area di sedime possa trasferire i diritti edificatori corrispondenti al volume demolito in altro ambito di conservazione o riqualificazione affiderebbe modificazioni anche significative dell'assetto urbano alla casualità di decisioni private individuali. Tuttavia si evidenzia che l'impianto strutturale e normativo del PUC adottato non esclude affatto l'ammissibilità di specifici interventi, laddove venga puntualmente individuata una specifica esigenza di interesse pubblico, con le relative disponibilità finanziarie per fare fronte alla parte di costi eventualmente anche a carico della finanza del Comune.

In secondo luogo il Sig. Oliva affronta i temi dell'Edilizia Residenziale Sociale. Giudicando "di difficile attuazione" gli interventi di ristrutturazione urbanistica sia dei rioni degradati che dei complessi industriali dismessi, propone di "individuare modalità certe che rendano attuabile la realizzazione di alloggi ERS già previsti in n. di 127".

Il Sig. Oliva non va oltre questa formulazione, né sotto il profilo localizzativo né sotto quello normativo-gestionale, per cui non risulta alcun elemento utile ad eventuali integrazioni, adattamenti alle previsioni strategica del PUC adottato di perseguire l'obiettivo di realizzare una dotazione ERS di trasformare solo ambiti già urbanizzati ed edificati.

Il Sig. Oliva richiama quindi i temi propri della "smart city" – con nessuno dei quali, a rifletterci obiettivamente, le disposizioni del PUC adottato confliggono neanche parzialmente –, ma si sofferma in concreto solo su aspetti inerenti a mobilità e parcheggi, lamentando che non compaiano nel "piano operativo" tutti i parcheggi previsti nel PUM, al pari del sistema ettometrico per il castello Fienga e del transit point merci.

Per la realizzazione di tali interventi, egli propone lo strumento del project financing.

Anche in questa occasione l'osservazione, sfugge alla logica del PUC articolato in componenti: la componente strutturale disciplina le aree di tutela e riconosce la sola trasformabilità delle altre aree, nel cui ambito la successione dei "piani operativi" selezionerà nel tempo gli interventi da realizzare perché immediatamente fattibili (risorse finanziarie sufficienti, capacità operative e gestionali adeguate), diversamente da quanto si faceva nel tradizionale PRG, nel quale si inseriva tutto il genericamente immaginabile.

La proposta circa il ricorso al project financing è certamente accoglibile in quanto del tutto compatibile con le disposizioni del PUC adottato, ma sarà da implementare nei processi attuativi del PUC – se del caso, anche con varianti opportune, al momento opportuno, del "piano operativo" –.

Il Sig. Oliva passa quindi a occuparsi del sistema naturale e focalizza la sua attenzione solo sulle norme delle zone agricole, per le quali propone norme già pienamente previste (interventi su "edifici legittimamente esistenti o regolarmente condonati di cui sia documentata l'utilizzazione per la conduzione agricola del fondo": si vedano gli artt. 8, 9 e 10 delle NTA dello Strutturale) o alcune integrazioni accoglibili, peraltro richieste in altre osservazioni (arredi nelle zone verdi urbane: si veda l'istruttoria dell'osservazione n. 158).

Anche per ciò che riguarda, in zona agricola ordinaria, la realizzabilità di volumi per la prima lavorazione e confezione dei prodotti agro-alimentari la proposta di specifiche previsioni è accoglibile: si rinvia all'istruttoria dell'osservazione n. 64.

La segnalazione di una inottemperanza all'art. 85 delle norme del PTCP è infondata perché le zone B4 delimitano proprio gli aggregati edilizi nei contesti agricoli su cui vengono disciplinati gli opportuni interventi di riqualificazione urbana.

Il Sig. Oliva concentra infine la sua attenzione sul sistema insediativo, ritenendo che il PUC preveda il "recupero del patrimonio edilizio del centro abitato, ivi comprese le periferie, attraverso ambiti di riqualificazione "leggera" (manutenzioni e risanamenti dell'edilizia esistente con materiali innovativi e riqualificazione dei prospetti e delle parti comuni)".

La normativa del Piano adottato, ammette esplicitamente la ristrutturazione edilizia, ivi inclusa la demolizione e ricostruzione dell'intero edificio sia su specifiche tipologie prive di valori storico-culturali o documentari ed anche nei tessuti insediativi storici della zona A (art. 14 comma 5 e Abaco delle tipologie storiche e schema di normativa).

Inoltre le norme prevedono la ristrutturazione edilizia:

- nelle zone B2 (art. 16 comma 8);
- nelle zone B4 (art. 18 comma 3);
- nelle zone D2 (art. 21 comma 4);
- nelle zone D3 (art. 22 comma 2);
- nelle zone D4 (art. 23 comma 2);
- nelle zone D5 (art. 24 comma 2);
- nelle zone D7 (art. 26 comma 3).

Inoltre nel PUC sono definiti i casi in cui si possano associare alla ristrutturazione edilizia anche calibrati incrementi di volume nelle zone B2 (art. 16 comma 10); e che la ristrutturazione urbanistica (demolizione integrale e ricostruzione con modifica degli spazi pubblici, anche stradali, e dei lotti edificabili) è prevista:

- nelle zone B1 (art. 15 comma 2);
- nelle zone B2 (art. 16 comma 11);
- nelle zone B3 (art. 17 comma 2);

- nelle zone B4 (art. 18 comma 4);
- nelle zone D2 (art. 21 comma 3);
- nelle zone D3 (art. 23 comma 3);
- nelle zone D7 (art. 26 comma 6).

Il Sig. Oliva lamenta la mancata inclusione nel “piano operativo” degli ambiti B1 e B4 e delle ristrutturazioni urbanistiche ammissibili in zona B2:

l’ambito B1 – come largamente chiarito nei documenti del PUC – necessita di un preventivo studio di dettaglio che consenta all’Autorità di bacino di declassare il rischio idraulico attualmente indicato nel PSAI.

Il Sig. Oliva propone poi che sui tessuti insediativi di interesse storico-culturale si conducano studi approfonditi per distinguere gli “edifici/comparti” meritevoli di tutela, quelli su cui si può ammettere anche la ristrutturazione edilizia e quelli da sottoporre a PUA per “interventi di riqualificazione urbanistica”.

Il PUC adottato in realtà ha già effettuato tali studi, riassunti nelle tavole 2.5.2 e nell’Abaco delle tipologie storiche e schema di normativa.

Per quanto concerne la zona B2 (con la cui disciplina l’Abaco delle tipologie storiche e schema di normativa non ha attinenza e dunque non ha quindi senso chiederne la revisione), il Sig. Oliva chiede possibilità di intervento, già in realtà compiutamente previste e regolate nell’art. 16 delle NTA del PUC.

Il Sig. Oliva propone infine che nelle zone D3 la volumetria riutilizzabile a fini residenziali venga resa proporzionata “al grado di efficientamento energetico raggiunto dalle abitazioni”.

Occorre chiarire in proposito che la percentuale di volume destinabile alla residenza è condizionata dal dimensionamento del fabbisogno abitativo concordato con la Provincia. La finalità della proposta è tuttavia da accogliere.

Si propone pertanto di modificare il comma 3 dell’art. 22 delle NTA dello Strutturale nel modo seguente (integrazioni sottolineate):

3. Nel caso di complessi edilizi interamente dismessi, il “piano operativo” del PUC seleziona, secondo criteri di documentato fabbisogno specifico e condizioni di verificata fattibilità, quello/i da trasformare – anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica a parità di volume – nel quinquennio successivo mediante preventiva formazione di PUA. Le destinazioni ammesse sono quelle del commercio, degli uffici e servizi privati anche direzionali, del turismo (ricettività a rotazione d’uso e servizi complementari), del tempo libero, dello sport, con una quota di residenze non superiore all’ 11,74% della volumetria complessiva, obbligatoriamente riservandone il 30% ad alloggi ERS. **È fatto obbligo di applicare tutte le soluzioni tecnologiche idonee a garantire il massimo di risparmio energetico e la quota più elevata di autonomia energetica attraverso l’uso di fonti rinnovabili.**

- **Osservazione n° 166 – prot. 28794 del 12.06.2015 - Sig. Milino Pietro**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un fabbricato sito alla Via L. Angrisani n.88.

Il Sig. Milino dichiara di essere proprietario di un fabbricato sito alla Via L. Angrisani n.88, identificato in Catasto al fg. 18 part. 1154.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà che è stata individuata nella tav. 2.5.1 del PUC in zona A - Tessuti insediativi di interesse storico-culturale (art. 14) e nella tav. 2.5.2.1 è classificata come E1 - Edifici palaziali / nobiliari / padronali unitari di epoca pre-unitaria-.

Il Sig. Milino chiede che la stessa venga classificata come “E4 - Edifici di recente costruzione”.

Accertata la corretta interpretazione delle tavv. del P.U.C., la richiesta risulta motivata e, pertanto, si propone: **l'osservazione è accolta**, in quanto trattasi di mero errore materiale così come da elaborato cartografico "Tav. delle Osservazioni".

• **Osservazione n. 167 – prot. 28807 del 12.06.2015 - Buonomo Michele, Pres. Legambiente Campania**

Legambiente Campania prende in considerazione i problemi del rischio idrogeologico, della cui trattazione sia nello studio specialistico del dott. Troisi che nel Rapporto ambientale dell'arch. Cingolani richiama molti passi, e propone che il PUC, da un lato, esprima la volontà dell'Amministrazione ad operare in modo da reperire le risorse necessarie alla delocalizzazione delle residenze che insistono in aree di rischio elevato o molto elevato e, dall'altro, formuli impegni politico-amministrativi per la migliore gestione del Piano di gestione del rischio idrogeologico. **La proposta è accolta**. Si propone pertanto l'inserimento nelle NTA dello Strutturale del seguente nuovo art. 58:

**art. 58 – Piano di gestione del rischio idrogeologico**

1. *Il Comune svilupperà tutte le iniziative necessarie al reperimento, nel contesto del comprensorio dell'Agro nocerino-sarnese, delle risorse finanziarie e delle opportunità insediative per la delocalizzazione delle edificazioni ubicate in aree a rischio idrogeologico elevato o molto elevato.*
2. *Il Comune si impegnerà – per la più efficace applicazione del Piano di gestione del rischio idrogeologico – in tutte le iniziative volte a:*
  - *Promuovere processi di concertazione con tutti i soggetti interessati (uffici tecnici comunali, regione, autorità di bacino, ordini professionali, associazione di categoria, commercianti, artigiani, comitati e cittadini) per individuare ostacoli e difficoltà nella attuazione degli interventi di delocalizzazione e degli strumenti opportuni al loro superamento;*
  - *Sostenere il ricorso alle strategie di delocalizzazione, così come stabilito dalla normativa nazionale, prevedendo opportune strumenti di incentivazione per la realizzazione degli interventi;*
  - *Predisporre opportuni vincoli riguardanti le aree oggetto degli interventi di delocalizzazione, in modo da impedire qualsiasi altro utilizzo che non sia compatibile con la situazione di rischio e /o che comprometta l'obiettivo di mitigazione del rischio raggiunto con l'intervento stesso;*
  - *Individuare le aree che possano essere disponibili come destinazione di beni da delocalizzare;*
  - *Limitare la revisione di opere di difesa convenzionali ( argini, briglie, ecc.) solo ai casi in cui non risultassero evitabili e soprattutto vincolandone le eventualità alla preventiva dimostrazione della effettiva riduzione della classe di rischio a livelli minimi (R1);*
  - *Prevedere una più sistematica prevenzione della impermeabilizzazione del territorio comunale, soprattutto urbana, contemplando ad esempio la de- impermeabilizzare di piazzali e parcheggi, la creazione di aree vegetate di infiltrazione nel sottosuolo ( cunette laterali, rinverdite e capaci di filtrare le acque lungo le strade); la forestazione urbana per il miglioramento delle condizioni climatiche cittadine ( riduzione isole di calore).*

• **Osservazione n° 1 f.t. – prot. 32786 del 30.06.2015 - Sigg. Vergati Cosimo e Marrazzo Pasqualina**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un fabbricato ed aree circostanti sito alla Via Zeccagnuolo n.55/57.

I Sigg. Vergati/Marrazzo dichiarano di essere proprietari di un fabbricato con aree circostanti, sito alla Via Zeccagnuolo n.55/57, identificato in Catasto al fg. 4 partt. 1254, 1771, 1830 e 1993.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà che è stata individuata nella tav. 2.5.1 del PUC in zona "E4 - Aree agricole ordinarie" (art. 10).

I Sigg. Vergati/Marrazzo chiedono che la stessa venga classificata come “D2 - Sedi di attività economiche in esercizio (art. 21)”.

Per quanto asserito dal ricorrente si propone: **l’osservazione è parzialmente accolta** e si propone che il fabbricato e l’area pertinenziale venga classificato in zona D8 - Attrezzature e servizi privati (art. 32) così come da elaborato cartografico “Tav. delle Osservazioni”.

- **Osservazione n° 2 f.t. – prot. 35720 del 14.07.2015 - Sig.ra Granato Annalisa**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di un fabbricato ed aree circostanti sito alla Via Petrarca

La Sig.ra Granato si dichiara proprietaria di un fabbricato con aree circostanti, sito alla Via Petrarca snc. identificato in Catasto al fg. 11 partt. 187,1835,1834.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà che è stata individuata nella tav. 2.5.1 del PUC in zona “E4 - Aree agricole ordinarie” (art. 10).

La Sig.ra Granato chiede che la stessa venga classificata come “B4 – Area di frangia-“.

Per quanto asserito dalla ricorrente si propone: **l’osservazione è accolta** in zona B4 – Area di frangia-“ così come da elaborato cartografico “Tav. delle Osservazioni”.

Inoltre si propone di aggiungere al c. 4 dell’art. 18 – **B4 – AREE DI FRANGIA (T)** delle NTA dello strutturale un ultimo capoverso come di seguito: “ I perimetri dei sub ambiti verranno verificati, stante la diversità dei preesistenti insediamenti, per una fascia di profondità fino a 30 ml dal ciglio stradale per le località: Via Fiano, Via Cicalesì -Galilei, via Cuomo, e per una fascia di profondità fino a 40 ml dal ciglio stradale per le località: Via Prov.le San Mauro-Sarno, via Durano- Vicidomini il tutto senza che ciò costituisca variante al PUC “.

- **Osservazione n° 3 f.t. – prot. 38891 del 29.07.2015 - Sig. Cavaliere Giovanni**

Oggetto: Richiesta di riclassificazione di fabbricati ed aree circostanti sito alla Via Zeccagnuolo 3

Il Sig. Cavaliere si dichiara proprietario di fabbricati con aree circostanti adibiti ad attività artigianale identificati in Catasto al fg. 1 part. 3348.

La richiesta riflette la riclassificazione della consistenza di proprietà che è stata individuata nella tav. 2.5.1 del PUC in zona “E4 - Aree agricole ordinarie” (art. 10).

Il Sig. Cavaliere chiede che la stessa venga classificata come D2 - Sedi di attività economiche in esercizio (art. 21).

Per quanto asserito dal ricorrente si propone: **l’osservazione è accolta** così come da elaborato cartografico “Tav. delle Osservazioni”.

**A seguito di controlli d'ufficio si sono riscontrate, sia in normativa che sugli elaborati cartografici, delle incongruenze e/o degli errori materiali che verranno corretti d'ufficio, e che di seguito si riportano:**

**1) Nella tav. 2.1 - "Carta delle invarianti strutturali":**

- In legenda si specifica la zona 1 b del P.U.T.

**2) Nella tav. 2.5.1 - "Quadro Strutturale - La disciplina del territorio comunale – Sistema insediativo":**

- Si corregge la sovrapposizione di simboli dovuta ad un mero errore materiale riferita all'area verde della zona di recente costruzione di via De Filippo. L'area resta classificata come " E3 - Area di verde urbano";
- Si modifica la legenda per la zona "E2 - Aree agricole periurbane (art. 8)" aggiungendo un retino verde all'attuale puntinato;
- Si elimina la etichetta "M", che non ha motivo di essere;
- Si differenzia la genesi dei vari P.I.P preesistenti (Fosso Imperatore, Fosso Imperatore Completamento, Casarzano e San Mauro), perimetrando le aree con differenti simbologie ;
- Sulla collina di San Pantaleone si corregge la perimetrazione l'area boscata E1, verificando le aree impermeabilizzate di pertinenza della struttura sanitaria "Villa dei Fiori";
- In loc. Sant'Angelo in Grotta si elimina l'area classificata in zona "D4 - Sedi della grande e media distribuzione commerciale (art. 23)". L'area resta individuata in zona "A - Tessuti insediativi di interesse storico-culturale (art. 14)";
- Si ripерimetra in maniera esatta l'area dei prefabbricati pesanti già in zona "B3 - Aggregati edilizi recenti incompleti e/o degradati (art. 17)";
- In alcuni edifici, per erronea restituzione aerofotogrammetrica, risultano evidenziati le parti inedificate e non quelle costruite, pertanto, si provvederà, ove necessario, ad invertire la grafica;
- In via Balestrino l'area già occupata dalla LAMEC, erroneamente individuata come zona "G2 - Verde pubblico (art. 29)", si riclassifica come "B2 – Aggregati edificati recenti consolidati".;
- In legenda per la zona "F1 - Attrezzature pubbliche edificate di rango non locale (art. 27)" si elimina dalla didascalia la parola "edificate";
- Nell'area ex MCM, si aggiungono le etichette per l'area a parcheggio e per le aree a verde attrezzato;
- Nell'area ex Schiavo si correggono gli errori materiali nell'individuazione delle aree G2 e G3;
- In legenda si aggiunge la nuova classe "M - Fasce di vegetazione ripariale – (Art. 12 bis)". Il relativo articolo sarà riportato nelle NTA Strutturale.

**3) Nella tav. 2.5.2.1 "Quadro Strutturale - La disciplina del territorio comunale - La classificazione tipologica dei tessuti storici":**

- in legenda si aggiunge per la categoria "E3 - Edifici pubblici o per civili abitazioni del periodo fascista-" la parola "privati", così come di seguito: "E3 - Edifici pubblici o *privati* per civili abitazioni del periodo fascista-". La stessa correzione va apportata anche nell' Allegato 1 alle N.T.A. - Abaco delle tipologie storiche e schema normativo.

**4) Nella Tav. 2.5.2.2: “Quadro Strutturale - La disciplina del territorio comunale – Grado di manutenzione e alterazione dei tessuti storici”:**

- Si elimina la etichetta “ 6 “ dalla cartografia in quanto si farà riferimento al solo colore in legenda;
- In legenda per il “grado di alterazione” in luogo della numerazione 1 – 2 – 3 si apporranno lettere e precisamente 1 = a, 2 = b, 3 = c.. Le stesse modifiche si riportano nell’ Allegato 1 alle NTA – Abaco delle tipologie storiche e schema normativo”.

**5) Nelle NTA dello strutturale:**

- All’ art. 21 per le zone “**D2 – SEDI DI ATTIVITÀ ECONOMICHE IN ESERCIZIO**” - si aggiunge al comma 2 e al comma 3 quanto sottolineato:

1. Comprendono le sedi delle attività industriali o commerciali tuttora utilizzate, magari con segmenti secondari o marginali dei cicli produttivi, anche diversi dagli originari, ovvero nei settori della logistica.

2. Fermo restando il preventivo controllo della legittimità urbanistica (trasformazioni edilizie realizzate previo atto di abilitazione legittimo o regolarmente condonate), Le destinazioni in atto vanno verificate e confermate se sussistono – sulla base di appositi studi redatti a cura dei soggetti interessati e valutati dai competenti Uffici comunali (UTC, Ambiente e sanità, Polizia locale etc.), con l’eventuale supporto della ASL e dei VVFF – le condizioni di compatibilità urbana sotto il profilo diretto o indiretto del rumore, degli inquinamenti, del traffico.

3. In caso di diniego della conferma è obbligatoria la presentazione di un progetto di adeguamento entro sei mesi dalla comunicazione del provvedimento. In caso contrario, gli edifici – o le parti di edifici – per cui non risulta confermabile l’utilizzazione in atto, vengono automaticamente classificati, senza che occorra una variante al PUC, come sedi produttive dismesse disciplinate dal successivo articolo, se ubicati all’interno dell’unità di paesaggio C.1.4; in caso diverso, resta facoltà dell’Amministrazione chiedere un’ulteriore rielaborazione del progetto di adeguamento oppure provvedere direttamente a propria cura e a spese del proprietario/gestore dell’impianto.

4. Sugli edifici con utilizzazioni confermate sono ammessi, in regime di intervento diretto (mediante Scia o permesso di costruire nel rispetto delle norme del PUC e del RUEC), interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, ivi inclusa la possibilità di realizzazione di sopalcatore per una superficie non superiore al 30% di quella utile del locale, ferme restando le norme sulle altezze libere interne e previa valutazione della ASL delle condizioni igieniche delle utilizzazioni specifiche di progetto.

- All’art. 26 “**D7 – AMBITI INDUSTRIALI DISMESSI RIUTILIZZATI (T)**” al comma 1: “Comprendono complessi industriali dismessi variamente frazionati e destinati ad attività terziarie e servizi, con sistemazioni occasionali delle superfici scoperte, quasi interamente pavimentate e utilizzate come parcheggi di pertinenza e spazi di manovra”, si aggiunge il termine “**artigianato**” e pertanto il comma si riformula in: “Comprendono complessi industriali dismessi variamente frazionati e destinati ad attività terziarie, **artigianato** e servizi, con sistemazioni occasionali delle superfici scoperte, quasi interamente pavimentate e utilizzate come parcheggi di pertinenza e spazi di manovra”;

- All’ art. 29 per le zone “**G2 – VERDE PUBBLICO E IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI**” - si aggiunge il comma 4:

**art. 29 – G2 – VERDE PUBBLICO E IMPIANTI SPORTIVI PUBBLICI**

1. Sono le aree occupate da giardini o parchi di quartiere o impianti sportivi pubblici esistenti.
2. Negli spazi pubblici esistenti è obbligatoria la manutenzione, oltre che delle pavimentazioni e delle opere d'arte, anche degli impianti arborei ed arbustivi.
3. In ciascuno dei giardini pubblici e parchi di quartiere è ammessa la realizzazione – con esclusione di modifiche dell'andamento naturale del suolo per un'altezza superiore a 1,00 ml – di impianti smontabili per la vendita di generi di ristoro, bevande etc. di superficie utile non superiore ciascuno a 20 mq e complessivamente a 100 mq, e piccoli impianti scoperti di gioco per bambini, la cui gestione può essere anche concessa – mediante apposita convenzione – a soggetti privati con l'obbligo di includere tra le contropartite anche la manutenzione e la gestione sociale di quote proporzionali di parco pubblico; tali aree attrezzate per il gioco dei bambini devono rispettare i seguenti limiti dimensionali rispetto alla superficie complessiva dello spazio verde: non superiore al 25% per spazi verdi fino a 2000 mq; non superiore al 15% per spazi verdi compresi fra i 2000 e i 4000 mq; non superiore al 5% per spazi verdi di superficie complessiva superiore ai 4000 mq.

4. in caso di impianti sportivi pubblici o convenzionati è consentita la realizzazione di spogliatoi, servizi, tribunette ecc. nel limite massimo di copertura del 20% dell'area; dette attrezzature dovranno avere altezza massima di ml. 4,00 all'estradosso.

- Si aggiunge un nuovo articolo alle NTA dello Strutturale come di seguito:

**Art. 12 bis – M - Fasce di vegetazione ripariale**

*La zona comprende i corsi d'acqua, anche di origine artificiale, e le relative fasce riparie occupate da vegetazione spontanea, da tutelare e mantenere, garantendo la integrità ecologica degli habitat. Costituisce ambito non trasformabile a fini insediativi o infrastrutturali. Gli eventuali manufatti ubicati al suo interno vanno progressivamente demoliti realizzando la rinaturalizzazione dei relativi sedimenti.*

- L'allegato 1 alle NTA a pag. 55, si denomina "Appendice";
- Si modifica l'art. 2 dell'appendice alle NTA dello Strutturale (ex allegato 1) come segue:

**"S.U. Superficie utile lorda**

*È la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, scale ecc.). Negli edifici con destinazione residenziale, dal computo della S.U. sono esclusi:*

- *i porticati pubblici e quelli privati se asserviti al pubblico transito; sono altresì esclusi dalla S.U. i porticati privati di residenze rurali isolate ubicate nelle zone agricole E;*
- *i balconi fino alla sporgenza di ml 1,40 ;*
- *la sporgenza superiore a ml 1,40 va computata, precisando che il limite assoluto invalicabile di sporgenza è di ml 2,00;*
- *le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, i locali per depositi, le autorimesse, le cantine, tutti con le relative scale di accesso, sempre che non abbiano altezza netta superiore a ml 2,40 e non emergano rispetto al terreno sistemato più di cm 100, misurati all'intradosso del solaio, e che siano utilizzati esclusivamente dai residenti nell'edificio.*

*Negli edifici con destinazioni non residenziali, dal computo della S.U. sono esclusi le pensiline, gli spazi di parcheggio, i locali di sgombero e di deposito a servizio delle attività svolte, nonché la centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente, comunque per una superficie non eccedente la superficie coperta (S.C.)."*

## 6) Nell' Allegato 1 alle NTA – Abaco delle tipologie storiche e schema normativo”:

- A pag. 20 si sostituisce la foto esemplificativa, in quanto il fabbricato rappresentato non è risalente al periodo fascista “E3”;
- Per le categorie “S3” ed “S4”, per qualsiasi grado di manutenzione, si inserisce la dicitura “sostituzione a parità di volume” nella colonna “interventi ammessi”.
- A pag. 29 non è stata indicata la classe “S5”. Essa, pertanto, si aggiunge con indicazione degli interventi ammessi così come di seguito: “Manutenzione ordinaria e straordinario, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia o sostituzione a parità di volume. Destinabilità terziaria”.

## 7) Nelle NTA del piano Operativo:

- Si rettifica l’art. 10 – “Ristrutturazione urbanistica di sedi industriali dismesse”, così come di seguito: *.....”Sull’intero complesso sono invece proponibili interventi di ristrutturazione urbanistica a parità di volume mediante preventiva formazione di PUA ai sensi dell’art. 27 della LRC 16/2004. Le destinazioni ammesse sono quelle del commercio, degli uffici e servizi privati anche direzionali, del turismo (ricettività a rotazione d’uso e servizi complementari), del tempo libero, dello sport, con una quota di residenze non superiore al ~~20%~~ **11,74%** della volumetria complessiva, obbligatoriamente riservandone il 30 % ad alloggi ERS”, a causa di refuso.*
- Nell’art. 13 si corregge un errore materiale e viene indicata via Rea in luogo di via Napoli; così come di seguito ; *..... “In ogni caso, il Comune promuoverà un accordo con il Demanio che consenta il trasferimento alla gestione comunale dello spazio interno della Caserma e di quello antistante l’edificio su Via ~~Napoli~~ Rea, che verranno – previa demolizione del muro di cinta su Via ~~Napoli~~ **Rea** – sistemati dal Comune, mediante un progetto pubblico regolarmente approvato e finanziato, a giardino pubblico comunale”.*