

LINEE GUIDA PER LA PREDISPOSIZIONE DEL P.U.C.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

SITUAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI CASAVATORE

Premessa:

- Il comune di Casavatore, nel 1976 ha redatto ed adottato il vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera dell'Assessore Regionale all'Urbanistica n. 1097 del 25/01/1983

- con delibera di Consiglio comunale n. 9 del 08/10/2004 fu adottato il Regolamento Edilizio Comunale, approvato con delibera di C.C. n. 17 del 04/10/2005, definitivamente approvato con Decreto Provinciale n. 1322 del 18/11/2005 e pubblicato sul BURC n. 2 del 09/01/2006; successivamente aggiornato con variante approvata con Delibera di C.C. n. 16 del 12/04/2006 e successiva n. 30 del 21/07/2006 pubblicata sul BURC n. 37 del 14/08/2006;

- con delibera del Sub Commissario Prefettizio, n. 55 del 31/03/2015, assunta con i poteri del Consiglio Comunale, art. 42 del T.u.ee.lla., furono approvate alcune modifiche al R.E.

Inoltre, questo Comune:

- ricade nell'ambito di competenza dell'A.S.L. Napoli 2 Nord, di cui alla Legge Regionale n. 32/94;

- ricade nell'ambito dell'Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania, di cui alla Legge Regionale n. 8/94;

- con deliberazione di G.R.C. n. 5547 del 7/11/2002 recante "Aggiornamento della classificazione sismica dei comuni della Regione Campania" è stato riclassificato sismico con grado di sismicità S=9.

LEGGE REGIONALE n. 16 del 22 dicembre 2004 (Norme sul Governo del Territorio) e Regolamento della Giunta Regionale, del 04 agosto 2011 n. 5 (Attuazione per il Governo del Territorio).

La Legge Regionale n. 16 del 22 dicembre 2004 ed il successivo Regolamento della Giunta Regionale n. 5/2011, hanno profondamente modificato l'assetto normativo precedente in materia di governo del territorio.

La predetta Legge Regionale ed il relativo Regolamento, hanno modificato obiettivi, struttura, contenuti e procedure di approvazione dello strumento urbanistico comunale, ora denominato Piano Urbanistico Comunale (PUC).

Pertanto, bisogna adeguare e rimodulare il vigente Piano Regolatore Generale, ai nuovi obiettivi e contenuti previsti dalla nuova legge.

Obiettivi, strutture e contenuti della pianificazione comunale con la nuova legge.

L'art. 2 della L.R. n. 16/2004, indica i seguenti obiettivi perseguibili dalla pianificazione territoriale ed urbanistica:

- a) promozione dell'uso razionale e dello sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo;
- b) salvaguardia della sicurezza degli insediamenti umani dai fattori di rischio sismico e vulcanico;
- c) tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio attraverso la valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali e storico-culturali, la conservazione degli ecosistemi, la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti e il recupero dei siti compromessi;
- d) miglioramento della salubrità e della vivibilità dei centri abitati;
- e) potenziamento dello sviluppo economico regionale e locale;
- f) tutela e sviluppo del paesaggio agricolo e delle attività produttive connesse;
- g) tutela e sviluppo delle attività produttive e turistiche connesse.

L'art. 3, comma 3, della L. R. 16/2004, prevede l'attuazione della pianificazione territoriale e urbanistica comunale mediante:

- a) disposizioni strutturali, con validità a tempo indeterminato, tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità;
- b) disposizioni programmatiche, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate (atti di programmazione degli interventi).

Il Capo III della L.R. 16/2004 disciplina la Pianificazione Urbanistica Comunale, prevede, all'art. 22, che il comune esercita la pianificazione del territorio di cui è competente nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti e in coerenza con le previsioni della pianificazione territoriale regionale e provinciale, indicando quali strumenti di pianificazione comunale:

- a) il Piano Urbanistico Comunale – PUC;
- b) i Piani urbanistici attuativi – PUA;
- c) il Regolamento urbanistico edilizio comunale – RUEC.



Ai sensi dell'art. 23 della L.R. 16/2004, il PUC è lo strumento urbanistico generale del Comune e disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà, inoltre, esso, in coerenza con le disposizioni del PTR e del documento inerente le "Linee strategiche a scala sovra comunale in materia di Governo del Territorio", approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 628 dell'11.10.2013, individua:

a) gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi;

b) definisce gli elementi del territorio urbano ed extraurbano raccordando la previsione di interventi di trasformazione con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili, nonché i criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi;

c) determina i fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione in conformità a quanto previsto dall'articolo 18, comma 2, lettera b);

d) stabilisce la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, individuando le aree non suscettibili di trasformazione;

e) indica le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole zone, garantendo la tutela e la valorizzazione dei centri storici nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;

f) promuove l'architettura contemporanea e la qualità dell'edilizia pubblica e privata, prevalentemente attraverso il ricorso a concorsi di progettazione;

g) disciplina i sistemi di mobilità di beni e persone;

h) tutela e valorizza il paesaggio agrario attraverso la classificazione dei terreni agricoli, anche vietando l'utilizzazione ai fini edilizi delle aree agricole particolarmente produttive fatti salvi gli interventi realizzati dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli;

i) assicura la piena compatibilità delle previsioni in esso contenute rispetto all'assetto geologico e geomorfologico del territorio comunale, così come risultante da apposite indagini di settore preliminari alla redazione del piano.

Individua, altresì, la perimetrazione degli insediamenti abusivi esistenti al 31 dicembre 1993 e oggetto di sanatoria ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, capi IV e V, e ai sensi della legge 23 dicembre 1994, n. 724, articolo 39, nonché 326/94 al fine di:

a) realizzare un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;

b) rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesaggistico-ambientale ed idrogeologico;

c) realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano degli insediamenti.

Il PUC definisce inoltre le modalità del recupero urbanistico ed edilizio degli insediamenti abusivi, gli interventi obbligatori di riqualificazione e le procedure, anche coattive, per

l'esecuzione degli stessi, anche mediante la formazione dei comparti edificatori di cui all'articolo 33.

Al PUC sono allegati le norme tecniche di attuazione – Nta -, riguardanti la manutenzione del territorio e la manutenzione urbana, il recupero, la trasformazione e la sostituzione edilizia, il supporto delle attività produttive, il mantenimento e lo sviluppo dell'attività agricola e la regolamentazione dell'attività edilizia.

Il PUC deve essere accompagnato inoltre dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art. 47 della L.R. 16/2004 e di cui alla direttiva 42/2001/CE del 27/06/2001. La procedura di Valutazione Ambientale Strategica deve concludersi anteriormente all'adozione del PUC.

La perequazione urbanistica

La Legge Regionale 16/2004, all'art. 32, ha introdotto un nuovo istituto giuridico, la cd "perequazione urbanistica" che persegue lo scopo di distribuire equamente, tra i proprietari di immobili interessati dalla trasformazione oggetto della pianificazione urbanistica, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo.

Con tale istituto, si cerca cioè di limitare la "sperequazione" che si crea tra i proprietari di aree edificabili e i proprietari di aree non edificabili (verde, parcheggi, pubblici, servizi) nell'ambito di una certa zona di trasformazione o espansione edilizia (comparto).

Il PUC, gli atti di programmazione degli interventi e i Pua (piani urbanistici attuativi) ripartiscono le quote edificatorie e i relativi obblighi tra i proprietari degli immobili ricompresi nelle zone oggetto di trasformazione mediante comparti di cui all'articolo 33 della stessa L.R. 16/2004 indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate.

Regolamento urbanistico edilizio comunale (RUEC)

Il RUEC individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie. Il RUEC disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani.

Il RUEC, in conformità alle previsioni del PUC e delle Norme Tecniche di Attuazione allo stesso allegati, definisce i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori.

Il RUEC specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale in conformità agli indirizzi stabiliti con delibera di giunta regionale.

Procedura di formazione, approvazione e pubblicazione del PUC, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento Regionale n. 5 del 4 agosto 2011.

1. Il piano, redatto sulla base del preliminare, è adottato dalla Giunta dell'Amministrazione precedente. L'Amministrazione precedente accerta, prima dell'adozione del piano, la conformità alle leggi e regolamenti e agli eventuali strumenti urbanistici e territoriali sovraordinati e di settore. Dall'adozione scattano le norme di salvaguardia previste all'art. 10 della legge Regionale n. 16/2004.

2. Il piano è pubblicato contestualmente nel bollettino ufficiale della Regione Campania (BURC) e sul sito web dell'Amministrazione precedente ed è depositato presso l'ufficio competente e la segreteria dell'Amministrazione precedente ed è pubblicato all'albo dell'Ente.

3. La Giunta dell'Amministrazione precedente entro 120 gg. (Comune con popolazione maggiore di 15.000 abitanti) dalla pubblicazione del piano, a pena di decadenza, valuta e recepisce le osservazioni al piano di cui all'art. 7 del regolamento regionale n. 5/2011.

4. Il piano integrato con le osservazioni ed il rapporto ambientale è trasmesso alle amministrazioni competenti per l'acquisizione dei pareri, nulla osta, autorizzazioni ed ogni altro atto endo-procedimentale obbligatorio.

Per il piano urbanistico comunale (PUC), l'Amministrazione Provinciale al fine di coordinare l'attività pianificatoria nel proprio territorio di competenza, dichiara, entro 60 gg. dalla trasmissione del piano completo di tutti gli elaborati, la coerenza alle strategie a scala sovra comunale.

5. Il piano adottato, acquisiti i pareri obbligatori ed il parere di cui al comma 7 dell'art. 2 del regolamento regionale n. 5/2011, è trasmesso al competente organo consiliare che lo approva, tenendo conto di eventuali osservazioni accoglibili, comprese quelle delle amministrazioni sovra comunali e dei pareri e degli atti di cui al punto 4, o lo restituisce alla giunta per la rielaborazione, nel termine perentorio di 60 gg. dal ricevimento degli atti al Consiglio Comunale a pena di decadenza del piano adottato.

6. Il piano approvato è pubblicato contestualmente nel BURC e sul sito web dell'Amministrazione precedente.

7. Il piano è efficace dal giorno successivo alla sua pubblicazione nel BURC.

Obiettivi specifici per il comune di Casavatore

Per il territorio di Casavatore, in coerenza con quanto contenuto nelle linee programmatiche di quest'Amministrazione, si individuano in prima analisi i seguenti obiettivi strategici e previsionali:

1) Recupero del centro storico mediante:

a) normative finalizzate alla valorizzazione dei caratteri storico-architettonici degli edifici;

b) studio di particolari forme di incentivazione economico-urbanistica (sgravi, ecc.) per l'insediamento di attività di ordine sociale, culturale e commerciale (negozi e attività artigianali di recupero di vecchie arti e mestieri);

c) incremento dell'area a parcheggio;

2) Individuazione delle aree e degli standard urbanistici per lo sviluppo delle attività sociali, culturali, economiche, sportive, verde attrezzato, tempo libero e per il culto.

3) Recupero delle aree dismesse per la localizzazione di nuove attività produttive (attività di produzione di beni e servizi, commerciali e artigianali, attività turistiche e alberghiere), al

CASAVATORE

fine di favorire lo sviluppo occupazionale, anche mediante frazionamento e lottizzazione dei contenitori in disuso, al fine di adeguare le attività produttive ai reali fabbisogni attuali che richiedono un impegno molto minore di superficie coperta e volume;

4) Adeguamento della rete viaria comunale e intercomunale, con dotazione di parcheggi e verde pubblico, di strutture sportive e ricreative e risoluzione della problematica connessa alla circumvallazione esterna, che separa il comune di Casavatore ed è fonte di inquinamento acustico, atmosferico e ambientale;

5) Previsione di nuova edificazione a destinazione residenziale pari a 0 (zero) con recupero dei volumi esistenti previa individuazione di idonee aree a standard;

6) Governo e programmazione della domanda abitativa, che non può prescindere dalle complesse problematiche che hanno caratterizzato gli ultimi anni, quali i fenomeni di abusivismo. Il tutto con particolare riguardo alla riqualificazione di zone degradate;

7) Rivisitazione del cosiddetto " Piano Casa " con eventuale diminuzione dei volumi di insediamento previsti e recupero di aree a standard

Casavatore : 4/5/2015



Il Responsabile dell'Area G.T.C.
(Geom. Andrea GAMBARDILLA)

