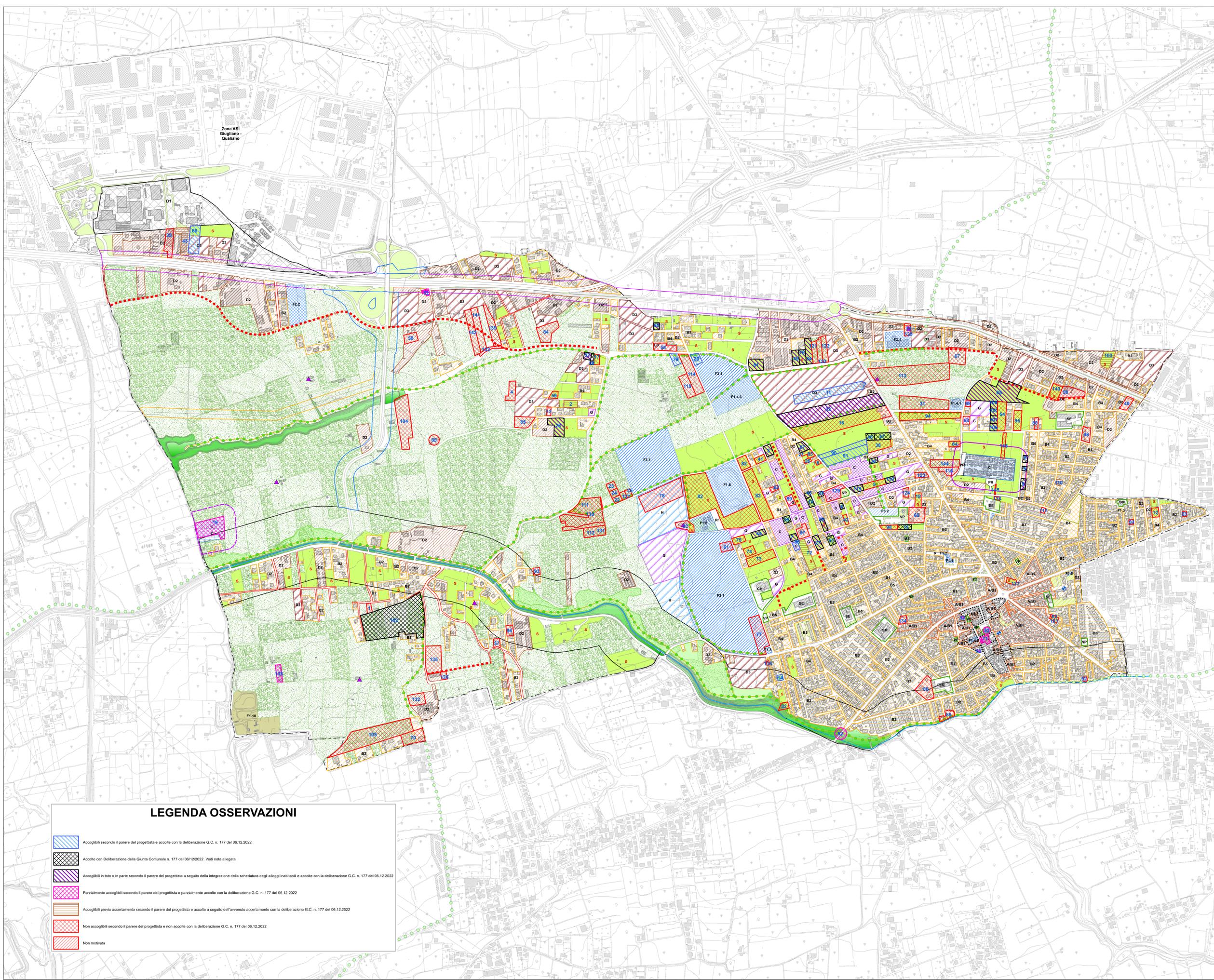




	Confine Comuni
	Confine Comune di Qualiano
1 AMBITI ED ELEMENTI DI CONSERVAZIONE E DI TUTELA	
	A Nucleo storico permanente
	E1 Aree agricole di pregio (Frutteti, Vigneti, Colture protette)
2 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E INTEGRAZIONE	
	A/B1 Nucleo storico alterato
	B2 Residenziale saturata
	B3 Residenziale saturata con tipologie a blocco, in linea o a schiera
	B4 Residenziale di completamento
	B5 Residenziale di edilizia pubblica
	D1 Produttiva di rilevanza sovramunicipale: Agglomerato A.S.I. Qualiano
	D2 Mista residenziale e produttiva esistente
	E2 Aree agricole ordinarie (Seminativi, Inculti, Colture degradate, altre utilizzazioni agricole)
	En Parchi naturali dell'Alveo Camaldoli e del Cavone Croccone
	F1.1 Uffici comunali
	F1.2 Polizia municipale
	F1.3 Biblioteca
	F1.4.1 Liceo plurispecialistico
	F1.4.2 Istituto professionale
	F1.4.3 Istituto alberghiero
	F1.5 Centralità principali esistenti
	F1.6 Stazione Carabinieri
	F1.7 Sport
	F1.8 Guardia medica
	F1.9 Stazionamento autobus
	F1.10 Cimiteri
	F1.11 Cave
Impianti tecnologici	
	F2.1 Torre piezometrica
	F2.2 Isola ecologica
	C Produttiva di rilevanza sovramunicipale: Agglomerato A.S.I. Qualiano - Qualiano
	D3 Complessi per la convivenza religiosa
3 AMBITI DI TRASFORMAZIONE	
	C Residenziale di progetto
	D3 Produttiva di progetto
	H Attività ricettive e di servizio al complesso polisportivo
	F3.1 Complesso polisportivo
	F3.2 Ampliamento Villa comunale
	G Attività direzionali
VIABILITA'	
	Tracciati viari progettuali di massima
	Strade da potenziare/riqualificare
	Pista ciclabile comunale con fasce verdi laterali
	Pista ciclabile regionale
ATTREZZATURE E SERVIZI DI STANDARD	
	Esistenti: Scuola elementare
	Esistenti: Scuola media
	Progetto: Possibili aree di standard per attrezzature e servizi di vicinato: Scuole dell'obbligo, servizi di interesse collettivo, verde e spazi pubblici e parcheggi.
	Esistenti: Chiese
	Esistenti: Ufficio postale
	Esistenti: Cucina mensa scolastica
	Esistenti: Verde e spazi pubblici attrezzati
	Esistenti: Parcheggio
	Esistenti: Parcheggio di relazione
FASCE DI RISPETTO	
	D.Lgs. N. 285/1992 (nuovo Codice della strada): m. 40 fuori dal centro abitato; m. 20 nel centro abitato;
	Circumvallazione esterna D.Lgs. N. 285/1992 (nuovo Codice della strada): m. 20 nel centro abitato;
	Extra urbana secondaria D.Lgs. N. 285/1992 (nuovo Codice della strada): m. 30;
	Elettrodotto
	Area soggetta a vincolo D.Lgs. 42 del 2004
	Alveo dei Camaldoli - rispetto di 150 m. dalle sponde dei fiumi e delle acque pubbliche - anche tombati - (D.Lgs. 42/2004 art.142 let.g)
	del cimitero - art.17 dell'allegato alla L.R. Campania N. 14/1992
	del cimitero per animali - L.R. 11 Aprile 2019 e Regolamento (CE) n. 1069/2009 e ss.mm.ii.
	Arre soggette agli interventi di cui all'art. 23, comma 3, della L.R. 22.12.2004 n. 16 e ss.mm.ii. nonché dei capi IV e V della legge 28.02.1985 n.47



LEGENDA OSSERVAZIONI

	Accogliibili secondo il parere del progettista e accolte con la deliberazione G.C. n. 177 del 06.12.2022
	Accolte con Deliberazione della Giunta Comunale n. 177 del 06/12/2022. Vedi nota allegata
	Accogliibili in toto o in parte secondo il parere del progettista a seguito della integrazione della schedatura degli inabitabili e accolte con la deliberazione G.C. n. 177 del 06.12.2022
	Parzialmente accogliibili secondo il parere del progettista e parzialmente accolte con la deliberazione G.C. n. 177 del 06.12.2022
	Accogliibili previo accertamento secondo il parere del progettista e accolte a seguito dell'avvenuto accertamento con la deliberazione G.C. n. 177 del 06.12.2022
	Non accogliibili secondo il parere del progettista e non accolte con la deliberazione G.C. n. 177 del 06.12.2022
	Non motivata

Prof. Arch. Loreto Colombo

Via V. Colonna, 24 - 80121 Napoli

Tel. 081 19360879; e-mail studiolcolombo@libero.it, loreto.colombo@archiwordpec.it

Napoli, 7 marzo 2023

All'ing. Giuseppe Treccagnoli

Settore 10 – Pianificazione del territorio
RUP del Piano Urbanistico Comuna

e, p.c. al Sindaco di Qualiano

dott. Raffaele de Leonardis

Comune di Qualiano (Na)

Oggetto: Deliberazione della G.M. n. 177 del 6.12.2022 “ESAME DELLE OSSERVAZIONI AL PUC ADOTTATO CON LA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 104 DEL 5.7.2022”.

In merito all'oggetto, nel ribadire quanto chiarito nella parte iniziale della relazione contenente i pareri del progettista sulle osservazioni presentate al PUC in data 6.12.2022 e le argomentazioni generali con le quali lo scrivente ha espresso il medesimo parere per tutti i casi analoghi, ai fini della verifica di coerenza con le strategie sovraordinate (art. 3, comma 4, del Regolamento di attuazione per il governo del territorio n. 5/2011) e in particolare con la deliberazione n. 628 dell'11.10.2013 che la CM dovrà rilasciare si rappresenta quanto segue:

premesso che la motivazione esposta al punto 4 del dispositivo della deliberazione di controdeduzioni non risulta comprensibile al sottoscritto,

- l'accoglimento dell'osservazione n. 10 (Prot. 13193 del 26.9.2022. Pellecchia Luigi) comporta l'edificazione di m³ 556; altre 23 osservazioni dello stesso gruppo, richiedenti la destinazione residenziale o mista residenziale e produttiva di aree a destinazione pubblica, sono state respinte;
- l'accoglimento dell'osservazione n. 15 (Prot. 13345 del 28.9.2022. Cacciapuoti Anna Maria) comporta l'edificazione di m³ 524,90; altre 23 osservazioni dello stesso gruppo, richiedenti la destinazione residenziale o mista residenziale e produttiva di aree a destinazione, sono state respinte;
- l'accoglimento dell'osservazione n. 99 (Prot. 14049 del 7.10.2022. Davide Maria) comporta l'edificazione di m³ 160,35; altre 13 osservazioni dello stesso gruppo, richiedenti la destinazione di zona G, sono state respinte;
- l'accoglimento dell'osservazione n. 102 (Prot. 14052 del 7.10.2022. Saldi Gennaro), pur come limitato dalla G.C. alla sola parte dell'area compresa nella Zona E2, di ben m² 13.057, resta

comunque in contrasto col principio generale del PTCM, confermato nel PUC, della tutela delle aree agricole. Tale principio rientra tra le motivazioni del rigetto delle altre 10 osservazioni richiedenti il cambio di destinazione di aree agricole;

- l'accoglimento dell'osservazione n. 47 (Prot. 13640 del 4.10.2022. Cacciapuoti Giuseppe) comporta l'edificazione di m³ 300; altre 13 osservazioni dello stesso gruppo, richiedenti la destinazione di zona G, sono state respinte; l'area interessata, analogamente a quella oggetto della successiva osservazione n. 48, diventa un isolato edificabile in un contesto agricolo e di standard;
- l'accoglimento dell'osservazione n. 48 (Prot. 13641 del 4.10.2022. Cacciapuoti Valeria) comporta l'edificazione di m³ 300; altre 13 osservazioni dello stesso gruppo, richiedenti la destinazione di zona G, sono state respinte; l'area interessata, analogamente a quella oggetto della precedente osservazione n. 47, diventa un isolato edificabile in un contesto agricolo e di standard;
- l'accoglimento dell'osservazione n. 9 (Prot. 13168 del 26.9.2022. Davide Bernardino et al.) comporta l'edificazione di m³ 775 + m³ 429 + m³ 451 + m³ 755 per un totale di m³ 2.410 all'interno della fascia di rispetto cimiteriale. All'uopo la G.M. invoca la seguente sub-lettera b) della lett. b) dell'art. 1 della legge 1.8.2002 n. 166:

b) i commi quarto, quinto, sesto e settimo sono sostituiti dai seguenti:
"Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

a) risulti accertato dal medesimo consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;

b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.

L'applicabilità della norma citata al caso specifico delle tre osservazioni in parola compete agli organi di controllo.

Per le aree interessate dalle seguenti due osservazioni, già accolte secondo il parere del progettista, la G.M. modifica come segue la capacità volumetrica:

- osservazione n. 36 (Prot. 13589 del 3.10.2022. Pianese Teresa): da m³ 199 a m³ 300 (+ m³ 101). Tale incremento deriva dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità alla superficie catastale della particella 211 del Foglio 4;
- osservazione n. 51 (Prot. 13618 del 4.10.2022. Treccagnoli Antonietta et al.): da m³ 574 a m³ 1.357 (+ m³ 783). Tale incremento deriva dalla separata applicazione dell'indice di fabbricabilità alle tre particelle 1824, 1825 e 1826 del Foglio 6.

Va chiarito che la zonizzazione del piano urbanistico non viene redatta sulla base dei fogli di mappa catastale ma su quella della cartografia aerofotogrammetrica, notoriamente prodotta con un diverso metodo di proiezione.

Mentre la particella 211 del foglio 4 non è interessata per intero dalla destinazione di Zona G, per cui gli indici e i parametri stabiliti dal Piano programmatico per la Zona G vanno ovviamente applicati alla sola parte ricadente in Zona G, le particelle 1824, 1825 e 1826 del Foglio 6, ciascuna di superficie inferiore a 1000 m², costituiscono un ambito unitario; pertanto è alla effettiva superficie di quest'ultimo, cioè quella catastale, che va applicato l'indice di fabbricabilità.

In definitiva, l'accoglimento delle osservazioni che richiedono il cambio di destinazione totalmente o parzialmente residenziale così come deliberato riguarda aree disparate e casualmente disseminate nel territorio comunale rispetto alla zonizzazione del piano adottato.

La conseguente edificabilità comporta l'incremento totale del volume abitativo di piano pari a $m^3 556 + 524,90 + 160,35 + 300 + 300 + 2.410 = m^3 4.251,25$. Ricordando che il volume medio $v \times p$ dell'alloggio, come riportato nella Relazione illustrativa (*Il dimensionamento, § III.3, sotto § III.3.2*), è di $m^3 345$, il fabbisogno di alloggi calcolato nel rispetto della deliberazione della G.P. n. 628/2013 e integrato con la quota di fabbisogno pregresso aggiornato come da accertamenti comunali, pari a 348 unità (313 + 25), viene incrementato con la delibera di controdeduzioni della G.M. di $m^3 4.251,25 / 345 = 12$ alloggi, per arrivare al totale di 360 unità.

Inoltre si fa presente che:

- circa l'osservazione n. 52 (Prot. 13659 del 4.10.2022. Sabatino Giovanni), gli elaborati modificati per effetto dell'accoglimento non riportano la "Villa rustica del IV sec. a. C." in quanto la descrizione del sito contenuta nel testo dell'osservazione (pag. 7) non ne consente la localizzazione;
- l'accoglimento dell'osservazione n. 79 (Prot. 13896 del 6.10.2022. Mancino Luigi Amministratore Unico di Marecasa S.r.l.), che comporta nei grafici il cambio di destinazione da Zona E2 a Zona D3 dell'area interessata, richiede la verifica della condizione di cui all'art. 58 delle Norme di attuazione;
- gli elaborati modificati tengono conto dei richiesti accertamenti effettuati dal RUP ai fini dell'accoglimento di cui al § 2.d della Relazione contenente i pareri del progettista del 6.12.2022 "OSSERVAZIONI RITENUTE ACCOGLIBILI PREVIO ACCERTAMENTO DI QUANTO DICHIARATO DAGLI OSSERVANTI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE".

Infine, si rappresenta che il criterio di localizzazione della quota del 50% delle aree di superficie superiore a 1000 m² resa edificabile per effetto dell'accoglimento delle osservazioni derivanti dall'aggiornamento del fabbisogno pregresso operato dagli Uffici comunali, laddove possibile (con esclusione quindi delle osservazioni nn. 47 e 102), è quello della prossimità agli ambiti edificati in modo da rispettare la continuità urbana.

Distinti saluti

