



GRUPPO CONSILIARE E POLITICO DI MINORANZA

Via Tutuni n. 27 – Vitulazio (CE) - Tel/fax 0823/990408

Avv. Raffaele Russo – Capogruppo Consigliare

Pec raffaele.russo64@avvocatismcv.it e-mail avv.raffaelerusso@gmail.com

Al **SINDACO del COMUNE** di VITULAZIO
PROF. LUIGI ROMANO

Al **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**
per l'adozione e l'approvazione del P.U.C.
ARCH. LIDIA CALLONE

OGGETTO: OSSERVAZIONI AL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI VITULAZIO (CE) ADOTTATO CON DELIBERA DI G. M. N. 59 DEL 28.07.2016 - PUBBLICATO IL 03.10.2016

LEGGE REGIONALE N. 16 DEL 22.12.2004 - REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE N. 5 DEL 04.08.2011

In riferimento al Piano Urbanistico Comunale, adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 59 del 28.07.2016, e pubblicato sul BURC n. 65 in data 3 Ottobre 2016, il sottoscritto **Raffaele Russo**, nella qualità di Consigliere di Minoranza e

Capogruppo del Gruppo Consiliare “Unità e Democrazia per Vitulazio”, propone le seguenti

Osservazioni

al nuovo strumento urbanistico (P.U.C.) che si contesta sia sotto il profilo giuridico-amministrativo che sotto il profilo strutturale e programmatico per evidenti incongruenze, vizi e macroscopiche carenze e contraddittorietà anche al fine di contribuire alla stesura di un strumento moderno che contempra lo sviluppo sostenibile e il miglioramento della qualità della vita, favorisca lo sviluppo del territorio e risponda soprattutto alle reali esigenze della collettività.

1. NULLITA' DELL'INTERA PROCEDURA DI APPROVAZIONE DEL PUC - INCOMPATIBILITA' DEL RUP CON IL RUOLO DI POGETTISTA

In via preliminare si evidenzia una macroscopica ed evidente incompatibilità delle funzioni e del ruolo del RUP che ha concentrato nella sua persona le funzioni di progettista e di responsabile unico del procedimento. Nel caso in esame la fase di verifica e quella di progettazione e redazione del piano urbanistico non sono rimaste distinte e separate in quanto concentrate nella stessa persona. E' pacifico, infatti, che l'attività di verifica è incompatibile con quella di redazione e progettazione di uno strumento di pianificazione territoriale. Giova evidenziare che al RUP competono le funzioni di vigilanza e controllo sulla progettazione e, di conseguenza, non può concentrare in se le due funzioni di controllore e controllato. Da tanto deriva la illegittimità dell'intera procedura che ha condotto all'adozione del PUC.

2. ASSENZA E CARENZA DI PARTECIPAZIONE E CONSULTAZIONI

La nuova normativa regionale, diversamente da quella precedente, prevede il coinvolgimento di associazioni, partiti politici o semplici cittadini, già in fase di individuazione delle criticità e delle risorse del territorio, al fine di redigere uno strumento urbanistico che definisca gli obiettivi per meglio valorizzare una comunità e rendere più vivibile un territorio. Tutt'altra cosa rispetto

all'epoca della redazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.), ove era facoltà dei Comuni (magari più moderni e sensibili) confrontarsi con altri soggetti (associazioni e cittadini) interessati a contribuire alla crescita della comunità sulla base di una "bozza" cartacea redatta dai progettisti e, quindi, accogliere eventuali proposte e suggerimenti. Oggi, tale fase di confronto si avvia già nella definizione degli "Indirizzi Programmatici", che poi dovrebbero essere tradotti in tavole grafiche (e relative normative edificatorie) su cui confrontarsi pubblicamente con tutti gli interessati (nel senso di portatori di interessi diffusi). Nel caso in esame, nonostante l'espressa previsione normativa e le formali richieste delle parti politiche e delle associazioni, il confronto e la partecipazione si limitava ad un solo fugace e sommario incontro nel mese di luglio del 2015 che, in considerazione della scarsa e carente pubblicizzazione dell'incontro, vi partecipavano pochissime persone ed associazioni. L'incontro in questione si limitava all'enunciazione da parte del Prof. Domenico Moccia di alcuni principi tecnici che avrebbero ispirato i redattori dello strumento di pianificazione urbanistica.

Il Comune di Vitulazio, all'epoca dell'avvio per dotarsi del Piano Urbanistico Comunale, nella fase del PRELIMINARE DEL PUC ha prodotto un grafico, desunto da un'aerofotogrammetria appena abbozzata con delle porzioni di territorio semplicemente colorate, variamente definite e preposte, su cui, in considerazione della omessa pubblicizzazione dell'incontro, solo qualche Consigliere Comunale, la locale Sezione del PD, alcune associazioni e pochi altri volenterosi cittadini avevano fatto delle articolate proposte puntualmente disattese. In quella fase sommaria tutti avevano evidenziato una eccessiva superficie destinata alla zona industriale, la necessità di evitare insediamenti abitativi in zona collinare e la necessità di:

- ridimensionare notevolmente la zona industriale-produttiva-artigianale, limitandola sola alla fascia interclusa tra la s.s. Appia e la linea ferroviaria Napoli-Roma, in considerazione del fatto che l'intera area industriale preesistente è stata solo parzialmente utilizzata;
- puntare al recupero e alla valorizzazione del "centro storico", al fine di salvaguardare la presenza di attività commerciali e terziarie;

- rimodulare o riorganizzare le zone residenziali di espansione (i cosiddetti Comparti delle Zone C), stante la eccessiva onerosità per la realizzazione dei singoli interventi;
- rivisitare le zone residenziali, ponendo particolare attenzione alle cosiddette zone sature, i cui proprietari e si sono visti penalizzare ingiustamente, non avendo la possibilità di edificare i lotti residui inedificati o semplicemente ampliare i fabbricati esistenti in un'area abbondantemente infrastrutturata.

Dopo molti mesi l'Amministrazione Comunale di Vitulazio, senza alcuna consultazione pubblica con la cittadinanza o con Chicchessia, fermo restando, ovviamente, le interlocuzioni con gli enti provinciali e regionali preposti al controllo procedurale, ha adottato direttamente il Piano Urbanistico Comunale senza dare alcun riscontro ai nostri "modesti" suggerimenti, preferendo fornirci il "prodotto" PUC bello, pronto e confezionato.

Allo stato, quindi, ci troviamo a esprimerci su una cosa molto delicata, qual è uno strumento urbanistico generale, senza alcun confronto pubblico né con gli operatori, né con le varie associazioni e né con le rappresentanze di settore che operano sul territorio di Vitulazio, nel breve lasso di tempo imposto dalla normativa regionale vigente, e non dalla generosità o discrezionalità dell'attuale Amministrazione Comunale.

Oltretutto questa disamina del PUC la dobbiamo fare sulla scorta di alcuni elaborati alquanto illeggibili (per la scelta progettuale di una scala grafica 1 a 5000, molto opinabile e fuorviante) e con una normativa edilizia disseminata tra Norme Tecniche di Attuazione, suddivise (e in molti casi poco raccordate) a loro volta tra Componente Strutturale (*bei propositi e grande strategie per lo sviluppo del territorio*) e Componente Programmatica (*cioè come si dovrebbe applicare il PUC*), nonché il RUEC (cioè come si chiama oggi il vecchio Regolamento Edilizio).

3. CARENZE GRAFICHE E STRUTTURALI – CONTRADDITTORIETA'

Va evidenziato in prima che solo il PUC del Comune di Vitulazio non possiede una tavola grafica di scala idonea, per esempio 1 a 2000, come le classiche Planimetrie Catastali che tutti conoscono, e su cui anche i comuni cittadini si possono rendere conto dell'entità e della grandezza degli interventi proposti e programmati. Ovviamente il PUC, oltre a suddividere il territorio in

ATO (Ambiti Territoriali Omogenei, che onestamente non si riscontrano su alcuna Planimetria prodotta) e in Comparti Edificatori, individua le ZTO (Zona Territoriale Omogenea), che, oltre alle zone di carattere pubblico, dovrebbero essere le cosiddette classiche zone:

A – zona storica

B – zona residenziale (esistente e di completamento)

C – zona di espansione

D – zona produttiva ed artigianale (esistente e di completamento)

E – zona agricola

4. CENTRO STORICO: CONTRADDITTORIETA' E CARENZA REGOLAMENTARE

Chiariamo fin da subito che nell'Ambito del "Centro Storico", a parte la realizzazione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione (dove, sostanzialmente, oltre a rivisitare la distribuzione funzionale degli ambienti all'interno delle unità immobiliari, si possono aggiustare solo i solai, le piattabande e le coperture), non si potrebbe eseguire alcun intervento maggiore senza la preventiva approvazione di un unico PUA (Piano Urbanistico Attuativo, cioè il Piano di Recupero di cui all'art. 27 della Legge 457/78), come si rileva dalla contestuale lettura dell'art. 19 e dell'art. 36 della Componente Strutturale delle NTA e dall'art. 3 della Componente Attuativa delle medesime NTA, ove ci si riferisce esclusivamente alla redazione "del PUA" per l'intero Ambito del Centro Storico.

Si usa il condizionale poiché, in realtà, lo stesso art. 36 (al 3° comma) della Componente Strutturale prevede che **si potrebbero realizzare anche** gli interventi di risanamento conservativo (cosiddette "ristrutturazioni leggere"), che si presume non dovrebbero alterare i caratteri stilistici, tipologici ed architettonici (in pratica le "facciate"), **mentre ciò è contestualmente vietato sempre dal medesimo art. 3** della Componente Programmatica delle NTA, in cui è previsto che tali interventi sono assoggettati alla preventiva approvazione del PUA.

Se si considera che all'interno del centro storico, unitamente alla destinazione residenziale, al pianterreno convivono anche molte altre funzioni, soprattutto

terziario e attività di commercio, da valorizzare e tutelare per incentivare la presenza antropica, e quindi lo sviluppo della comunità, sarebbe stato opportuno che, **nelle more dell'approvazione e attuazione dei Piano di Recupero**, si fossero individuate delle **procedure più snelle** (con intervento diretto) **per risanare il patrimonio edilizio esistente**, e giustamente assoggettare (tramite i PUA) gli interventi finalizzati alla trasformazione degli edifici con successivi interventi di ristrutturazione edilizia pesante o recupero urbanistico.

A tal proposito, ci si chiede quali sono i parametri di intervento del PUA omnicomprensivo dell'intero Centro Storico, e quale la procedura da seguire e gli impegni da assumere verso l'Amministrazione (convenzione, standard urbanistici, ecc.), e se non fosse stato meglio quantomeno prevedere la suddivisione della stessa zona storica in più comparti da assoggettare a Piani di Recupero limitati a singoli isolati (Unità Minime di Intervento). Anche se, a dire il vero, considerato che questi vincoli e queste procedure non sempre sono accolte con molto favore dalla collettività, sarebbe opportuno limitarsi a definire una disciplina scevra da troppe regole, per non rischiare di ingessare lo spirito di iniziativa dei pochi privati che ancora investono nel settore dell'edilizia.

Da ultimo e non per ultimo occorre evidenziare che la nuova perimetrazione del centro storico non risponde a criteri di equità e giustizia. Infatti si nota che alcune zone da una lato della strada ci troviamo in centro storico e dall'altro lato in zona residenziale pur essendo i fabbricati coevi. Questa scelta potrebbe essere interpretata come finalizzata ad arrecare pregiudizi ad alcuni oppure, letta sotto altro aspetto, portare vantaggi ad altri.

5. ZONA RESIDENZIALE: CARENZE E CONTRADDITTORIETA' REGOLAMENTARI -

La zona residenziale, che dovrebbe comprendere le zone B1 (residenziale satura), le zone B2 (residenziale di completamento) e le zone B3 (residenziale satura in area produttiva), è ampiamente descritta, definita e delineata nell'art. 37 della Componente Strutturale delle NTA, ma poi, "stranamente", alla stessa è dedicato solo l'art. 5 della Componente Programmatica delle NTA; per

essere più precisi, al netto del titolo, **Nuove residenze in zona satura**, lo stesso articolo 5 si riferisce esclusivamente alle zone B2, le cosiddette zone residenziali di completamento (*basta leggerlo, sono solo sette righe e una piccola tabella, che però è a colori*). Precisando che in tutto gli articoli sono solo 7 e sono null'altro che il recepimento di alcune delle precedenti zone B2, B3 e B4 (con incluso solo parte dell'ex zona PEEP) del vigente P.R.G. del Comune di Vitulazio. Di quest'ultimo aspetto, si evidenzia inoltre che l'attuale zona PEEP del P.R.G. è stata in pratica annullata, poiché limitata esclusivamente a quella già quasi del tutto edificata, mortificando l'edilizia economica e popolare.

In modo del tutto anomalo, pur essendo ancora vigente ed operativo il piano PEEP, quelle aree, risultano con il nuovo strumento urbanistico, classificate in parte B2 ed in parte risulta individuato un comparto edificatorio senza tenere conto della destinazione di quella superficie ad area PEEP.

Alle zone B1 (che costituiscono circa i 2/3 del territorio urbano) e alle zone B3, denominate entrambe zone sature, riferite rispettivamente all'ambito urbano e a quelle in zona produttiva, non è dedicato né un articolo, né un capoverso e neanche un semplice rigo, tant'è che per queste zone sature lo stesso Responsabile dell'Ufficio Tecnico, nella duplice veste di Progettista del P.U.C. e di R.U.P., ha dovuto produrre una Nota di Chiarimento, datata 29.07.2016 e indirizzata alla Giunta Comunale, per precisare perentoriamente che in queste zone (le Zone B1) "non è possibile l'edificazione". Le zone di espansione, le cosiddette Zone C, sono state indiscriminatamente disseminate in 18 siti diversi, sparsi sul territorio di Vitulazio, più o meno a ridosso dell'ambito urbano, senza alcuna logica di raccordo e armonizzazione con l'abitato esistente. Questa scelta non sembra rispondere ad alcuna logica ed è in palese contrasto con i principi cui si dovrebbe ispirare una corretta e coerente attività di pianificazione del territorio. Infatti la normativa in materia detta regole che impongono il rispetto per l'ambiente attraverso il minor consumo di suolo.

Oltre al Comparto 4 (denominato API-4), localizzato nell'area dell'ex cava dismessa e provvisto di una rilevante e corposa viabilità, sono stati individuati altri 17 comparti suddivisi a loro volta tra area soggetta a standards (da cedere

al Comune) e area edificabile. E qui viene il bello, perché in buona parte di questi comparti l'area degli standards da destinare a uso pubblico (per capirci, quella colorata in verde), invece di essere localizzata a ridosso di strade esistenti e/o di progetto, è situata sul retro del comparto accessibile tramite striminzite fasce di accesso), obbligando i lottizzanti, oltre che a consorziarsi tra di loro, anche a garantire una idonea viabilità di accesso agli stessi standards da sottrarre, quindi alle stesse aree edificabili (cioè le aree di colore azzurro). Relativamente al predetto **Comparto API-4** (individuato graficamente come Zona F, ma che invece è **a tutti gli effetti una zona di espansione**, con ben 111 nuovi alloggi da edificare), si ritiene opportuno sottolineare che questa scelta progettuale, al netto della singolare configurazione planimetrica che riecheggia l'antica cava, **non è assolutamente condivisibile come zona di integrazione residenziale** (anche se di iniziativa pubblica), poiché la stessa area, proprio per la sua attuale conformazione morfologica, e per il suo precario equilibrio idrogeologico, ben si presta ad essere destinata completamente a **parco urbano e area ludico-sportiva**, al fine di dotare il versante Nord-Ovest del centro urbano di un vero polmone verde per compensare il disastro ambientale che i cittadini di Vitulazio hanno dovuto sopportare in questi ultimi decenni per la presenza dell'ex cava "Statuto".

I comparti così come disciplinati dalla normativa regolamentare e come disegnati graficamente rappresentano una scelta che mal si adatta alla nostra realtà urbana, in quanto propongono un modello abitativo assolutamente improponibile per un comune di settemila abitanti. Tra l'altro si tratta di modelli di difficile e, in alcuni casi, impossibile attuazione, soprattutto per la eccessiva onerosità derivante dalla realizzazione delle infrastrutture e dalla difficoltà di conciliare le legittime aspettative dei vari proprietari. La scelta di un tale modello di pianificazione urbanistica, nel lungo periodo, metterà in moto la macchina della cementificazione a tutto svantaggio della tutela del territorio.

6. AREE INDUSTRIALI E PRODUTTIVE

Le zone produttive, apparentemente suddivise tra zone edificate (Zone D1, sature) e zone parzialmente edificate (Zone D2, di completamento),

sembrerebbero in realtà delle zone di espansione “camuffate” poiché nelle stesse vi è una ampia rete stradale disegnata in modo apparentemente irrazionale, già individuata (da cedere al Comune senza alcun PUA) in cui si può edificare con intervento diretto anche sul confine dei lotti, fermo restando che lungo il fronte delle strade (esistenti e/o di progetto) bisogna lasciare appena una fascia di mt. 1,50 per l’insediamento di marciapiedi.

Particolare interesse suscitano alcuni tracciati stradali disegnati in zona produttiva che sembrano avere “un nome e un cognome”, in quanto finalizzati a servire in modo specifico alcuni suoli a danno di altre aree contigue.

In questa zona, i piani di lottizzazione (PUA, o meglio i cosiddetti PIP), sono obbligatori solo nel caso si vogliano realizzare edifici di altezza maggiore di 15 metri (sic!). Quindi, poiché in tali aree non sorgeranno edifici di tali dimensioni, salvo casi eccezionali, saranno consentiti in modo diffuso interventi diretti.

È appena il caso di sottolineare che nelle zone produttive, regolamentate dall’art. 39 della Componente Strutturale delle NTA (denominato “Aree produttive esistenti”), pur distinguendo (nel successivo art. 40) quelle sature da quelle parzialmente edificate (nell’art. 41), individua sostanzialmente gli stessi indici e parametri edificatori ribaditi anche nell’art. 6 (denominato “Aree trasformabili produttive”) della Componente Programmatica delle NTA, al netto degli errori di ***copia e incolla*** (confrontasi al riguardo pag. 15 e pag. 16) e dell’indice di fabbricabilità territoriale dove nelle zone D2 (zone produttive da completare) esso è pari a 3,00 mc./mq, mentre nelle zone D1 (zone sature) esso non è indicato (oserebbero dire, per fortuna!); però contemporaneamente, per entrambe le zone D1 e D2, viene fissato il Rapporto di Copertura (RC) al 50% e indicato l’altezza massima in 15,00 mt. (demandando alla preventiva redazione, e quindi approvazione, di PUA, la eventuale realizzazione di edifici aventi un’altezza maggiore di 15 mt.), lasciando intendere che comunque si può edificare e/o ampliare in zona D1 in funzione, e fino all’esaurimento, del Rapporto di Copertura.

7. VIOLAZIONE DEGLI OBIETTIVI STRATEGICI ENUNCIATI DAL P.T.R. – VIOLAZIONE E FALSA APPLICAZIONE DEL PTCP

Rispetto agli obiettivi strategici del P.T.R. (Piano Territoriale Regionale) facilmente condivisibili in materia di “*promozione e programmazione del territorio*” e di “*sviluppo sostenibile*”, da perseguire con un “minor consumo del suolo” e la “difesa del territorio agricolo”, adeguatamente accompagnata dalla “integrazione degli insediamenti industriali e residenziali, volta ad una complessiva riqualificazione socio-economica ed ambientale”, lasciano alquanto perplessi, però, le invarianti individuate per tutelare lo stesso territorio di Vitulazio, probabilmente scambiato (o quantomeno “copiato”) con quello di qualche altro Comune più a Nord-Ovest del territorio casertano (vedasi al riguardo pag. 13 della RELAZIONE DI PIANO, ove viene menzionata la Circumvallazione di Cascano, Asse di Supporto, ecc.).

Inoltre si ravvisa una **forte discordanza tra il PUC adottato e il vigente PTCP** (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), laddove quest’ultimo, in tema di difesa del territorio, si spinge a porre come obiettivo addirittura lo “*azzeramento del consumo del suolo*” e la “*tutela dei valori paesaggistici e naturali*” e, in materia di sistema insediativo “*il riequilibrio dei pesi insediativi, il recupero dei centri storici ... il soddisfacimento della pressione insediativa e la riqualificazione degli insediamenti*”, mentre il PUC adottato a Vitulazio amplia la zona edificabile in svariate direzioni e non tiene assolutamente conto del gran numero di alloggi disabitati, per la maggior parte di recente edificazione e non sempre del tutto censiti (o ancora da edificare, poiché semplicemente autorizzati).

In conclusione si può tranquillamente affermare che il PUC adottato in tutta fretta dal Comune di Vitulazio:

- non risponde alle reali esigenze di un ordinato sviluppo sostenibile del nostro territorio;
- opera un vero e proprio scempio del territorio con enorme e immotivato consumo di suolo agricolo;
- non tiene conto delle esigenze dell’area agricola e degli stessi addetti che operano nel campo della zootecnia;
- adotta una tipologia di pianificazione non rispondente alla necessità e alla cultura della popolazione, quale è quella dei comparti;

- effettua una discriminazione di trattamento dei proprietari di lotti ineditati ricadenti all'interno delle zone urbane e di espansione;
- non recepisce le esigenze di riqualificazione delle zone sviluppatesi nel tempo in assenza di infrastrutture primarie e secondarie;
- non fornisce concreti strumenti per la tutela, rivalutazione e valorizzazione del centro storico.

In sintesi, Il PUC adottato non è coerente né con il P.T.R. né con gli indirizzi del P.T.C.P. e, oltretutto, si pone in evidente contrasto con i principi di imparzialità e di trasparenza previsti dalla Legge 241/90.

Alla luce di quanto sopra esposto e per porre fine a questo scempio, per migliorare lo sviluppo del territorio e rendere più semplice il lavoro degli addetti al settore edilizio-urbanistico e, nel contempo, semplificare quello di chi è preposto al controllo dello stesso, si

CHIEDE

Che in accoglimento delle sopra estese osservazioni e previo esame delle censure finalizzate ad evidenziare la nullità e la illegittimità dell'intera procedura si provveda a:

- rivedere la disciplina riportata all'interno delle NTA (sia nella sua Componente Strutturale che, soprattutto, in quella Programmatica), con una migliore esposizione delle regole da applicare, chiare, trasparenti e inconfondibili;
- non ampliare la zona industriale-produttiva, anzi ridurre l'area sovrabbondante come disegnata dal PUC e restituire all'uso agricolo l'intera fascia interclusa tra la Strada Statale Appia e l'Autostrada A1;
- prevedere che, nelle more dell'approvazione del Piano di Recupero, si individuano procedure più snelle per risanare il patrimonio edilizio esistente in zona storica e assoggettare ai preventivi PUA (Piani di Recupero limitati agli isolati esistenti) gli interventi maggiori (ristrutturazione edilizia pesante o recupero urbanistico) finalizzati alla trasformazione degli edifici;

- rendere edificabili i lotti residui e permettere l'ampliamento degli edifici esistente per eventuali adeguamenti igienici e/o funzionali ricadenti all'interno del centro urbano (Zone B1 del PUC);
- ripristinare la validità, e quindi la normativa di attuazione, degli ex "Piani di Recupero" precedentemente individuati dal vigente P.R.G. come Zona B3;
- individuare una ampia area da destinare ad edilizia economica e popolare stante l'avvenuto annullamento dell'ex area PEEP;
- destinare l'intera area ex cava "Statuto" a parco urbano e area ludico-sportiva, senza alcuna nuova edificazione, al fine di garantire un polmone di verde a ridosso del centro urbano;
- riorganizzare, rimodulare e, soprattutto, ripensare le zone C residenziali di espansione al fine di creare delle aree a standards più ampie, funzionali attraverso un modello di pianificazione più funzionale alle esigenze e alla cultura abitativa del nostro paese;
- Salvaguardare e recuperare tutta l'intera area collinare e pedecollinare;
- potenziare e ampliare le strade rurali funzionali ad un adeguato sviluppo e qualificazione delle attività agricole e zootecniche;
- favorire un'edilizia qualitativa ed ecosostenibile con incentivi planovolumetrici e detassazioni concessorie e anche mediante la promozione dell'uso di materiali idonei ed ecocompatibili e l'utilizzo di energie rinnovabili.

Si confida nell'accoglimento delle presenti richieste.

Vitulazio, 02 dicembre 2016

Il Capogruppo Consiliare del Gruppo

"Unità e Democrazia per Vitulazio"

Avv. Raffaele Russo