



COMUNE DI QUINDICI

(Provincia di Avellino)

Via S. Antonio, 1 – tel. 081.510.24.99

UFFICIO TECNICO

**VARIAZIONI AL PPE APPROVATO CON DELIBERA
DELLA COMMISSIONE STRAORDINARIA N° 65/1996**

Relazione istruttoria

Si premette che con delibera di Consiglio Comunale n° 4/1992 veniva adottato il Piano Regolatore Generale - PRG del Comune di Quindici. Detto Piano fu oggetto di diverse osservazioni, tra cui quella del CTR di Avellino, nota n° 3888/1992, secondo cui vi era la necessità di “allocare” i 17'400 mc previsti per le zone di tipo “B” nelle aree libere di Piano.

Dopo diverse vicissitudini lo stesso veniva definitivamente approvato, con prescrizioni, dalla Provincia di Avellino con Delibera di Consiglio n° 50/1993.

Il PRG fu reso conforme dal Presidente della Giunta Regionale della Campania con Decreto n° 10259 del 24/10/1994.

La allora Commissione Straordinaria, insediata nel Comune a seguito di scioglimento, successivamente alla approvazione del Piano Regolatore Generale, con Delibera n° 65/1996 definitivamente approvava un Piano – denominato Piano Particolareggiato di Esecuzione ovvero PPE – contenente la individuazione



COMUNE DI QUINDICI

(Provincia di Avellino)

Via S. Antonio, 1 – tel. 081.510.24.99

UFFICIO TECNICO

“puntuale” delle aree cd “libere” nell’ambito delle zone “B” del PRG, rese edificabili con un indice di fabbricabilità dello 0,53 mc/mq in luogo dell’indice di 1,5 mc/mq previsto dal PRG approvato, e denominando queste particelle edificabili come zona B2, mentre il restante territorio “di completamento” veniva individuato indistintamente come zona B1 “satura”, senza cioè alcuna suscettibilità edificatoria.

Si prende atto, quindi, che detto PPE “allocava” i suddetti mc 17’400 in maniera acritica su mq 32’833 “catastali” così individualmente indicati su mappa catastale, cioè indicando lotto per lotto (catastale) le zone “B2” edificabili.

Si sottolinea come la operazione con cui si suole dare risposta alle “osservazioni” al piano mosse dal CTR, è di tipo “edilizio” in quanto puntuale, contravvenendo tra l’altro ai principi dello zoning indistinto, anche al fine di non favorire specifici lotti, ed introducendo inoltre una tipologia edilizia per la costruzione-tipo (individuata dall’estensore del PPE, completamente avulsa dalla realtà (appartamento generico), e mantenendo in maniera indistinta nel limbo della inedificabilità ampie porzioni di territorio contenente edifici completi ma anche modesti fabbricati in via di definizione o con ampi spazi inedificati (corti o giardini o lotti contigui), con ciò di fatto bloccando la edilizia residenziale ed il mercato immobiliare, successivamente aggravato dai noti eventi franosi e i Piani per l’Assetto Idrogeologico.

Con questa operazione destinata alle sole zone di tipo “B2”, come denominate dallo stesso PPE ma che non trova riscontro nel PRG, il PPE riduceva acriticamente a “zone sature” tutta le restante Zona B (ora denominata B1) di fatto impedendo, con norme restrittive ed in contrasto con il PRG (i Piani di dettaglio non possono introdurre alcun quid novi al Piano Sovraordinato), il normale rinnovamento urbano insito nei PRG e in particolare nel PRG di Quindici (redatto, si noti, dal Prof. Marcello Petrigiani in una ottica di sviluppo urbano e recupero



COMUNE DI QUINDICI

(Provincia di Avellino)

Via S. Antonio, 1 – tel. 081.510.24.99

UFFICIO TECNICO

dell'esistente) di quelle parti di territorio di impianto consolidato e che lo stesso PPE non distingue tra zone sature di fatto (mancanza di spazio, ampio edificato) e zone in evoluzione, con piccole abitazioni, magari non finite, ovvero con abitazioni in zone ampie libere e per cui non avrei neanche facoltà di acquistare il lotto contiguo per ampliare un fabbricato o demolire e ricostruire in area più ampia e con maggiore volumetria.

In questo panorama venutosi a creare nel 1996, calano i Piani di Bacino – PAI proposti dalle varie Autorità di Bacino che si sono succedute nel tempo, a partire dal Piano Straordinario del 1999, e ciò anche a seguito degli eventi franosi noti che hanno ridisegnato la morfologia urbana di Quindici e delle frazioni.

Il rischio frana e idraulico perimetrato in detti Piani, ha comportato la inedificabilità di fatto di ampie porzioni di territorio inserite in zone di tipo B e C nel vigente PRG, oltre alla avvenuta eliminazione conseguente alle frane di consistenti volumetrie per crollo o demolizione o inagibilità;

Rimando ai PAI, le sole aree edificabili, classificate di tipo “B2” secondo il citato PPE, rese non edificabili dai PAI e dalle frane, assommano a ben 15'458 mq sui 32'833 previsti edificabili dal PPE e quindi del PRG da esso variato, con una perdita di 8'193 mc di edificabile.

Parimenti, le zone di tipo “C”, di espansione secondo il PRG e distinte in C1 – PEEP destinate all'edilizia residenziale pubblica e mai attuate, e C2 per l'edilizia civile previo Piano Attuativo, e rese inedificabili dai PAI e dalle frane, assommano a mq 36'894 sui 62'300 mq previsti dal PRG, con una perdita di ben 44'273 mc edificabili (applicando l'indice It pari ad 1,2 mc/mq secondo il PPE).

Al fine di porre temporaneo rimedio è bene tenere in considerazione che è in itinere il nuovo Piano Urbanistico – PUC, di cui è stato approvato il Preliminare di



COMUNE DI QUINDICI

(Provincia di Avellino)

Via S. Antonio, 1 – tel. 081.510.24.99

UFFICIO TECNICO

Piano, che quindi è già formata la volontà della amministrazione al porre rimedio ai lunghi anni di stasi allo sviluppo.

Comunque, nelle more della approvazione di detto nuovo PUC, occorre fornire stimolo alla economia e rivitalizzare la vita sociale della comunità in evidente fase di spopolamento anche mediante uno stimolo all'edilizia ed alla realizzazione di nuovo edificato che consenta il rientro dei tanti esuli, tali sin dalle frane: si rende pertanto opportuno proporre una variazione al più volte citato PPE, approvato oltre 25 anni fa con la citata delibera della C.S. n°65/1996, mediante il trasferimento delle cubature ivi previste, e non attuabili, nelle residue aree di tipo B che il PRG ed il PAI consentono ancora di edificare in maniera diretta o condizionata, consentendo altresì il completamento delle area a sviluppo consolidato nei limiti degli indici di piano, come originariamente previsto dal PRG.

Detta variazione, di seguito meglio specificata, è in linea con l'art. 26 comma 3 della Legge regionale 16/2004, recante "norme sul Governo del Territorio", il quale dispone la classificazione delle cd varianti "non varianti" e della relativa procedura semplificata di adozione e di approvazione, rientrando quella proposta nella classificazione di cui alla lettera d) del citato provvedimento.

Inoltre, ai fini dei principi di partecipazione di cui all'art. 5 della Legge Regionale 16/2004 recante norme sul governo del territorio, della variazione previamente approvata con provvedimento di Giunta Comunale, verrà data pubblicità all'albo pretorio comunale per trenta giorni durante i quali chiunque può proporre opposizioni e osservazioni.

Trattandosi, infine, di variazione inerente il funzionamento del PRG comunale adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 4/1992, definitivamente approvato, con prescrizioni, dalla Provincia di Avellino con Delibera di Consiglio



COMUNE DI QUINDICI

(Provincia di Avellino)

Via S. Antonio, 1 – tel. 081.510.24.99

UFFICIO TECNICO

n° 50/1993 e reso infine conforme dal Presidente della Giunta Regionale della Campania con Decreto n° 10259 del 24/10/1994, la proposta di Variazione, in unione con le eventuali osservazioni ed opposizioni, verrà sottoposto alla approvazione del Consiglio Comunale, e ciò in linea con il Regolamento Regionale n° 5/2011 “di attuazione per il Governo del Territorio” che agli art. 3 e 4 dispone modalità, procedure e termini per la approvazione della strumentazione urbanistica e loro varianti, nonché norme per la variazione apportata dai piani di dettaglio alla strumentazione sovraordinata, come nel nostro caso, anche se in termini invertiti.

In conclusione, si propone di adottare le seguenti modifiche al PPE approvato con delibera C.S. n° 65/1996:

1. Sono sospesi gli artt. 2 e 3 delle norme allegate al citato PPE, laddove in contrasto al PRG divide le Zone B in Zone B1 (zone edificate sature, non cartografate) con divieto di fatto di edificazione e zona B2 (lotti liberi edificabili, cartografati in dettaglio singolarmente) edificabile con indice 0,53 mc/mq;
2. Si conferma pienamente efficace (ma mai di fatto sospeso) l'art. 39 delle NTA allegate al PRG approvato relativamente alle zone B residue come cartografate dall'UTC e quindi con la esclusione delle aree a rischio idraulico/frana la cui precisazione è a cura dei richiedenti in sede di presentazione delle richieste di PdC;
3. Si conferma che le aree denominate zone “B” del vigente PRG posseggono un indice di fabbricabilità ed altri indici e parametri desumibili dalle NTA allegate al PRG stesso (If=1,5 mc/mq, Hmax= 10,50 ml);
4. Sono considerate sature, anche al fine di aderire ai dettami del parere CTR 3888/1992, le aree di Tipo “B” del vigente PRG i cui lotti edificati sono inferiori al lotto minimo prescritto di 500 mq ovvero, se



COMUNE DI QUINDICI

(Provincia di Avellino)

Via S. Antonio, 1 – tel. 081.510.24.99

UFFICIO TECNICO

superiore, che abbiano esaurito la suscettibilità edificatoria applicando l'indice di piano;

5. Sono considerate inedificabili ai fini del vigente PRG le aree di tipo "B" classificate a Rischio e Pericolosità elevata e molto elevata del vigente Piano per l'Assetto Idrogeologico – PAI;

6. Sono considerate inedificabili ai fini del vigente PRG le aree di tipo "C" classificate a Rischio e Pericolosità elevata e molto elevata del vigente Piano per l'Assetto Idrogeologico – PAI;

7. Si conferma la edificabilità delle aree classificate di tipo "C" libere da vincoli di inedificabilità assoluta del vigente PRG e del PAI, secondo le norme del PRG vigente come integrato ($It=1,2$ mc/mq) previa proposizione di PUE-Piano Esecutivo ovvero, ove praticabile, Permesso ai sensi dell'Art. 28/bis del DPR 380/2001;

Del che è relazione istruttoria unitamente all'allegato stralcio del PRG con annotate le aree libere e a rischio frana ed idraulico desunte dal PAI.

Quindici, li 27/07/2022

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico

Arch. Arturo Graziano