



# COMUNE DI CARINARO

Provincia Di Caserta

## VARIANTE URBANISTICA SEMPLIFICATA

*ex d.P.R. 327 /2001 art.19*



**DATA:**

APRILE 2024

**OGGETTO:**

**RELAZIONE TECNICA**

**TAV:**

REL

**REVISIONE:**

00

**SCALA:**

--

### PROGETTISTI

#### UFFICIO TECNICO COMUNE DI CARINARO

Piazza Municipio, 1, 81032 - CARINARO

Responsabile Area Tecnica

**Arch. Sergio Maggiobello**

**Sommario**

*Premessa*.....2

*Stato Attuale*.....4

*Proposta di Variante*.....5

*Zona F- Asilo Nido*.....5

*Zona F- Attrezzature Sanitarie*.....6

## Premessa

Il territorio comunale di Carinaro si estende su una superficie di circa sei chilometri quadrati della quale il sessanta per cento circa risulta urbanizzato ed edificato. Al margine di tale area, al confine est con il comune di Gricignano di Aversa, in un punto limitrofo con la zona ex C4 (denominata in passato come Rione Starza), è individuabile un lotto di mq 14.647 nel quale sono ancora oggi esistenti, anche se in uno stato di abbandono e totale degrado, le infrastrutture relative all'ex depuratore ormai dismesso.

Già con l'approvazione dello strumento urbanistico vigente (**BURC n.63 del 14.08.2017**) tale area era stata individuata come oggetto di riqualificazione, da attuare mediante l'utilizzo di risorse private, che avrebbero trovato convergenza nelle casse comunali a seguito di una compravendita, giustificata dalla nuova destinazione d'uso "residenziale di espansione".

Sebbene in parte tale trasformazione sia avvenuta con l'approvazione del vigente strumento urbanistico, le previsioni di riqualificazione non hanno trovato pieno riscontro in quanto le procedure di alienazione non hanno avuto buon esito per la scarsità o la totale assenza di partecipanti.

Di recente, nell'ambito della programmazione dei lavori pubblici elaborata per il triennio 2023/2025, il Comune di Carinaro ha previsto la realizzazione di un piccolo polo scolastico, costituito da strutture per l'infanzia e da una scuola elementare. Tale scelta ha coinvolto l'area oggetto della presente variante non solo per motivazioni logistiche e intenti di riqualificazione ma anche semplicemente per le prescrizioni dei bandi di finanziamento che non prevedevano la copertura economica degli espropri ma pretendevano che gli immobili oggetto di intervento dovessero rientrare già nel patrimonio comunale all'atto della partecipazione.

Pertanto, essendo stata finanziata l'opera "asilo nido" con candidatura prot. n. 48047 del 2 dicembre 2021, essendo in corso di conferma il finanziamento relativo alla scuola elementare, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno avviare il procedimento di variante urbanistica ex art.19 - DPR 327/2001 così da garantire la piena compatibilità tra le previsioni progettuali e le destinazioni d'uso stabilite nello strumento generale di governo del territorio.

La preparazione degli elaborati progettuali, necessari alla variante urbanistica, è stata oggetto di una integrazione quando presso l'Ente è sopraggiunta una proposta dell'A.S.L. Caserta.

Tale proposta scaturiva da un'analisi socio-sanitaria che, a monte di una programmazione su scala provinciale finalizzata alla realizzazione di "Case della comunità", nell'ambito di finanziamenti PNRR, individuava il comune di Carinaro come tra quelli che, per ragioni principalmente logistiche, possedevano un'elevata

vocazionalità. Il comune di Carinaro aveva poi aderito a tale proposta stipulando anche un contratto di comodato d'uso gratuito dell'area necessaria alla realizzazione dell'intervento con l'ASL Caserta<sup>2</sup>.

In data 06.03.2023 con Delibera di Consiglio Comunale n. 6, l'Amministrazione ha avviato il procedimento di variante urbanistica che, sebbene meritevole dei pareri positivi di tutti gli organi sovraordinati e coinvolti, non ha avuto esito positivo nella fase di approvazione finale<sup>3</sup>.

La mancata approvazione della Variante urbanistica ha tuttavia determinato situazioni che, se dovessero persistere, sarebbero pregiudizievoli per le casse comunali in quanto verrebbero meno le condizioni di conferma dei finanziamenti PNRR già ottenuti, ma sui quali sono già state effettuate prestazioni professionali nonché l'aggiudicazione e consegna dei lavori<sup>4</sup>.

Per quanto premesso, al momento, è necessario procedere in ogni caso verso una variante urbanistica dell'area in oggetto al fine di eliminare le situazioni che esporrebbero l'Ente a contenziosi importanti da parte di imprese e professionisti nonché di evitare di perdere risorse finanziarie che consentano di ampliare e migliorare l'offerta di servizi per la cittadinanza. Ciò va elaborato temperando tutte le necessità dell'Ente, tenendo conto del percorso amministrativo, inteso nella sua interezza, da quando il bene è entrato nel possesso dell'Ente fino alla situazione attuale. Va inoltre tenuto conto che il finanziamento per la realizzazione della scuola elementare non ha poi avuto esito favorevole e nel contempo si è raggiunto un accordo con l'ASL Caserta per la realizzazione di una Casa di Comunità, in seguito ad una Riunione di coordinamento tenutasi con il Direttore Generale in data 16.04.2024.

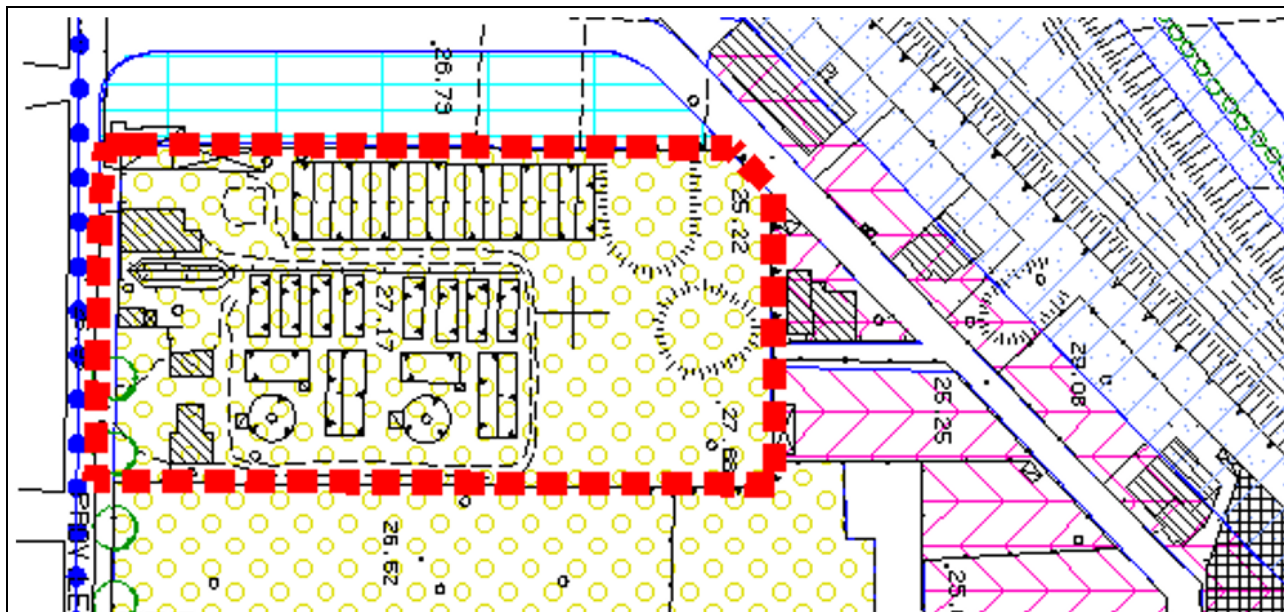
---

<sup>3</sup> Delibera di C.C. n.44 del 19/12/2023.

<sup>4</sup> Verbale di consegna in via d'urgenza redatto al fine di rientrare nella milestone di novembre 2023. Tuttavia i lavori non sono effettivamente iniziati e pertanto la ditta aggiudicataria potrebbe rivalersi contro l'Ente solo per il mancato utile.

## Stato Attuale

Lo strumento urbanistico generale vigente (PUC) prevede, per le aree oggetto di variante, la destinazione a “zona di nuova edificazione” tipo “C”, disciplinata dall’art.81 delle norme tecniche di attuazione di piano.



### **Art.81. ZONE C (C1 – C2 – C3 – C4)**

#### **81.01. Criteri generali**

La potenzialità edificatoria delle zone C viene distribuita equamente a tutti i suoli comunque compresi nei Comparti individuati nelle tavv.15-17, indipendentemente da ogni scelta urbanistica.

Il “riparto” è effettuato in modo uniforme tra tutti suoli presenti nel Comparto, tenuto conto del loro uguale valore.

I suoli interessati sono tutti compresi in continuità della città compatta o del perimetro dei nuclei consolidati.

Sono destinati a standard d'interesse locale (Aree Standard - AS) e ad accogliere nuovo edificato (Aree di Trasformazione - AT) e la viabilità strettamente connessa (AV)

#### **81.02 Parametri urbanistici**

La potenzialità edificatoria stabilita dal PUC è, dunque, ripartita equamente tra tutti i suoli coinvolti (AT+AS+AV) in base all'Indice di Fabbicabilità territoriale (IFT)

La potenzialità edificatoria viene “concentrata” – ai soli fini della edificazione - esclusivamente nelle Aree di Trasformazione (AT), per le quali il PUC stabilisce i seguenti parametri urbanistici che ne regolano l'attuazione:

|             |           |   |
|-------------|-----------|---|
| <b>It</b> = | SNS mq/mq | 0,48                                      |
| <b>If</b> = | SNS mq/mq | 0,54                                      |
| <b>Np</b>   |           | 4   |
| <b>Rc</b> = | (mq/mq)   | 0,30                                      |
| <b>Dc</b> = | (ml)      | H/2 (minimo ml 5,00) - oppure ml 0,00     |
| <b>Df</b> = | (ml)      | H (minimo ml. 10,00) - oppure in aderenza |

Applicando il parametro SNS mq/mq è consentita un'altezza massima interna pavimento- soffitto non superiore a mt. 3,50.

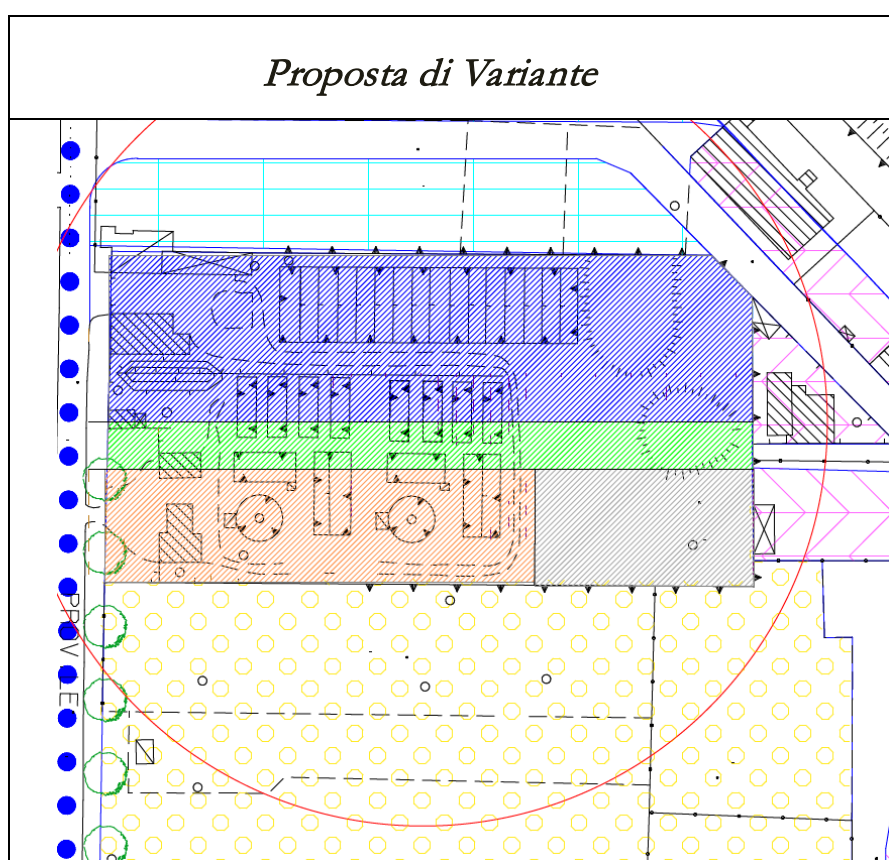
Le SNS consentite sono destinate ad uso residenziale e possono essere maggiorate del 20% per destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesso con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.)


Le aree in oggetto non risultano classificate come zone alluvionali, non risultano assoggettate a vincolo idrogeologico e non ricadono entro la fascia di rispetto cimiteriale. Non risultano vincoli di tipo paesaggistico, ambientale e/o archeologico<sup>5</sup>.

## Proposta di Variante

La proposta di variante urbanistica consiste nella trasformazione della destinazione di una parte dei suoli di proprietà comunale, già azzonati come aree residenziali tipo “C”, in zona destinata ad attrezzature pubbliche e servizi di interesse generale tipo “F” (c.d. standards di cui al DM 1444/68) e nella modifica della relativa norma tecnica di attuazione.

In particolare:



|   |                                |
|---|--------------------------------|
| Le attrezzature pubbliche previste sono:  |                                |
|    | Zona F - Asilo nido            |
|   | Zona F - Struttura sanitaria   |
|  | Strada di Piano                |
|  | Zona C - Zona di completamento |

## Zona F- Asilo Nido

L'area ad est quindi sarà adibita ad attrezzature scolastiche, in particolare sarà realizzato un asilo nido comunale conformemente al progetto esecutivo approvato con .....<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Per il dettaglio si rimanda alla relazione archeologica

<sup>6</sup> V. progetto esecutivo allegato alla documentazione di variante.



## Zona F- Attrezzature Sanitarie

La porzione sarà destinata alla realizzazione di attrezzature sanitarie anche al fine di consentire l'intervento di cui al verbale di coordinamento del 16/04/2024.

La norma tecnica di attuazione è così modificata:

### ***84.5. F4 - Standard di interesse generale***

*Comprendono le aree destinate alla realizzazione di opere di interesse generale così come prescritto dal D.M. 1444/68. È sempre ammessa la destinazione a verde delle aree destinate alle attrezzature di cui al primo comma. La realizzazione delle suddette attrezzature avviene ad opera del Comune o di diverso ente istituzionalmente competente con il relativo progetto, che può utilizzare tutto o parte dell'intera unità, nonché ad opera di soggetti privati.*

*Ove l'intervento non avvenga ad opera del Comune lo stesso può essere attuato:*

- *con apposito Piano Attuativo e relativa convenzione, esteso all'intera unità di zonizzazione;*
- *con Permesso di Costruire convenzionato, esteso ad una superficie funzionale all'opera, previa presentazione di un progetto che consenta all'ufficio competente di emettere un parere preventivo a seguito di verifica e congruenza delle reti di urbanizzazione e del razionale uso della zona omogenea;*

*In entrambi i casi in sede di attuazione si stabiliscono i parametri edificatori, ove non specificati dalle presenti norme, si regolano modi e tempi di esecuzione e si assicura l'uso pubblico compatibilmente con le esigenze di recupero e di equa remunerazione delle risorse investite.*