

COMUNE DI SAN MANGO PIEMONTE

PROVINCIA DI SALERNO



RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE

*L.R. CAMPANIA N°16/2004, ART. 23
Regolamento n°5 del 4 Agosto 2011, art. 3, art. 28*

Sindaco Pro Tempore

Dott. Francesco Di Giacomo

Assessore alle Politiche Sociali e Urbanistica

Sig. Marco Pastore

Responsabile del Settore Tecnico

Arch. Fabio Peluso

Redattori della Variante al Piano Urbanistico Comunale

Ph.D. Arch. Cristoforo Pacella

Ing. Maurizio Pisaturo

Data

22.03.2021



Indice

1. Premessa	2
2. Le motivazioni della variante al PUC ed al RUEC vigenti	2
3. Gli indirizzi per la redazione della variante al PUC.....	3
4. L'elaborazione della variante al PUC in accordo con gli indirizzi di cui alla delibera di giunta comunale n. 69/2020.	6

VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Relazione illustrativa

1. Premessa

La LRC n. 16/2004, recante “Norme sul Governo del Territorio”, all’art. 24 introduce il Piano Urbanistico Comunale (PUC) quale strumento di pianificazione urbanistica generale comunale a disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie e della tutela dell’ambiente dell’intero territorio, nel rispetto dei principi di promozione, salvaguardia, tutela e sviluppo dello stesso.

In attuazione della richiamata norma regionale, il Regolamento regionale n. 5 del 04.08.2011 ed il successivo Manuale Operativo, dettano il procedimento di formazione ed approvazione del PUC. Il PUC, secondo quanto disposto dalla LRC 16/2004 e s.m.i., si compone di una parte strutturale ed una operativa; la prima ha valore a tempo indeterminato e individua le linee fondamentali dello sviluppo del territorio, mentre la componente operativa riguarda solo le aree che il PUC individua come trasformabili da programmare, anche attraverso gli *Atti di Programmazione degli Interventi (API)*, in esercizi temporali di durata limitata e coordinate con il programma triennale delle opere pubbliche per dimostrarne la realizzabilità. Durante tale arco temporale, il comune deve monitorare l’attuazione delle previsioni e se, alla scadenza degli stessi, quanto previsto non è stato realizzato, ovvero, in considerazione di mutate esigenze, lo è in maniera diversa, il comune dovrà aggiornare il piano operativo e gli API.

Con delibera consiliare n. 19 del 06.07.2017 è stato approvato, ai sensi dell’art. 25 comma 1, della LRC n. 16/2004 e dell’art. 3 comma 5 del Regolamento di Attuazione n. 5/2011, il Piano Urbanistico Comunale di San Mango Piemonte corredato di V.A.S./V.I., di Atti di programmazione, di Studio Geologico, di Studio Agronomico e di Piano di Zonizzazione Acustica.

Con delibera di C.C. n. 20 del 06.07.2017 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC).

2. Le motivazioni della variante al PUC ed al RUEC vigenti

Il PUC deve rappresentare lo strumento che attiva procedimenti di trasformazione ordinata e sostenibile del territorio al fine di consentire anche un miglioramento dell’attrezzaggio infrastrutturale e dei servizi connessi agli interventi privati.

In considerazione di tutto quanto sopra, il PUC, come definito dalla LRC 16/2004 e s.m.i., è da considerare uno strumento dinamico che si elabora, si attua e si evolve nel tempo in termini di “*piano processo*” in modo da rapportarsi costantemente con l’evoluzione e le trasformazioni della società e con i bisogni del territorio anche attraverso le revisioni e gli aggiornamenti cui si accennava in premessa.

L'Amministrazione Comunale di San Mango Piemonte ha rilevato che, nella prima fase di attuazione del PUC venivano rappresentate alcune difficoltà di attuazione e, pertanto, si rendeva necessario, nell’ottica di consentirne la piena attuazione nel rispetto di quanto già previsto sia in termini di dimensionamento del fabbisogno residenziale che di localizzazione delle aree di trasformazione, procedere ad una revisione dello stesso mediante la redazione di una variante.

Inoltre, a seguito dell'Intesa sottoscritta in Conferenza Unificata del 20 ottobre 2016, è stato approvato lo Schema di Regolamento Edilizio Tipo (RET), recepito dalla Regione Campania con Delibera di Giunta Regionale n. 287 del 20.05.2017 e, pertanto, si rendeva necessario procedere anche all’adeguamento del RUEC vigente nel rispetto del suddetto schema.

In conseguenza delle esigenze sopra rilevate, l'Amministrazione Comunale ha inteso operare un'aggiornamento del RUEC e la revisione del PUC, attraverso l'attivazione di un procedimento di variante, al solo fine di consentire la piena applicabilità delle previsioni in essa contenute senza alterarne il dimensionamento. A tal fine, con determina del responsabile del settore tecnico comunale n. 209 del 13.10.2020 (R.G.), ad oggetto “*L.R. n. 1672004 e s.m.i. - Piano Urbanistico Comunale. Servizio tecnico congiunto di redazione della variante al PUC con relative NTA, nuovo RUEC e Rapporto Ambientale...*” è stato conferito incarico agli scriventi progettisti, perfezionato con successivo disciplinare di incarico del 14.10.2020.

3. Gli indirizzi per la redazione della variante al PUC

Dall’analisi delle problematiche evidenziate nella prima fase di attuazione del PUC, in parte anche contenute anche in specifiche comunicazioni inoltrate al comune da diversi utenti, l'Amministrazione Comunale ha determinato una serie di indirizzi specifici che devono informare l’attività dei professionisti incaricati per la redazione della citata variante al PUC e del nuovo RUEC. In particolare, con delibera di giunta comunale n. 69 del 09.11.2020 sono stati approvati il “*documenti indirizzi per la redazione della variante al Piano Urbanistico Comunale (PUC) ed al Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC)*”.

Gli indirizzi specifici per la redazione della variante al PUC sono stati espressi, nella citata delibera di giunta comunale n. 69/2020, come di seguito testualmente indicato:

- a) *la variante al PUC, lasciando inalterata la componente strutturale, il dimensionamento del fabbisogno residenziale oltre che la localizzazione delle aree di sviluppo residenziale, interesserà la componente operativa intervenendo sulle*

problematiche connesse all'attuazione dei comparti, di notevole dimensione e con assetto proprietario non di rado molto frammentato, anche individuando più comparti di minore dimensione rispetto all'originario con relativa dotazione di standard urbanistici distribuiti all'interno di ciascuno dei detti comparti ovvero, laddove normativamente verificato, anche attraverso l'individuazione parziale di zone/comparti da assoggettare ad intervento urbanistico diretto, con rilascio di permesso di costruire convenzionato, in luogo dell'intervento urbanistico preventivo connesso al procedimento di formazione dei pua;

- b) risoluzione delle problematiche, evidenziate in diverse comunicazioni, connesse alla individuazione di parti limitate dei comparti di trasformazione in aree pertinenziali o spazi connessi ad edifici preesistenti con conseguente riduzione della superficie dei comparti, nel rispetto del dimensionamento complessivo degli stessi comparti;*
- c) precisazione delle incongruenze tra Atti di Programmazione degli Interventi e Norme di Attuazione (art. 70 ed articoli connessi) circa la previsione/realizzazione, nei comparti di trasformazione residenziale, della quota del 40% di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) definendo la procedura tecnico – amministrativa per l'attuazione dell'ERP nei detti comparti e prevedendo la possibilità, per le tipologie di ERP in cui è consentito, che la stessa possa essere realizzata, in termini edilizi, anche a cura dei soggetti proponenti la trasformazione, ma con definizione e controllo delle assegnazioni a cura del comune;*
- d) ridefinizione, nell'ambito dei comparti di trasformazione e fermo restando la quota minima del 40% di ERP prevista dalla legge n. 167/1962 ed il dimensionamento complessivo, delle percentuali connesse a edilizia privata e commerciale/terziario con riduzione di quest'ultima a vantaggio della prima;*
- e) precisazione nelle NTA del PUC, sempre nell'ambito dei comparti di trasformazione a prevalenza residenziale, delle altezze massime, distacchi e distanze minime da dettagliare, in considerazione di tali valori limite, all'interno dei PUA;*
- f) precisazione delle caratteristiche geometriche delle viabilità da realizzare nei nuovi comparti di trasformazione, con particolare riferimento anche alla larghezza dei marciapiedi che dovrà essere non inferiore a mt 1,50, in accordo con la vigente normativa;*

- g) *correzione, previa verifica, di tutte le ulteriori incongruenze evidenziate nelle comunicazioni pervenute al protocollo comunale nel merito del PUC e relative NTA oltre che del RUEC;*
- h) *individuazione, nelle NTA del PUC, di specifica normativa o procedimento di natura tecnico – amministrativa attivabile per la risoluzione delle problematiche connesse all'insediamento denominato "Parco Fiorito" per come evidenziate nelle comunicazioni acquisite al protocollo comunale;*
- i) *individuazione, nell'ambito della zona produttiva soggetta ad intervento urbanistico preventivo, della possibilità di attivare la trasformazione attraverso comparti di minore dimensione al fine di consentire autonoma attuazione, previa definizione di uno schema direttore esteso all'intera area, con l'individuazione dell'infrastrutturazione principale da approvare preventivamente in giunta comunale;*
- j) *riduzione della dimensione del lotto minimo in zona produttiva, attualmente fissato in mq 10.000, al fine di favorire l'insediamento di attività produttive anche di piccole e medie dimensioni;*
- k) *precisazione dei parametri e delle caratteristiche degli interventi di ristrutturazione urbanistica al fine di rendere attuabili gli interventi di rigenerazione urbana, come favoriti dalla recente normativa in materia;*
- l) *consentire l'applicazione delle norme in deroga vigenti (legge Sviluppo n. 106/2011, Piano Casa regionale n. 19/2009, ecc) tese a favorire la ripresa economica e l'adeguamento/rigenerazione del patrimonio immobiliare, sull'intero territorio comunale;*
- m) *ridefinire il RUEC in accordo con il Regolamento Edilizio Tipo (RET);*
- n) *implementare il PUC con relative NTA ed il RUEC al fine di risolvere o, comunque, definire tutte le problematiche connesse alla prima fase di attuazione dei citati strumenti di pianificazione e di regolamentazione.*

4. L'elaborazione della variante al PUC in accordo con gli indirizzi di cui alla delibera di giunta comunale n. 69/2020.

In attuazione degli indirizzi di cui alla citata delibera di giunta comunale n. 69/2020, si è provveduto a redigere la variante, sia normativa che grafica, al PUC vigente senza modificare, in alcun modo, il dimensionamento del Piano vigente.

In particolare, con riferimento agli specifici indirizzi forniti, si è provveduto, in sintesi, alle seguenti precisazioni/modifiche:

- 1) si è intervenuti sui comparti di espansione residenziale, sia in termini normativi che grafici, non modificando la componente strutturale ed il dimensionamento del PUC, suddividendo gli originari n. 3 comparti di notevoli dimensioni, per alcuno dei quali in oltre tre anni di attuazione del PUC era intervenuta alcuna proposta di attuazione, in n. 7 comparti con previsione della localizzazione della dotazione di standard urbanistici, rimasta inalterata in termini quantitativi, da indicare in sede di redazione della strumentazione urbanistica attuativa (PUA), previa individuazione schematica da formulare in una proposta preliminare che verrà valutata preventivamente dalla giunta comunale in termini di localizzazione e tipologie, in considerazione delle caratteristiche dei diversi ambiti territoriali oggetto di trasformazione e delle specifiche carenze di infrastrutture e servizi che le connotano.
- 2) Sempre in tali comparti è rimasta inalterata la perimetrazione complessiva e la superficie degli stessi per evitare di attribuire, nel caso di riduzione della superficie dei comparti, una diversa classificazione urbanistica a tali superfici.
- 3) Sono stati precisati, intervenendo sulle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), sia le modalità di attuazione dei comparti con intervento urbanistico preventivo (PUA) che quelle riferite alla previsione della quota di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), rimasta inalterata in termini di minimo normativo 40% (L. 167/1962), anche al fine di evitare incongruenze tra le previsioni delle stesse NTA e gli Atti di Programmazione degli Interventi.
- 4) Ferma restando la quota minima di ERP normativamente prescritta, risulta ridefinita all'interno dei comparti, in accordo con gli indirizzi forniti dall'A.C., la quota minima di edilizia commerciale/terziaria rispetto a quella privata. Tale modifica normativa non incide in alcun modo sul dimensionamento originario del PUC in quanto tutta la quota di edilizia privata e di commerciale/terziario era già interamente computata.

- 5) Nelle NTA sono stati precisati, sempre nei comparti di trasformazione a prevalenza residenziale, di parametri urbanistico edilizi quali, ad esempio, altezze massime, distacchi e distanze minime, numero di piani che informeranno le norme tecniche specifiche dei PUA da redigere.
- 6) Nelle NTA si è provveduto alla precisazione delle caratteristiche geometriche delle viabilità da realizzare nei nuovi comparti di trasformazione, con particolare riferimento anche alla larghezza dei marciapiedi che dovrà essere non inferiore a mt 1,50, in accordo con la vigente normativa;
- 7) Si è provveduto alla correzione grafica, sulle tavole di zonizzazione, di un errore legato alla perimetrazione dell'area già interessata da un intervento ex art. 5 del DPR 447/98 approvato prima della redazione del PUC vigente (centro turistico Tenuta D'Amore).
- 8) Modifica delle NTA riferita alla zona produttiva soggetta ad intervento urbanistico preventivo, prevedendo la possibilità di attivare la trasformazione attraverso comparti di minore dimensione al fine di consentire autonoma attuazione, previa definizione di uno schema direttore esteso all'intera area, con l'individuazione dell'infrastrutturazione principale da approvare preventivamente in giunta comunale.
- 9) Modifica delle NTA, ancora con riferimento alla zona produttiva, per la riduzione della dimensione del lotto minimo, che era fissato in mq 10.000, al fine di favorire l'insediamento di attività produttive anche di piccole e medie dimensioni.
- 10) Modifica delle NTA con precisazione dei parametri e delle caratteristiche degli interventi di ristrutturazione urbanistica al fine di rendere attuabili gli interventi di rigenerazione urbana, come favoriti dalla recente normativa in materia.
- 11) Modifica delle NTA per consentire l'applicazione delle norme in deroga vigenti, con particolare riferimento al Piano casa Regionale di cui alla LRC n. 19709 e s.m.i. anche in considerazione della sua proroga di validità per le istanze presentate, al momento, entro l'anno 2021, tese a favorire la ripresa economica e l'adeguamento/rigenerazione del patrimonio immobiliare, sull'intero territorio comunale.
- 12) Si è provveduto a rielaborare il RUEC, aggiornandolo rispetto al Regolamento Edilizio Tipo regionale, implementando ed aggiornando le definizioni dello stesso e quelle delle NTA del PUC rendendole tra loro uniformi.

Le modifiche, aggiornamenti ed implementazioni come sopra riassunti, hanno informato la redazione di elaborati grafici e normativi che costituiscono le tavole grafiche della variante al PUC con relative Norme Tecniche di Attuazione cui si rimanda.

I professionisti incaricati
Ph.D. Arch. Cristoforo Pacella
Ing. Maurizio Pisaturo