



Città di Mercato S. Severino

Provincia di Salerno

Oggetto: Adeguamento del Piano Urbanistico Comunale – Proposta di Modifica tecnica obbligatoria. Ai sensi della lett. c) art. 6 – Adeguamento dei piani- del Regolamento Regionale n.5/2011 e s.m.i. Correzione e adeguamento errori materiali

Premessa

- A. il Piano Urbanistico Comunale fu adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 28/7/2010 ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 16/04.
 - B. fu indetta, ai sensi dell'art.14 della L. 241/1990 e s.m.i. e dell'art.24 c.6 della L.R. 16/2004, la Conferenza di Servizi -apertasi con la seduta del 25/10/2011 e conclusasi con la seduta del 09/11/2011- per apportare le modifiche al PUC del Comune di Mercato S. Severino “al fine di renderlo compatibile con gli atti di pianificazione territoriale sovraordinati e conforme alla normativa statale e regionale vigente”;
 - C. con delibera n. 5 del 06/12/2011, il Consiglio Comunale di Mercato S. Severino, con riferimento al PUC del proprio territorio, tenuto conto dell'acquisizione di tutti i pareri previsti dalla vigente normativa, prese atto e ratificò i “ *verbali della Conferenza di Servizi dell'Amministrazione Provinciale* ” ai sensi dell'art. 24 comma 11 della L.R. 16/04;
 - D. con delibera di Giunta Provinciale n. 424 del 22/12/2011 fu approvato il Piano Urbanistico Comunale di Mercato S. Severino, ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale n.16/04;
 - E. con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno, n. 1/2012 del 4 gennaio 2012, pubblicato sul BURC n. 8 del 6.02.2012, è stato definitivamente approvato il Piano Urbanistico Comunale, e pertanto il P.U.C. è entrato in vigore a far data dal 21.02.2012.
 - F. con delibera comunale n. 37 del 01.03.2012, la Giunta istituì un gruppo di studio, di lavoro e di supporto agli Uffici del SUE e SUAP, con i seguenti compiti:
 1. *esame ed approfondimento delle N.T.A. e del R.U.E.C. di concerto con lo struttura interna all'ente;*
 2. *definizione di una proposta da sottoporre all'Amministrazione Comunale per l'indicazione di linee guida relativamente all'applicazione delle N.T.A. del R.U.E.C., a fini esemplificativi, da divulgare nelle forme più opportune;*
 3. *esame dei P.U.A. presentati al S.U.E., con lo redazione di appositi verbali da rimettere al Responsabile del Procedimento, che dovrà produrre lo proposta motivata, da sottoporre ad adozione della Giunta Comunale, ai sensi della normativa vigente;*
 4. *Esame di istruttoria dei P.c. presentati al S.U.E. e di tutta lo documentazione allegata, prevista dal R.U.E.C. e dalle N.T.A., a supporto dell'attività del Responsabile del Procedimento;*
 - G. con delibera comunale n. 109 del 12.06.2015, la Giunta ha dato atto che:
 - *il gruppo di lavoro appositamente istituito con la delibera G.C. n. 37/2012. ha rilevato alcune situazioni puntuali e specifiche riportate in appositi verbali [in particolare cfr. i verbali n.7 del 26.04.2012, n.8 del 26.07.2012] che sono stati oggetto di presa'd'atto da parte della Giunta Comunale;*
 - *eventuali modifiche specifiche e puntuali oppure l'inserimento di correttivi alle N.T.A. rilevati dall'Ufficio Tecnico Comunale nella fase di applicazione del PUC, comportano l'adozione di una variante ai sensi degli artt. 3 e 4 del Regolamento Regionale n. 5 del 04/08/2011 e ss.mm.ii.;*
 - *eventuali modifiche specifiche e puntuali oppure l'inserimento di correttivi al RUEC rilevati dall'Ufficio Tecnico Comunale nella fase di applicazione del PUC, comportano l'adozione di una variante ai sensi dell'art. 11 del Regolamento Regionale n. 5 del 04/08/2011 e ss.rns.ii.;*
- ed ha ritenuto necessario, per quanto innanzi, incaricare il SUE, anche col supporto di eventuali professionisti esterni con comprovata esperienza nel settore, alla predisposizione e attivazione delle procedure e degli atti di variante al PUC ed alle N.T.A. e al R.U.E.C.;

Tanto premesso, si evidenzia, quindi, che da una serie di incontri il gruppo di lavoro pervenne alla determinazione -a seguito di costatazione - che vi erano delle aree che presentavano, dalla destinazione d'uso del PUC vigente, alcune incongruenze valutabili quali “errori materiali”, e che, in alcuni casi, non consentivano la corretta applicazione delle NTA, ovvero, paradossalmente alcuni lotti risultavano cartograficamente saturi nel mentre, di fatto, erano liberi. Tale aspetto è stato rilevato anche per altre situazioni, dove lotti risultavano cartograficamente saturi nel mentre, di fatto, erano liberi e, pertanto, sono da considerare della stessa fattispecie di “errori materiali”.

Appare del tutto evidente, come da incarico della Giunta comunale, la necessità di apportare delle modifiche al PUC vigente, sia in termini cartografici che di NTA, utilizzando la procedura prevista dall'art. 6 del Regolamento Regionale n.5/2011.

Nello specifico le rettifiche necessarie riguardano le Aree comprese in ambiti i cui interventi ammissibili sono condizionati dalla preesistenza di immobili mentre, nella realtà, trattasi di aree libere e, pertanto, non utilizzabili per nessun tipo di intervento

Si riportano, di seguito, gli ambiti interessati:

1. **“AREE PRODUTTIVE ESISTENTI CONSOLIDATE ESTERNE O AI MARGINI DEL TESSUTO URBANO DI TIPO A (sature)”**, art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione
In tali ambiti, secondo quanto indicato al punto 2. del richiamato articolo: *“Sono consentiti, sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione e ampliamento all'interno del lotto, nel rispetto delle specifiche prescrizioni di legge e del rapporto massimo di copertura del 50% per le attività produttive o nella percentuale massima in superficie utile del 25% per le destinazioni terziarie.”*
Non sono quindi ammessi interventi di nuova edificazione se non per ampliamenti di manufatti produttivi esistenti.
2. **“AREE PRODUTTIVE ESISTENTI CONSOLIDATE ESTERNE O AI MARGINI DEL TESSUTO URBANO DI TIPO B (ampliamenti)”**, art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione
Analogamente per quanto evidenziato al punto 1. che precede, in relazione art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione, anche per alcune aree ricadenti in ambiti di cui all'art. 19 delle N.T.A., secondo quanto indicato al punto 2. del richiamato articolo: *“Sono consentiti, sugli edifici legittimamente esistenti o condonati, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione e di nuova edificazione esclusivamente per ampliamenti riservati alle attività produttive già esistenti e dunque entro i limiti dei lotti inclusi nella singola area nel rispetto del rapporto massimo di copertura del 50% per le attività produttive o nella percentuale massima in superficie utile del 25% per le destinazioni terziarie, riferito alla relazione fra nuove superfici coperte ed aree scoperte direttamente impegnate.”*
Non sono quindi ammessi interventi di nuova edificazione se non per ampliamenti di manufatti produttivi esistenti.

Per quanto sopra è stato fatto rilevare agli Uffici Tecnici Comunali che, nella realtà, risultavano incluse nel perimetro di alcune Aree Produttive sature, dei lotti non edificati che allo stato non sono suscettibili di utilizzo autonomo all'edificazione

La questione è stata già esaminata dal Gruppo di lavoro, di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 37 del 01/03/2012, che con proprio Verbale n. 8 del 26/07/2012, a seguito di constatazione sia cartografica che da successivi sopralluoghi, ha constatato che in realtà tali Aree si presentavano libere da manufatti, rilevando, infine, che anche per queste aree completamente inedificate (lotti liberi) o (ampliamenti), andava applicato l'art. 20 delle stesse N.T.A..

Pertanto, per formalizzare quanto proposto dal Gruppo di Lavoro, sono necessari degli adeguamenti puntuali delle tavole del PUC limitatamente alla grafica così da assoggettare le Aree individuate alla normativa prevista dall'art. 20 delle NTA e non più a quella prevista dall'art. 18 o 19.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia ha predisposto apposite schede grafiche riportanti gli elaborati, estratti dalla Tavola P: ELABORATI DI PROGETTO – Tav. n. P.2 del Vigente PUC e quelli rettificati.

- **Scheda n. 1** riguarda l'Area in località Faraldo (a ridosso della Linea Ferroviaria, contrassegnata dal n. 1) e l'Area in località Corticelle (a ridosso dell'area ex PIP contrassegnata dal n. 2), riportate alla Tav. n. P.2 – Foglio n. 4 del vigente PUC, che vanno modificate da **“AREE PRODUTTIVE ESISTENTI CONSOLIDATE ESTERNE O AI MARGINI DEL TESSUTO URBANO DI TIPO A (sature)”**, art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione, ad **“AREE PRODUTTIVE ESTERNE DI RIASETTO E COMPLETAMENTO (lotti liberi)”**, art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione.
- **Scheda n. 2** riguarda l'Area a ridosso della frazione Corticelle (a ridosso centro abitato contrassegnata dal n. 1), riportata alla Tav. n. P.2 – Foglio n. 4 del vigente PUC, che va modificata da **“AREE PRODUTTIVE ESISTENTI CONSOLIDATE ESTERNE O AI MARGINI DEL TESSUTO URBANO DI TIPO A (sature)”**, art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione, ad **“AREE PRODUTTIVE ESTERNE DI RIASETTO E COMPLETAMENTO (lotti liberi)”**, art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- **Scheda n. 3** riguarda l'Area in località San Angelo (a ridosso della linea ferroviaria contrassegnata dai nn. 1 e 2), riportata alla Tav. n. P.2 – Foglio n. 3 del vigente PUC, che va modificata da **“AREE PRODUTTIVE ESISTENTI**

CONSOLIDATE ESTERNE O AI MARGINI DEL TESSUTO URBANO DI TIPO B (ampliamenti)", art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione, ad "AREE PRODUTTIVE ESTERNE DI RIASSETTO E COMPLETAMENTO (lotti liberi)", art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione.

3. "AREE PRODUTTIVE DISMESSE" – art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In tali ambiti, che comprendono immobili produttivi (edifici e relative pertinenze) dismessi, secondo quanto indicato al punto 2. del richiamato articolo: "È consentito il riuso per attività complementari al turismo, per attrezzature sportivo-ricreative, per attività terziarie, per spazi pubblici, con una eventuale quota da destinare a residenza non superiore al 35% della volumetria esistente."

Secondo quanto indicato al punto 3. del richiamato articolo "Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia a parità di volume, secondo quanto stabilito dal RUEC e mediante la formazione preventiva di un piano urbanistico attuativo progettato nel rispetto dei seguenti parametri:

V =Volume esistente; H.M. = 14,00 ml; N.P. = 4; spazi pubblici e di uso pubblico (verde e parcheggi) secondo gli standard corrispondenti all'effettivo mix funzionale e comunque non inferiori al 30% della S.T.

Pertanto, per formalizzare il contrasto rilevato, sono necessari degli adeguamenti puntuali delle tavole del PUC limitatamente alla grafica così da assoggettare le Aree individuate alla normativa prevista dall'art. 20 delle NTA e non più a quella prevista dall'art. 21.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia ha predisposto apposita scheda grafica riportanti gli elaborati, estratti dalla Tavola P: ELABORATI DI PROGETTO – Tav. n. P.2 del Vigente PUC e quelli rettificati.

- Scheda n. 4 riguarda l'Area in località S. Eustachio (a ridosso della variante, contrassegnata dal n. 1), riportata alla Tav. n. P.2 – Foglio n. 3, che va modificata da "AREE PRODUTTIVE DISMESSE", art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione, ad "AREE PRODUTTIVE ESTERNE DI RIASSETTO E COMPLETAMENTO (lotti liberi)", art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione;

4. "AREE PRODUTTIVE ESISTENTI INTERNE AL TESSUTO URBANO E COMPATIBILI CON ESSO" - art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

In tali ambiti, che comprendono le aree, interne al tessuto urbano, occupate per intero o in prevalenza da sedi di attività produttive, industriali, artigianali, commerciali, ricettive e di servizio, che si considerano compatibili con il contesto urbano.A.

Secondo quanto indicato al punto 4. Sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia anche con ampliamento all'interno dello stesso lotto nel rispetto del rapporto massimo di copertura del 50% per le attività produttive o nella percentuale massima in superficie utile del 25% per le destinazioni terziarie .

Pertanto, per formalizzare il contrasto rilevato, sono necessari degli adeguamenti puntuali delle tavole del PUC limitatamente alla grafica così da assoggettare le Aree individuate alla normativa prevista dall'art. 20 delle NTA e non più a quella prevista dall'art. 16.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia ha predisposto apposita scheda grafica riportanti gli elaborati, estratti dalla Tavola P: ELABORATI DI PROGETTO – Tav. n. P.2 del Vigente PUC e quelli rettificati.

- Scheda n. 5 riguarda l'Area in località S. Vincenzo (contrassegnata dal n. 1), riportata alla Tav. n. P.2 – Foglio n. 4 che va modificata da "AREE PRODUTTIVE ESISTENTI INTERNE AL TESSUTO URBANO E COMPATIBILI CON ESSO", art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione, a "AREE PRODUTTIVE ESTERNE DI RIASSETTO E COMPLETAMENTO (lotti liberi)", art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione.

5. Discorso a parte merita il caso relativo a questa tipologia riguardante l'Area contenente lotti liberi, ubicata al Capoluogo a ridosso della via D'Amato, riportata alla Tav. n. P.2 – Foglio n. 4 del PUC.

Tale Area è connessa alla presenza di manufatti produttivi di cui uno relativo a un edificio dismesso, oggi non più esistente in quanto oggetto di un intervento di "sostituzione edilizia, a parità di volumetria esistente, di un immobile dismesso con cambio della destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 7, comma 5, della Legge Regionale n. 19/2009" e l'altro, rappresentato da un complesso di maggiore consistenza, ricadente in ambito: AREE PRODUTTIVE ESISTENTI INCOMPATIBILI, normate dall'art. 17 delle N.T.A..

Da quanto sopra, ne discende che l'attività edilizia sulle aree libere è, allo stato, non è consentibile per i seguenti motivi:

1. l'edificio individuato nell'ambito relativo alle "AREE PRODUTTIVE ESISTENTI INTERNE AL TESSUTO URBANO E COMPATIBILI CON ESSO" è stato demolito e oggetto di intervento di

- sostituzione edilizia con cambio di destinazione d'uso. Ne consegue, pertanto, che la possibilità edificatoria, per gli interventi ammissibili sulle aree libere legate allo stesso, ha perso efficacia;
2. il punto 1. dell'art. 17, recita che la "componente strutturale del PUC individua gli insediamenti produttivi non coerenti con il contesto ambientale e urbanistico in cui si collocano a causa delle incongruenze formali e tipologiche, oltre che degli impatti indotti sul sistema antropico.", da ciò scaturisce che non sono autorizzabili interventi di ampliamento ammissibili sulle aree libere, perchè per gli edifici produttivi esistenti è prevista la delocalizzazione;
 3. al punto 2. dell'art. 17, invece, prevede che: "Al fine di non ostacolare l'eventuale delocalizzazione dell'impianto, oltre alla manutenzione ordinaria, sono consentiti solo interventi di manutenzione straordinaria.", anche in questo caso gli intereventi sono consentibili solo sugli edifici produttivi presenti.

Pertanto, per formalizzare il contrasto rilevato, sono necessari degli adeguamenti puntuali delle tavole del PUC limitatamente alla grafica così da assoggettare le Aree individuate alla normativa prevista dall'art. 20 delle NTA e non più a quella prevista dall'art. 16.

Lo Sportello Unico per l'Edilizia ha predisposto apposita scheda grafica riportanti gli elaborati, estratti dalla Tavola P: ELABORATI DI PROGETTO – Tav. n. P.2 del Vigente PUC e quelli rettificati.

- Scheda n. 6 riguarda l'Area al Capoluogo (a ridosso di via d'Amato, contrassegnata dal n. 1), riportata alla Tav. n. P.2 – Foglio n. 4, che va modificata da "AREE PRODUTTIVE ESISTENTI INTERNE AL TESSUTO URBANO E COMPATIBILI CON ESSO", art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione, a "AREE PRODUTTIVE ESTERNE DI RIASSETTO E COMPLETAMENTO (lotti liberi)", art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si precisa che le schede predisposte e sopra richiamate sono tutte allegare alla presente relazione.

Si evidenzia che eventuali situazioni analoghe che sono sfuggite al Gruppo di Lavoro e alla struttura tecnica di questo comune oppure su segnalazione di parte, sono comunque da valutare con la metodologia utilizzata e recepita con la presente relazione.

li, 20 giugno 2016

ing. Gianluca Fimiani

Responsabile ad interim Area Gestione del Territorio

