Comune di San Valentino Torio
(Provincia di Salerno)

SAN VALENTINO TORIO

PIANO URBANISTICO COMUNALE

(LR 16/2004 - Reg. Regionale 5/2011)

VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SEMPLIFICAZIONE NORMATIVA

NTA – Relazione / Verifica di assoggettabilità a VAS	Aprile 2025

Sindaco	Dott. Ing. Michele Strianese
Assessore all'Urbanistica	Dott. Enzo Ferrante
Responsabile unico del procedimento	Dott. Arch. Onofrio Abronzo
Assistenza tecnica	Dott. Arch. Simona Forte
Progettista	Prof. Ing. Roberto Gerundo



COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 7017/2025 del 23-04-2025
Allegato 2 - Copia Documento

Sommario

Premessa

1. La riforma della Lr 16/2004

2. Obiettivi e contenuti della Variante Normativa al Puc

2.1 Definizioni di parametri e indici urbanistici e edilizi

2.2 Monetizzazione degli standard urbanistici

2.3 Beni culturali e paesaggistici

2.4 Strumenti urbanistici attuativi

2.5 Centro storico

2.6 Zone B1/2

2.7 Ambito urbano residenziale di completamento – convenzionato

2.8 Ambito urbano da riqualificare

2.9 Edilizia residenziale sociale

2.10 Semplificazione e accelerazione degli interventi negli ambiti di trasformazione urbana

2.11 Attività produttive

2.12 Ambiti di trasformazione urbana turistico-ricettiva

2.13 Zone agricole

2.14 Aree agricole di salvaguardia periurbane

2.15 Aree per l'istruzione

2.16 Impianti di distribuzione carburante e servizi connessi

2.17 Norme finali e transitorie

2.18 Verifica di assoggettabilità a VAS

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 7017/2025 del 23-04-2025
Allegato 2 - Copia Documento

Premessa

Il Comune di San Valentino Torio (Sa) è dotato di Piano urbanistico comunale (Puc) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 15.06.2020, secondo le modalità prevista dall'art. 3 del Regolamento 5/2011.

A distanza di circa cinque anni dall'approvazione del sopracitato Puc, è stata monitorata dall'Amministrazione comunale (Ac) e dall'Ufficio tecnico comunale (Utc) l'attuazione dello strumento urbanistico, verificando gli effetti dell'applicazione della disciplina dello stesso e la risposta della cittadinanza, dei professionisti e delle imprese del territorio che si sono trovati ad operare con tale strumento.

In ossequio al principio di amministrazione attiva e di leale collaborazione con i cittadini, l'Ac e l'Utc hanno recepito le impressioni ed i suggerimenti provenienti dagli operatori privati, nonché dagli stessi tecnici istruttori comunali, e hanno identificato alcune criticità operative nell'attuazione del Puc, con l'obiettivo di migliorare e adeguare il PUC alle esigenze del territorio ed agli obiettivi che l'Ac si è prefissata fin dalla data del suo insediamento.

Grazie ai feedback ricevuti, l'Ac ha ritenuto fossero maturi i tempi per intervenire sulla strumentazione urbanistica vigente, addivenendo a una proposta di variante di assestamento e semplificazione alle Norme tecniche d'attuazione (Nta), anche a seguito dell'emanazione della Legge regionale (Lr) 13/2022 avente ad oggetto "Disposizioni in materia di semplificazione edilizia, di rigenerazione urbana e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente", come modificata dalla Lr 18/2022, e della successiva Lr 5/2024, che ha novellato la Lr 16/2004 attraverso l'introduzione di una organica disciplina dei processi di rigenerazione territoriale e urbana, volti al contenimento dell'espansione insediativa ed al rinnovamento del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.

A tal riguardo, è necessario precisare che la Lr 5/2024 ha introdotto numerose modifiche e integrazione alla Lr 16/2004, riformando profondamente gli strumenti di governo del territorio in Regione Campania. Tuttavia, l'art. 40 della medesima Lr 5/2024, nell'emendare l'art. 45, ha modificato il comma 3 stabilendo che, per gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale non ancora adottati, fino all'approvazione delle modifiche al Regolamento 5/2011, allo stato non ancora intervenute, si applica la disciplina previgente.

Con Determina del Settore Governo del Territorio n. 591 del 30 dicembre 2022 è stato conferito incarico professionale alla ROGER & C. per la redazione della Variante Normativa al Puc.

La presente relazione è redatta al fine di descrivere i contenuti della variante normativa al Puc di San Valentino Torio e di attivare il procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica, come previsto dall'Art. 12 del DLgs 152/2006 e s.m.i. e dall'Art. 2 del Regolamento 5/2011.

La suddetta variante avrà portata di "assestamento e semplificazione" del vigente Puc e interverrà esclusivamente sugli aspetti normativi.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 7017/2025 del 23-04-2025
Allegato 2 - Copia Documento

Il presente documento si compone, oltre della premessa, della descrizione del mutato quadro normativo a seguito della riforma della Lr 16/2004 operata dalla Lr 5/2024, della analisi degli obiettivi e dei contenuti della Variante alle Nta del Puc, alla luce delle principali criticità riscontrate nell'attuazione del vigente strumento urbanistico.

1. La riforma della Lr 16/2004

La recente Lr n. 5, approvata dal Consiglio Regionale della Campania il 9 aprile 2024 e denominata "*Modifiche alla legge 22 dicembre 2004, n. 16 recante Norme sul Governo del territorio*", rappresenta un intervento normativo che si propone di innovare profondamente il quadro legislativo urbanistico regionale aspirando a perseguire una riduzione del consumo di suolo così da assecondare l'obiettivo dell'azzeramento entro il 2050 fissato dal Green Deal dell'Unione europea.

A vent'anni dall'approvazione della legge previgente, il legislatore regionale ha deciso di intervenire con una riforma organica e strutturata, articolata su due direttrici fondamentali: la ridefinizione degli obiettivi della legislazione urbanistica, con particolare attenzione alla rigenerazione urbana, alla resilienza climatica e alla riduzione degli impatti negativi dell'urbanizzazione delle aree extra-urbane, e la semplificazione e razionalizzazione dei processi di pianificazione urbanistica e territoriale, garantendo una maggiore partecipazione degli stakeholder e della collettività nei processi decisionali.

Diversamente dai precedenti interventi di modifica alla Lr 16/2004, che si erano limitati ad aggiustamenti parziali, la Lr 5/2024 introduce cambiamenti sostanziali che ridefiniscono la governance del territorio regionale.

Uno degli elementi più significativi della riforma è la riformulazione dell'articolo 2, che amplia gli obiettivi della pianificazione territoriale, allineandoli alle strategie europee e internazionali in materia di sviluppo sostenibile. La revisione dell'articolo 2 introduce una prospettiva *ecocentrica*, che considera l'ambiente come elemento dominante della programmazione territoriale, con l'obiettivo di:

- limitare il consumo di suolo attraverso meccanismi di pianificazione che favoriscano il riutilizzo delle aree già urbanizzate.
- incrementare la permeabilità del suolo, contrastando l'eccessiva cementificazione e promuovendo soluzioni di rinaturalizzazione delle aree urbane.
- migliorare la resilienza territoriale, adottando strategie per l'adattamento ai cambiamenti climatici, come il potenziamento delle infrastrutture verdi e la riduzione dell'isola di calore urbana.
- integrare la sostenibilità sociale ed economica nella pianificazione territoriale, con particolare attenzione alla disponibilità di alloggi a prezzi accessibili e al miglioramento della qualità della vita nei centri urbani.

Tali obiettivi si pongono in continuità con le direttive europee, tra cui gli Accordi di Parigi, l'Agenda 2030 per

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 7017/2025 del 23-04-2025
Allegato 2 - Copia Documento

lo Sviluppo Sostenibile e il Green Deal UE.

Uno degli strumenti per perseguire immediatamente i precedenti obiettivi, anche senza redigere e approvare un nuovo strumento urbanistico ad essi ispirato, sono gli interventi di rigenerazione urbana, disciplinati dall'art. 33quater della Lr 16/2004, come introdotto dalla Lr 5/2024, e articolati in interventi di:

a) ristrutturazione edilizia di singoli edifici che comprendano anche demolizione e ricostruzione con modifiche di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche e modifiche di destinazione d'uso ai sensi del comma 4 dell'articolo 2 della Lr 13/2004, nel perseguimento dei principi di contenimento del consumo del suolo, di efficientamento energetico e adeguamento alla normativa sulla sicurezza delle costruzioni;
b) ristrutturazione urbanistica di uno o più edifici contermini rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, nel perseguimento dei principi di contenimento del consumo del suolo, di efficientamento energetico e adeguamento alla normativa sulla sicurezza delle costruzioni;
c) riqualificazione di ambiti urbani in tutto o in parte degradati, ove la dimensione e la complessità degli interventi di cui alle lettere a) e b) ne richieda l'inquadramento in un programma unitario ai fini del riassetto del tessuto urbanistico-edilizio preesistente, di dotazione delle aree per servizi ed attrezzature collettive, di adeguamento della rete viaria, nonché di aree per la riqualificazione ecologica e ambientale, da approvare anche in variante allo strumento urbanistico.

Per gli interventi edilizi, di cui ai punti a) e b), realizzabili rispettivamente con intervento diretto e con intervento diretto convenzionato, nel caso di edilizia residenziale, sono consentiti incrementi volumetrici fino a un massimo del 20% rispetto alla volumetria esistente, per interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, e del 35% per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.

Inoltre, per gli interventi di cui al punto a), finalizzati al recupero e al riutilizzo di complessi produttivi dismessi, è consentita la ricostruzione della volumetria esistente anche con cambio di destinazione d'uso, sempre che la nuova destinazione sia compatibile o complementare con le destinazioni della zona in cui tali complessi ricadono. Nell'ipotesi di cambio di destinazioni d'uso in residenziale, al fine di favorire lo sviluppo dell'Edilizia Residenziale Sociale (Ers), almeno il trenta per cento della volumetria lorda complessiva residenziale deve essere destinata all'Ers in vendita o locazione.

Nel caso di interventi con incremento volumetrico del 35%, l'art. 33quater impone la cessione delle aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici. Tuttavia, qualora l'acquisizione di tali aree non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, ovvero laddove non risulti possibile al privato reperire aree libere nella

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 7017/2025 del 23-04-2025
Allegato 2 - Copia Documento

zona omogenea d'intervento, il Comune ha facoltà di disporre che, in luogo del conferimento anche parziale delle aree, sia corrisposta una somma corrispondente al relativo valore di mercato.

Il comma 9, dell'art. 33 quater, infine, attribuisce ai Comuni la facoltà di individuare, con delibera del Consiglio comunale, le aree nelle quali non è possibile applicare gli incentivi volumetrici del 20% e del 35%, fermo restando la non applicabilità degli stessi a quegli edifici già beneficiari di incrementi volumetrici in deroga agli strumenti urbanistici, ovvero privi di titolo abilitante che ne comprovi la conformità alle norme urbanistiche vigenti.

Peraltro, la Circolare Applicativa della Direzione Regionale Generale Governo del Territorio N. CI/2025/3 del 28/01/2025, ha chiarito che sono immediatamente applicabili gli incentivi volumetrici negli interventi di cui all'articolo 33 quater, comma 1, lettere a) e b), a prescindere dall'esercizio della facoltà riconosciuta ai Comuni, di individuare le aree nelle quali non è possibile invece applicarli.

Gli incentivi volumetrici restano, in ogni caso, non applicabili agli edifici esplicitamente esclusi dal comma 21 dell'Art. 33ter, di seguito elencati:

a) edifici ricadenti nelle aree di inedificabilità assoluta imposta con norme o piani statali e regionali;
b) edifici realizzati in assenza o in difformità al titolo abilitativo per i quali non sia stato rilasciato idoneo titolo abilitativo in sanatoria;
c) edifici ricadenti nelle zone omogenee A degli strumenti urbanistici vigenti, di cui al decreto ministeriale 1444/1968, ad eccezione degli edifici realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente, dopo il 6 agosto 1967;
d) edifici ricadenti nelle zone omogenee E degli strumenti urbanistici vigenti, ad eccezione degli edifici non connessi alla conduzione dei fondi agricoli;
e) edifici collocati in territori di riserve naturali o di parchi nazionali o regionali, nelle zone A e B, oltre i limiti imposti dalla legislazione vigente;
f) edifici definiti di valore storico, culturale ed architettonico dalla normativa vigente, oppure oggetto di tutela dagli strumenti urbanistici o dai provvedimenti comunali e con vincolo di inedificabilità assoluta;
g) edifici collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità o rischio idraulico elevato o molto elevato, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, o nelle zone ad alto rischio vulcanico e sismico;
h) edifici rientranti nelle Aree di Sviluppo Industriale (ASI);
i) edifici che hanno beneficiato, a qualsiasi titolo, di misure di incentivazione urbanistica.

Da segnalare anche l'introduzione, con l'art. 33ter della Lr 16/2004, del Programma Operativo di Rigenerazione Urbana (PO). Il PO si configura come uno strumento per mettere in atto azioni di riqualificazione edilizia e urbana e realizzare le nuove urbanizzazioni che si rendono necessarie per un complesso d'interventi indirizzati a obiettivi realizzabili nel breve periodo all'interno di quadri strategici di sviluppo sostenibile, in particolare attraverso il recupero, la ristrutturazione urbanistica ed edilizia e la rifunzionalizzazione ecosostenibile delle strutture edilizie e delle aree pubbliche, delle dotazioni urbanistiche,

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 7017/2025 del 23-04-2025
Allegato 2 - Copia Documento

nonché per sostenere progetti legati alle nuove reti tecnologiche, con particolare riferimento ai trasporti, alle reti verdi e blu e al contenimento del consumo energetico. Esso, da norma, può essere promosso dall'Amministrazione comunale interessata o anche da soggetti privati, singoli o riuniti in consorzio, e da soggetti pubblici e privati riuniti in accordo di partenariato. Inoltre, secondo quanto precisato nella Circolare Applicativa della Direzione Regionale Generale Governo del Territorio N. CI/2025/3 del 28/01/2025, il PO può essere proposto, in variante allo strumento urbanistico, a condizione che il PO, contenga tutti gli elementi di interesse pubblico di cui al comma 1, lett. c), dell'articolo 33quater.

Tra i principi ispiratori della Lr 5/2024 vi è anche la riduzione dei fattori di rischio idrogeologico, sismico, vulcanico e di altri rischi naturali e antropici. Ciò è ravvisabile anche nel meccanismo di delocalizzazione introdotto dalla Lr 13/2022 e poi riformato dalla stessa Lr 5/2024, all'art. 23, comma 9 *octies*. Esso prevede che i comuni, al fine di favorire la delocalizzazione di edifici posti in aree ad alto rischio idrogeologico o esposte a rischio sismico o vulcanico, individuino nello strumento urbanistico comunale le aree con gli edifici da delocalizzare e quelle di possibile destinazione, determinando specifici incentivi edilizi-urbanistici, nel rispetto dei limiti inderogabili e delle prescrizioni del Dim 1444/1968. In tal caso l'incentivazione, consentito solo per la delocalizzazione dell'intero edificio, se legittimo, e non per parti di esso, può prevedere un incremento volumetrico per l'edilizia residenziale fino a un massimo del cinquanta per cento. Lo strumento urbanistico comunale, inoltre, deve prevede per le aree rese libere a seguito della delocalizzazione, acquisite al patrimonio comunale, la destinazione d'uso a verde agricolo o attrezzato o in ogni caso una destinazione compatibile con il rischio idrogeologico. Detti interventi sono realizzati mediante la sottoscrizione di un'apposita convenzione con l'amministrazione comunale, ovvero direttamente se l'area di sedime non risulta variata per oltre il venti per cento di quella precedentemente occupata.

La presente Variante Normativa recepisce e fa propri stabilmente i contenuti della Lr 5/2024, con particolare riferimento ai processi di rigenerazione urbana in essa contenuti, non avendo indicato l'Amministrazione comunale ambiti spaziali nei quali essa non debba essere applicata.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 7017/2025 del 23-04-2025
Allegato 2 - Copia Documento

2. Obiettivi e contenuti della Variante Normativa

2.1 Definizioni di parametri e indici urbanistici e edilizi

La presente variante non interviene su tali definizioni, salvo alcune precisazioni inerenti alle altezze utili ed alle distanze degli edifici dai confini di proprietà, agevolando gli interventi edilizi nel rispetto dei diritti dei terzi, come riportato all'Art. 21.

2.2 Monetizzazione degli standard urbanistici

Si semplifica la procedura di monetizzazione degli standard urbanistici, rendendola automaticamente

applicabile da parte dell'UTC, qualora le superfici da cedere sia minore di 150 m^2, essendo peraltro recepito quanto previsto dalla Lr 5/2024 in materia.

2.3 Beni culturali e paesaggistici

Si recepiscono i vincoli decretati di cui all'art. 136 del D, Lgs. n. 42/2004, così come riportati nell'Atlante delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico, approvato con Delibera di Giunta Regionale della Campania n. 620 del 22.11.2022 (BURC n. 104 del 12.12.2022), nonché i vincoli tipologici di cui all'art. 142 del D, Lgs. n. 42/2004, così come riportati nel Decreto Dirigenziale n. 1002 del 28.12.2023 – Regione Campania.

2.4 Strumenti urbanistici attuativi

Si rende completamente equivalente, così come precisato dalla Lr 5/2024, il ricorso mutuabile al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) o al Permesso di Costruire Convenzionato (PdiCC).

2.5 Centro Storico

Al fine di dare impulso al recupero del Centro Storico, oggetto di condizione di crescente degrado, si è ritenuto di favorire il processo di più complessiva e incisiva rigenerazione urbana, per cui, nel caso di edifici che, a seguito di reiterati rimaneggiamenti, abbiano perduto i caratteri storici di pregio o tradizionali, quali i prospetti o la cassa scala, e, comunque, per gli edifici che siano stati realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente, dopo il 6 agosto 1967, è sempre possibile procedere alla demolizione e ricostruzione degli stessi, a parità di volume complessivo e altezza massima e, qualora non in aderenza, nel rispetto delle preesistenti distanze dai confini e dai fabbricati, potendosi anche modificare la preesistente sagoma e superficie coperta.

Inoltre, è consentito il cambio di destinazione d'uso in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 23 ter della Legge 24 luglio 2024 n. 105 - Salva Casa e smi, tra le diverse categorie funzionali di cui al comma 1, nonché i depositi. L'art. 23 ter si applica anche ai piani terra e seminterrati, nel rispetto dei parametri e requisiti di abitabilità e sempre che non sussista condizione di pericolosità idrogeologica elevata o molto elevata.

2.6 Zone B1/2

Nelle zone di recente insediamento, sempre al fine di perseguire la loro ulteriore valorizzazione, sono stati previsti nuovi meccanismi tesi alla densificazione funzionale dei tessuti urbani, così come indicato dalla Lr 5/2024.

Per quanto attiene alla densificazione funzionale, le superfici libere possono essere destinate a parcheggi a raso o interrati a carattere pertinenziale o anche a rotazione d'uso, in convenzione con l'Amministrazione comunale che potrà, in tal caso, definire modalità di fruizione, compresa la tariffazione, compatibilmente con il rispetto delle normative di settore vigenti.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 7017/2025 del 23-04-2025
Allegato 2 - Copia Documento

Per quanto attiene alla densificazione insediativa, è ammessa l'edificazione in sopraelevazione per edifici già esistenti alla data di entrata in vigore del PUC, qualora per essi si preveda il cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra da residenza a locali commerciali, depositi o parcheggi. L'edificazione in sopraelevazione non può eccedere le superfici dei piani terra trasformati, con eventuale incremento volumetrico del 20% o del 35% previa demolizione e ricostruzione.

Inoltre, è consentito il cambio di destinazione d'uso in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 23 ter della Legge 24 luglio 2024 n. 105 - Salva Casa e smi, tra le diverse categorie funzionali di cui al comma 1, nonché i depositi. L'art. 23 ter si applica anche ai piani terra e seminterrati, nel rispetto dei parametri e requisiti di abitabilità e sempre che non sussista condizione di pericolosità idrogeologica elevata o molto elevata.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 7017/2025 del 23-04-2025
Allegato 2 - Copia Documento

2.7 Ambito Urbano residenziale di completamento-convenzionato

Per quanto attiene alle ZTO B3, sempre ai fini di rende maggiormente praticabile l'intervento previsto dal PUC, oltre all'intervento unitario esteso all'intera area classificata, in alternativa, è data la possibilità a ciascun avente titolo di intervenire per stralci funzionali, prevedendo verde di arredo urbano e parcheggi, eventualmente monetizzabili, se non realizzabili fronte strada, e verificandosi la non interclusione di lotti residui.

2.8 Ambito Urbano da riqualificare

Nelle ZTO B4, sempre ai fini di favorire i processi di ottimale utilizzazione del suolo, limitando l'incremento del carico insediativo in termini di nuove famiglie, viene ammesso l'ampliamento delle singole unità immobiliari abitative residenziali sino al raggiungimento della superficie utile lorda di 120 m^2, rimando escluso, a tempo indeterminato, il frazionamento delle stesse.

Viene, inoltre, al fine di diversificare e promuovere nuove economie urbane, consentito l'insediamento di strutture ricettive extra alberghiere, nonché l'incremento delle altezze massime degli edifici.

Infine, ulteriori agevolazioni riferite alla realizzazione di parcheggi a raso o interrati a carattere pertinenziale o anche a rotazione d'uso, in convenzione con l'Amministrazione ed il cambio il cambio di destinazione d'uso in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 23 ter della Legge 24 luglio 2024 n. 105 - Salva Casa e smi, tra le diverse categorie funzionali di cui al comma 1, nonché i depositi. L'art. 23 ter si applica anche ai piani terra e seminterrati, nel rispetto dei parametri e requisiti di abitabilità e sempre che non sussista condizione di pericolosità idrogeologica elevata o molto elevata.

2.9 Edilizia Residenziale Sociale

Nelle ZTO C2, destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), l'intervento urbanistico può essere alternativamente realizzato sotto forma di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), di cui all'art. 43 quinquies della Lr 16/2004 e smi, secondo la normativa di riferimento, mediante iniziativa privata, a partire dal proprietario

dei suoli, che preveda la costruzione di alloggi a prezzi di vendita o canoni di locazione, con patto di futura vendita, calmierati, con assegnazione mediante bando pubblico degli alloggi, programmato e gestito dall'Amministrazione comunale, con riduzione del 30% rispetto ai valori prevalenti dell'edilizia abitativa di analoghe caratteristiche rilevabili in zone limitrofe.

2.10 Semplificazione ed accelerazione degli interventi negli Ambiti di trasformazione urbana

Una delle principali criticità affrontate dalla Variante Normativa consiste nella scarsa e lenta attuazione delle trasformazioni urbanistiche previste dal PUC negli ambiti di trasformazione urbana, disciplinati dagli Artt. 69, 70, 71 e 72.

Si prevede che essi possano essere attuati per sub-comparti, anche mediante PdiCC, su proposta del promotore che abbia disponibilità dei suoli in essi ricompresi, anche secondo un diverso assetto distributivo planivolumetrico di cui all'ultimo comma del precedente art. 72, sebbene mantenendone l'articolazione funzionale delle attrezzature previste, che indichi la quota di standard urbanistici da realizzare e cedere al Comune e di cui garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria da parte dello stesso promotore o degli aventi titolo subentranti, senza limitare le potenzialità residue dei suoli del comparto, per quanto attiene agli accessi, e senza determinare condizioni di interclusione degli stessi.

Inoltre, è data la possibilità, decorsi 6 mesi dalla data di approvazione della presente Variante Normativa di assestamento e semplificazione, di presentare progetti su suoli facenti parte di tali ambiti, da realizzarsi mediate PdiCC, cui applicare densità edilizie pari alla metà di quelle previste, previa realizzazione di commisurati standard urbanistici, limitati al verde di arredo urbano e ai parcheggi, da cedere al Comune previa loro realizzazione da parte del promotore e di cui garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria da parte dello stesso o degli aventi titolo subentranti. Naturalmente, l'assetto planivolumetrico dell'intervento ridotto alla metà, di cui sopra, dovrà consentire la piena attuabilità, sulla restante parte del comparto, delle previsioni di PUC, anche originali, per quanto attiene agli accessi, non generando porzioni di suolo intercluse. Infine, una rilevante novità consiste nella possibilità che l'Amministrazione comunale possa individuare con Delibera di Giunta, i Comparti o loro porzioni da realizzarsi secondo la cosiddetta "urbanizzazione anticipata", intendendosi, con ciò, che sarà possibile intervenire da parte del Comune per la realizzazione di infrastrutture o standard urbanistici di particolare importanza e rilievo per il più complessivo assetto urbanistico del territorio, così come previsto dal PUC o dalle schede richiamate all'ultimo comma dell'art. 72. In tal caso, la restante parte del PUA potrà essere completata dal promotore anche successivamente, rimborsando all'Amministrazione comunale l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da essa realizzate, nonché i costi sostenuti per la previa acquisizione dei suoli necessari, anche attraverso l'esproprio degli stessi.

Infine, viene data facoltà ai proprietari di suoli ricompresi negli Ambiti di trasformazione urbana di fare richiesta al Comune, che provvede con specifica Delibera di Giunta, di essere esclusi da tali ambiti e di

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 7017/2025 del 23-04-2025
Allegato 2 - Copia Documento

cambiare la destinazione d'uso degli stessi a giardini o parcheggi privati, privi della relativa capacità edificatoria, che viene sottratta, in proporzione, alla complessiva capacità edificatoria del comparto di appartenenza.

2.11 Attività produttive

Al fine di rendere flessibili gli interventi finalizzati all'insediamento di attività produttive, le previste destinazioni industriali, artigianali e commerciali, potranno essere ampliate alle attività direzionali e turistico-ricettive. Inoltre, In tutte le zone D, nell'ambito delle volumetrie esistenti o previste, senza incremento alcuno delle stesse, può essere realizzato un ricovero per funzioni di guardiania e custodia a servizio dei relativi operatori, di superfice utile lorda non superiore a 60 m^2, non accatastabile autonomamente né frazionabile dal complesso immobiliare di cui assume valenza pertinenziale.

Infine, nelle suddette Zone D, gli standard urbanistici da realizzare potranno essere gestiti dai soggetti realizzatori in convenzione con l'Amministrazione comunale.

2.12 Ambiti di Trasformazione Urbana Turistico-Ricettiva

Nelle Zone D6, sempre ai fini di dinamizzare i processi di trasformazione urbana, oltre a limitati incrementi delle quantità edilizie realizzative, si interviene al fine di favorire gli interventi anche qualora non sia raggiunta l'intesa fra i proprietari finalizzata alla presentazione del progetto unitario. Infatti, è sempre data la possibilità di agire per sub-comparti, anche mediante PdiCC, su proposta del promotore che abbia disponibilità di suoli in quantità non esaustiva dell'intero comparto, secondo un autonomo assetto planivolumetrico, che indichi la quota di standard urbanistici da realizzare e cedere al Comune e di cui garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria da parte del promotore, senza limitare le potenzialità residue dei suoli del comparto, per quanto attiene agli accessi, non generando lotti interclusi.

2.13 Zone agricole

L'impianto previsionale del PUC in merito alle zone agricole rimane inalterato, tranne che per qualche assestamento dimensionale di lieve entità relativo alle costruzione consentite, teso all'efficientamento delle attività connesse, mentre assume particolare rilevanza il contingentamento dell'impatto ambientale nella realizzazione di serre prospicienti alle strade pubbliche che, fermo restando limitazioni più restrittive di cui alla normativa statale, non può essere inferiore a 10 m dalle stesse, dovendo mantenere la superficie che le separa dalle strade completamente drenante e predisponendo su di essa apposita piantumazione schermante da esporre negli elaborati progettuali da allegare alla richiesta del titolo edilizio previsto dalla normativa regionale vigente.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 7017/2025 del 23-04-2025
Allegato 2 - Copia Documento

2.14 Aree agricole di salvaguardia periurbane

Poiché il PUC individua ambiti potenzialmente trasformabili, la cui eventuale attuazione sarebbe stata prevista nel secondo quinquennio, all'esito positivo del monitoraggio e della conferenza programmatica provinciale che avrebbe dovuto svolgersi nel 2023, fermo restando tale prospettiva fortemente ipotetica, anche attesa la disciplina contenuta nella Lr 5/2024, che elimina le nuove espansioni urbane, ammissibili a valle di apposita conferenza di servizi, si è ritenuto che detti ambiti siano ricondotti alle potenzialità di uso delle zone agricole E2.

2.15 Aree per l'istruzione

Si è ritenuto, per le aree esistenti, destinate all'istruzione, nel caso di sostituzione edilizia, i limiti di cui all'art. 2.1 "Ampiezza" comma 2.1.2 del D.M. 18 dicembre 1975 possono essere inferiori rispetto a quelli riportati nella tabella 2 del DM del 1975. Inoltre, nel caso di demolizione e ricostruzione, l'intervento risulta vincolato al rispetto delle distanze dai confini e/o da altri edifici così come previsto dalla normativa vigente ovvero al rispetto delle distanze minime esistenti al momento della demolizione, se inferiori ai limiti previsti da normativa.

Inoltre, nel caso di preesistenza di edifici legittimi o legittimabili ai sensi della normativa vigente, con riferimento alla superficie fondiaria di pertinenza catastale su cui insistono, gli stessi potranno essere assoggettati ai soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione e ricostruzione a parità di volume fuori terra, potendosi realizzare volumi interrati non abitabili con destinazione deposito o parcheggio, essendo vietati i cambi di destinazione d'uso a meno che verso l'attività residenziale.

2.16 Impianti di distribuzione carburanti e servizi connessi

Al fine di efficientare gli impianti di distribuzione dei carburanti, sono previste piccole premialità volumetriche, nonché funzionali, potendosi consentite le attività ristorative, turistico-ricettive, ferma restando l'applicazione dei parametri massimi di cui al precedente comma 4°, rimanendo escluse le medie e grandi strutture di vendita.

2.17 Norme finali e transitorie

In conclusione, vengono riassunte disposizioni varie, riguardanti diverse problematiche.

La realizzazione di parcheggi pertinenziali viene disciplinata dall'art. 43 ter della Lr 16/2004 e smi.

In merito al recupero di locali tecnici e di manufatti esistenti, si applicano le disposizioni contenute nell'art. 43 quater della Lr 16/2004 e smi, ad integrazione di quanto già previsto in merito alla fattispecie dei sottotetti, facendo riferimento alle discipline meno restrittive.

È consentito, ad esclusione degli edifici ricadenti nella zona A, l'innalzamento della giacitura delle preesistenti falde di copertura in misura non superiore al 20%, al fine del raggiungimento delle dimensioni minime

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 7017/2025 del 23-04-2025
Allegato 2 - Copia Documento

consentite dalla Lr 5/2024, in luogo dell'abbassamento del solaio di calpestio.

In merito alle dotazioni territoriali urbanistiche ed alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico si applicano rispettivamente le disposizioni previste dagli artt.31 e 31 bis della Lr 16/2004 e smi, ad integrazione di quanto già previsto, con riferimento alle discipline meno restrittive.

Gli edifici dismessi, ricadenti in qualsiasi parte del territorio, possono essere riconvertiti ad edilizia residenziale a parità di volume, qualora il 30% delle unità abitative da realizzare sia destinato ad Edilizia Residenziale Sociale di cui all'art. 43 quinquies della Lr 16/2004 e smi, a condizione che sia prevista una riduzione documentata dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione del 30% e gli alloggi siano assegnati attraverso bando pubblico a cura dell'Amministrazione comunale, essendo garantite le condizioni di solvibilità degli assegnatari.

Le disposizioni della Lr 5/2024 sono, comunque, sempre prevalenti sulle prescrizioni, qualora limitative, della variante normativa e sostituiscono precedenti richiami normativi, fatta eccezione per quanto previsto all'art. 58, comma 17, delle stesse.

Ai fini dell'incentivazione dei processi di densificazione edilizia, sull'intero territorio comunale, fermo restando la legittimità urbanistica dei preesistenti manufatti, nel caso di edifici disposti su di un livello, si rende possibile la conversione del piano terra da residenza ad attività commerciale, turistico ricettiva, deposito o parcheggio pertinenziale, potendosi sopraelevare il previo volume residenziale aumentato del 20% e, qualora si proceda alla integrale demolizione, rimanendo inalterato il volume convertito in attività commerciale, turistico ricettiva, deposito o parcheggio pertinenziale, il volume residenziale preesistente può essere ampliato del 35%, anche prevedendo aumento delle unità immobiliari, previa realizzazione degli standard aggiuntivi o loro monetizzazione, essendo, l'eventuale incremento del carico insediativo assegnato nel dimensionamento del PUC, consentito dalle disposizioni derogatorie della Lr 5/2024.

Si precisa come le norme contenute nella variante si conformino sempre alle disposizioni della Legge 105/2024 Salva Casa e smi e che i PUA sono sempre mutuabile dai PdiCC, a norma del comma 1° dell'art. 26 della Lr 16/2004 e smi.

Si precisa che gli alloggi disposti al piano terra degli edifici di appartenenza possono assumere la destinazione residenziale, essendo verificato il rispetto dei requisiti di abitabilità previsti dalla normativa vigente.

Si conferma come sia sempre consentita la realizzazione di sottotetti termici e non abitabili aventi caratteri planivolumetrici pari a non più della metà di quanto previsto per i sottotetti abitabili di cui all'Art. 33 quater della Leggere regionale 16/2004 e smi, anche in deroga ad altezze massime ed a distanze minime, fermo restando le verifiche statiche da effettuare ai sensi della normativa vigente.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 7017/2025 del 23-04-2025
Allegato 2 - Copia Documento

3. Verifica di assoggettabilità a VAS

Con riferimento alla descrizione degli obiettivi e dei contenuti della Variante Normativa al Puc di San Valentino Torio, si rimanda a quanto dettagliatamente esplicitato in precedenza.

Per ciò che attiene alla verifica degli impatti significativi dell'attuazione della variante al Puc sull'ambiente, essa è stata condotta facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del DLgs 152/2006 ed è stata sistematizzata nella Tabella 1.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 7017/2025 del 23-04-2025
Allegato 2 - Copia Documento

Tabella 1. Verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione della variante normativa al Puc, condotta facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del DLgs 152/2006.

1. Caratteristiche del piano o del programma	
Quesito	***Risposta***
In quale misura la variante al Puc stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse?	La variante al Puc stabilisce un quadro di riferimento per l'attuazione delle trasformazioni sul territorio comunale ma non modifica i perimetri delle Zone omogenee, i carichi insediativi residuali a meno di quelli consentiti dalla Lr 5/2014 e le destinazioni prevalenti in esse ammesse/ammissibili. È prevista, invece, la modifica delle Nta in ordine alle modalità attuative di alcune Zone omogenee, senza che ciò influisca sulle quantità edilizie realizzabili già previste dal vigente Puc, se non comprimendole.
In quale misura la variante al Puc influisce su altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati?	La variante al Puc, proponendosi di flessibilizzare la categorizzazione dei comparti di trasformazione in molteplici destinazioni produttive, può esercitare un'influenza sullo Strumento di intervento per l'apparato distributivo (Siad).
Quale è la pertinenza della variante al Puc per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile?	La variante al Puc non si pone in contrasto con tematiche ambientali né con azioni di promozione dello sviluppo sostenibile.

Quesito	***Risposta***
Quali sono i problemi ambientali pertinenti alla variante al Puc?	Nelle fasi del processo di Vas occorre attingere a informazioni di base sull'ambiente e il territorio. Queste informazioni sono necessarie per l'analisi del quadro conoscitivo ambientale e territoriale del territorio comunale in tema. Per questo motivo, si rimanda alla descrizione del *quadro ambientale* predisposto all'interno del Rapporto ambientale di Vas del vigente Puc, al fine di consentire ai portatori di interesse di acquisire per i principali temi relativi alla sostenibilità ambientale (acqua, suolo e sottosuolo, aria, energia, rumore) una informazione puntuale ed aggiornata. Per quanto concerne la variante al Puc, anche in ragione di quanto argomentato di seguito, si determina la non presenza e interferenza con problemi ambientali. Infatti, la variante al Puc: - non modifica i carichi insediativi del PUC; - conferma le attuali macro-destinazioni funzionali; - non prevede nuovo consumo di suolo; - amplia le possibilità di intervento sugli edifici in alcune zone omogenee, in osservanza a quanto previsto dalla Lr 13/2022 e dalla Lr 5/2024; - orienta la disciplina delle zone omogenee verso la rigenerazione urbana; - favorisce la possibilità di realizzare edifici più efficienti e maggiormente integrati con il contesto (dal punto di vista non solo ambientale, ma anche sociale); - garantisce, negli interventi di rigenerazione urbana, la realizzazione di edilizia sociale maggiormente funzionale alle esigenze dell'abitare contemporaneo individuale e collettivo.
Qual è la rilevanza della variante al Puc per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque)?	Le modifiche alle Nta del Puc non sono rilevanti per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 7017/2025 del 23-04-2025
Allegato 2 - Copia Documento

2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate	
Quesito	***Risposta***
Quali sono probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti?	Data la natura della variante non si ravvisano possibilità di impatti ambientali negativi, in particolare per quanto concerne i seguenti fattori: • <u>Atmosfera e agenti fisici (rumore, vibrazioni, radiazioni, emissioni luminose)</u> Le previste modifiche alle Nta del Puc non alterano, semmai riducono, la situazione di insediabilità vigente e pertanto le conseguenze derivanti dalle modifiche apportate al Puc non generano aumenti significativi di emissioni di sostanze inquinanti o rumore.
Quali sono probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti?	• <u>Acqua</u> Le previste modifiche alle Nta del Puc non contemplano diversi utilizzi del suolo che possano avere come conseguenza il rilascio di sostanze inquinate nelle acque sotterranee o superficiali. • <u>Suolo e sottosuolo</u> Le previste modifiche alle Nta non consentono un aumento del consumo del suolo o effetti negativi sul sottosuolo rispetto a quanto previsto dal Puc vigente. Si ritiene, invece, che la modifica di alcuni indici e parametri urbanistici nelle schede comparto possano favorire un maggiore risparmio di suolo. • <u>Fattori climatici</u> Le previste modifiche alle Nta del Puc non possono comportare effetti sul clima. • <u>Flora, fauna, vegetazione, ecosistemi</u> Le previste modifiche alle Nta del Puc contemplano modeste ed irrilevanti variazioni rispetto allo stato attuale. Nelle zone omogenee per le quali si propone una modifica della normativa di attuazione non sussistono zone a protezione speciale né per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 7017/2025 del 23-04-2025
Allegato 2 - Copia Documento

Quesito	***Risposta***
Quali sono probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti?	• Paesaggio Le previste modifiche alle Nta del Puc non contemplano variazioni che possano comportare effetti negativi sul paesaggio. • Patrimonio culturale (architettonico, archeologico) e beni materiali Le previste modifiche alle Nta non determinano effetti negativi sul patrimonio culturale rispetto a quanto previsto dal Puc vigente. Si ritiene, invece, che l'ampliamento delle categorie di intervento per edifici privi di valore storico testimoniale, nel rispetto delle caratteristiche plano-volumetriche e dell'impianto storico, possano garantire l'attivazione di processi di rigenerazione urbana e di rivitalizzazione del centro storico di San Valentino Torio. • Salute umana Le previste modifiche alle Nta del Puc non contemplano variazioni che possano comportare effetti negativi alla salute umana. • Popolazione e aspetti socio economici Le previste modifiche alle Nta del Puc non contemplano variazioni che possano comportare effetti negativi sulla popolazione.
Quali sono probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti?	Si ritiene che l'inserimento all'interno delle Nta delle forme di incentivazione urbanistica previste dalla Lr 13/2022 e dalla Lr 5/2024 per favorire i processi di rigenerazione urbana possa garantire effetti positivi sul patrimonio edilizio esistente, sulla dotazione e la qualità degli spazi pubblici e di uso pubblico e, più in generale, sull'economia cittadina.
Qual è il carattere cumulativo degli impatti?	L'assenza di impatti ambientali negativi non pone problemi di carattere cumulativo.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 7017/2025 del 23-04-2025
Allegato 2 - Copia Documento

Quesito	***Risposta***
Qual è la natura transfrontaliera degli impatti?	L'assenza di impatti ambientali negativi non pone problemi di natura transfrontaliera.
Quali sono i rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti)?	La variante alle Nta non determina una modifica dei rischi per la salute umana o per l'ambiente non già oggetto di Valutazione ambientale strategica nel procedimento di formazione del vigente Puc.
Quali sono entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate)?	La variante riguarda prevalentemente la disciplina delle aree già urbanizzate, per cui l'estensione degli eventuali impatti, che si ritengono comunque non significativi, è approssimabile a quella del centro abitato, in cui è ubicata la quasi totalità della popolazione residente di San Valentino Torio.
Quali sono il valore e la vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata? Tale tipo di valutazione va effettuata in considerazione: - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale; - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo.	La variante interviene sulla disciplina di attuazione delle aree urbanizzate, rispetto alle quali non sono riscontrabili particolari valori naturali, ambientali o storico testimoniali o peculiari vulnerabilità, al netto dell'area del centro storico, per la quale le modifiche alle Nta prevedono un ampliamento delle categorie di intervento per edifici privi di valore storico testimoniale, nel rispetto delle caratteristiche plano-volumetriche e dell'impianto storico, al fine di garantire l'attivazione di processi di rigenerazione urbana e di rivitalizzazione del centro storico di San Valentino Torio. Inoltre, le modifiche introdotte dalla variante al Puc non determinano una modifica dei livelli di qualità ambientale o di consumo di suolo non già valutati nell'ambito del procedimento di Vas del vigente Puc.
Quali sono gli impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale?	Si ritiene che le previste modifiche alle Nta del Puc non determinino impatti su Zona speciale di conservazione in quanto non presenti sul territorio di San Valentino Torio.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, tenendo conto dei criteri di cui all'allegato I alla parte II del DLgs 152/2006 e smi, si valuta che la Variante Normativa al Puc di San Valentino Torio non produca impatti significativi sull'ambiente e che, conseguentemente, non debba essere assoggettata a procedura di Vas.

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO
Protocollo Arrivo N. 7017/2025 del 23-04-2025
Allegato 2 - Copia Documento