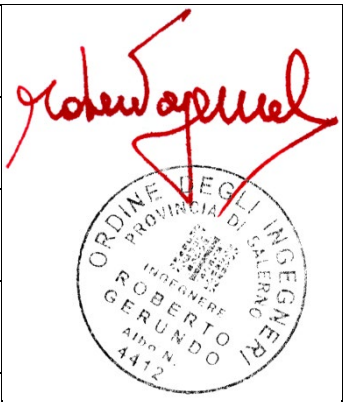
Comune di San Valentino Torio
(Provincia di Salerno)

SAN VALENTINO TORIO

PIANO URBANISTICO COMUNALE

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

VARIANTE DI ASSESTAMENTO ED EFFICIENTAMENTO URBANISTICO	
Relazione	Novembre 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	

Sommario

Premessa 2

1. Obiettivi e contenuti della Variante Urbanistica 2

2. Descrizione delle Tavole 3

2.1 Tavola 1 3

2.2 Tavola 2 4

2.3 Tavola 3 4

2.4 Tavola 4 4

2.5 Tavola 5 5

2.6 Tavola 6 5

3. Considerazioni e conclusioni 5

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.

In particolare l'Ac ha indetto un avviso pubblico per verificare preliminarmente la disponibilità di operatori economici e/o aziende ed imprese, operanti nel settore della trasformazione dei prodotti agricoli del territorio, delle attività manifatturiere ed artigianali e della logistica, ad investire sul territorio per la realizzazione di attività produttive nel territorio comunale. Ciò anche al fine di comprovare la reale esistenza di fabbisogno di aree produttive e di documentarlo in rapporto alla potenzialità della domanda d'insediamento, così come previsto del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Salerno.

A seguito delle proposte ricevute, l'Ac ha ritenuto fossero maturi i tempi per intervenire sulla strumentazione urbanistica vigente, addivenendo a una proposta di variante di assestamento ed efficientamento urbanistica alla zonizzazione del territorio comunale.

La presente relazione è redatta al fine di descrivere i contenuti della variante urbanistica 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 D.Lgs 152/2006 e s.m.i. e dall'Art. 2 del Regolamento 5/2011. La suddetta variante avrà portata di "assestamento ed efficientamento" del vigente Puc e interverrà sull'assetto urbanistico del territorio comunale.

1. Obiettivi e contenuti della Variante Urbanistica

Ad oggi nel territorio comunale si registra un notevole numero di permessi di costruire rilasciati per la realizzazione di attività produttive e commerciali che hanno saturato in gran parte le aree libere idonee alla realizzazione di tali interventi.

Dunque ci si pone la necessità di dotare il territorio di ulteriori aree da destinare a tali insediamenti, ed in particolar modo a quelle attività non compatibili con il tessuto urbano identificabili nelle destinazioni d'uso previste dal vigente Piano Urbanistico Comunale.

La Variante Urbanistica all'attuale Piano vigente si pone tra gli obiettivi l'adattamento della zonizzazione territoriali alle nuove esigenze di sviluppo occupazionale mediante la definizione delle condizioni adatte ad operare un cambio di destinazione e utilizzo del suolo.

Partendo dalla presa d'atto delle manifestazioni di interesse pervenute, lo studio di variante è stato svolto procedendo con la valutazione delle proposte attraverso un'analisi preliminare con criteri di attribuzione basati sul tipo di richiesta espressa.

La valutazione dell'Amministrazione comunale ha riguardato una verifica della compatibilità delle stesse con la pianificazione urbanistica attualmente vigente oltre che con i vincoli e le limitazioni di suolo preordinati, valutando altresì le richieste di modifica alla zonizzazione territoriale.

2. Descrizione delle Tavole

I lotti individuati dalle manifestazioni di interesse, pervenute dai proprietari dei fondi siti nel comune di San Valentino Torio, sono state riquadrate in alcuni degli elaborati grafici che compongono il vigente Piano Urbanistico al fine di produrre un'analisi critica delle richieste fatte.

Nelle tavole di studio prodotte sono indicati tematismi, in virtù del tipo di analisi effettuata, contrassegnati dal numero progressivo identificativo della manifestazione di interesse pervenute.

2.1 Tavola 1

Nella tavola 1 sono state individuate sull'elaborato di zonizzazione del vigente Puc CO.01-La disciplina operativa del territorio comunale le superfici fondiarie oggetto di manifestazioni di interesse pervenute differenziando le tipologie di attività che i privati cittadini e le aziende, già presenti sul territorio o con volontà di insediarsi, hanno interesse a realizzare sui fondi di proprietà siti nel territorio comunale.

Quello che si evince dalla valutazione delle manifestazioni è che la maggior parte delle richieste, pari a circa il 48%, sono pervenute da aziende che intendono insediarsi o che risultano già presenti e che hanno volontà di ampliare la propria attività.

Un'altra buona parte di richieste, pari a circa il 38%, è pervenuta da privati cittadini con volontà di avviare una propria attività di tipo commerciale, in immobili già esistenti o di nuova realizzazione; richiesta attuabile attraverso la modifica della zona territoriale omogenea in cui ricade il lotto di loro proprietà.

Solo il 7% delle richieste manifestano la volontà di insediare attività di tipo turistico-ricettività negli immobili di proprietà esistenti.

L'altro 7% delle manifestazioni espongono richieste, di tipo diverso, per la modifica delle previsioni di pianificazione attuativa su lotti ricadenti in comparti edificatori o in zone su cui sono previsti interventi programmati.

2.2 Tavola 2

Nella tavola 2 sono state interpretate le proposte ricevute prefigurando sulla pianificazione vigente le zone territoriali richieste.

Quello che emerge nella maggior parte delle proposte, per una quota del 66%, è la volontà di mutare la zona territoriale in cui ricadono i lotti proprietà, così come definita dalla vigente pianificazione urbanistica, in "Zona B4: Ambito Urbano da riqualificare" in quanto tale zona, per le destinazioni d'uso consentite, permette la realizzazione di attività di tipo diverso tra commerciali o artigianali, uffici e attività ricettive, coprendo così una fascia molto ampia di possibili nuovi insediamenti produttivi.

In un'altra discreta percentuale di proposte, pari al 25%, si riscontra la volontà dell'attribuzione ai fondi della "Zona D1: Aree industriali, artigianali e commerciali esistenti e di integrazione", avendo i proprietari, nella maggior parte dei casi, già lotti limitrofi inseriti in zona territoriale D1 e con attività presenti, quindi l'ampliamento di tale Zto gli permetterebbe di insediare stabilimenti produttivi di maggiore dimensioni.

Una piccola percentuale di richieste, pari al 3%, propone di mutare la zona territoriale in cui ricadono i lotti di proprietà in "Zona E2: Aree agricole di salvaguardia periurbane" in quanto la zona territoriale assegnata con la pianificazione urbanistica vigente non risulta consona al reale utilizzo dei terreni. Il restante 6% si divide nella richiesta di Zto di svariato tipo.

2.3 Tavola 3

Nella tavola 3 le perimetrazioni delle manifestazioni di interesse sono state individuate sull'elaborato CS.19-Carta dei vincoli del vigente Puc per valutarne l'impatto sulle disposizioni urbanistiche di limitazioni all'uso del suolo.

Si riscontrano lotti oggetto delle richieste ricadenti in aree soggetto a vincoli o gravate da fasce di rispetto.

Nelle aree sottoposte a vincoli non sono ammesse trasformazioni o nuove costruzioni in contrasto con le norme speciali che le disciplinano dunque per tali zone sensibili verranno valutate positivamente e accolte solo le proposte di ampliamenti alle attività già esistenti o in caso sia già presente un immobile all'interno del lotto.

2.4 Tavola 4

Nella tavola 4 i lotti oggetto delle manifestazioni sono state classificate in base alla loro ubicazione all'interno del territorio comunale differenziando le aree in base all'ambito in cui sono inserite, ovvero:

- In ambito non agricolo
- In ambito agricolo intercluso
- In aderenza ad ambito non agricolo
- In ambito agricolo insediato
- In ambito agricolo

Ai fine della valutazione delle manifestazione risulta evidente la possibilità di promuovere positivamente le richieste fatte in zone del territorio già urbanizzato in quanto il consumo del suolo risulta già sfruttato.

2.5 Tavola 5

Nella tavola 6, a seguito delle analisi fatte nelle tavole precedenti, si è proceduto ad una selezione rigorosa delle manifestazioni attraverso la classificazione delle aree oggetto di manifestazioni secondo criteri di accoglibilità che hanno portato all'esclusione di determinate proposte che non erano coerenti con l'attuale pianificazione territoriale tra cui quelle che:

- Ricadono in ambiti di trasformazioni (comparti edificatori);
- Si presentano come lotti liberi gravati da vincoli o fasce di rispetto;
- Si trovano in zona agricola periferica del territorio urbano;
- Implicano una modifica alle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche.

Inoltre non sono risultate accoglibili le richieste non attinenti alla variante orientata allo sviluppo economico e produttivo del territorio.

2.6 Tavola 6

Nella tavola 6 sono stati individuati i lotti per i quali si propone il cambio di zona omogenea prevedendo l'assegnazione di due delle zone già contenute nella pianificazione urbanistica del territorio, ovvero "Zona B4: Ambito Urbano da riqualificare" e "Zona D1: Aree industriali, artigianali e commerciali esistenti e di integrazione". Tale variazione di zona andrebbe ad interessare una superfice pari a circa mq 127.000 attualmente ricadente in zona agricola, ma già non utilizzata al fine della destinazione d'uso di zona, e circa mq 29.000 di superfice già ricompresa in ambito urbano.

3. Considerazioni e conclusioni

Per ogni richiesta accolta è stata valutata la fattibilità tecnica secondo la classificazione dei criteri esposti nelle tavole di studio così come descritte nel paragrafo precedente.

Si precisa che le variazioni di zona introdotte non costituiscono sanatoria a possibili condizioni di abusi edilizi esistenti, dunque gli interventi proposti saranno attuabili previo parere dagli enti competenti sulla realizzabilità dell'intervento richiesto.

Le previsioni attese dalla presente variante urbanistica, come gli indirizzi già previsti dal piano attualmente vigente, sono procedibili da un punto di vista amministrativo e urbanistico in quanto applicabili ad edifici legittimamente realizzati. Le verifiche di legittimità, come di norma, saranno effettuate prima di eventuali richieste di trasformazioni edilizia presentate dagli avente titolo.

Per la trasformabilità delle aree soggette a vincolo e a tutela si rimanda alla verifica dello specifico riferimento legislativo o agli Enti preposti alla tutela del vincolo stesso, restando inoltre fermi i limiti di edificabilità e trasformabilità previsti dalle Nta del Puc relativamente allo specifico vincolo operante .

Per le questioni non riguardanti le attività produttive ma la sola rettifica grafica alle perimetrazioni dei lotti di proprietà dei richiedenti, non valutate nella fase di approvazione del vigente piano, verranno considerate e rettificate sulla tavola definitiva di approvazione della presente variante urbanistica.