



www.comune.nocera-superiore.sa.it

AREA Urbanistica – S.U.A.P.

CITTÀ DI NOCERA SUPERIORE



Prot. n. _____

del _____

RELAZIONE TECNICO URBANISTICA

OGGETTO:

Variante al P.U.C. 2021

Il Capo Area Urbanistica –SUAP: Ing. Daniele Laudonio

Il Sindaco: Avv. Giovanni Maria Cuofano

Data: Dicembre 2021

1. PREMESSA

Il Piano urbanistico comunale [Puc] del Comune di Nocera Superiore è stato approvato con Delibera del Consiglio comunale n. 81 in data 01.09.2017.

Nel Puc è delimitato un ambito di trasformazione in località Camerelle individuato con la sigla ATp 10.1 la cui attuazione è assoggettata a Pua di iniziativa pubblica avente, ai sensi dell'art. 26 della legge Regione Campania 16/2004, valore e portata di “piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi” [Pip] di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971, n 865.

La trasformazione del suddetto ATp 10.1 è disciplinata nella “scheda”, compresa nell'elaborato di piano 3.4.1: “Schede degli ambiti di programmazione strategica”; in allegato alla presente relazione **(all. A)**.

La legge 865/71, nel testo tuttora vigente, all'art. 27, al co. 5 dispone che *le aree comprese Pip sono espropriate dai Comuni* ed al co. 6 che *il Comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, commerciale e turistico mediante la cessione in proprietà o in concessione del diritto di superficie sulle aree medesime*.

La procedura espropriativa dettata dalla legge per l'attuazione dei Pip è diversa ed alternativa alla procedura “perequativa”, di cui all'art. 32 della legge Regione Campania 16/2004, disciplinata nel Capo VII: Modello perequativo della Normativa di attuazione [Nta] del Puc.

Nella richiamata scheda sebbene sia previsto che lo strumento di attuazione dell'ATp 10.1 sia un “Piano per gli insediamenti Produttivi di iniziativa pubblica esteso alla totalità dell'Ambito di Trasformazione” sono riportati i parametri propri della

procedura perequativa (quali gli indici degli ambiti di equivalenza) e non già i parametri urbanistici e conformativi del Pip. Inoltre, nella Nta non sembra sufficientemente disciplinata la procedura di attuazione degli ambiti assoggettati a Pip.

Nello specifico entrando nel merito della potenziale trasformabilità dei suoli, la quantificazione delle superfici edificabili per come oggi delineata dallo strumento vigente, subisce un abbattimento delle aree sottese a regime vincolistico relativo ed assoluto (ex art. 62 N.T.A.), che non consente un'adeguata trasformazione urbanistica.

Ciò posto, l'Amministrazione del Comune di Nocera Superiore, con Delibera n. del 13/07/2021 n. 195, ha fornito indirizzi in merito alla modifica del P.U.C. vigente in merito ad una migliore implementazione delle attività produttive sul territorio di Nocera Superiore.

Su tali presupposti si palesano gli obiettivi della proposta di variante:

- a) soddisfare la richiesta di suoli per attività produttive;
- b) chiarire e precisare le disposizioni del Puc relative all'attuazione degli ambiti di trasformazione assoggettati a Pip.

Tutto ciò posto risulta necessario:

1. integrare gli articoli 59, 62 e 68 della Nta del Puc;
2. rideterminare la scheda relativa all'ATp 10.1 compresa nell'elaborato del Puc individuato con la sigla 3.4.1: "Schede degli ambiti di programmazione strategica".

Le suddette integrazioni della Nta e la rielaborazione della scheda dell'ATp 10.1 non variano la delimitazione dell'ambito, ovvero la zonizzazione operata dal Puc, né variano la destinazione urbanistica dei terreni in esso compresi.

Inoltre, la variante di piano è perfettamente coerente con il Preliminare di P.U.C. ed il preliminare di Rapporto Ambientale approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 134 del 10.03.2016.

In merito alla procedura di V.A.S. i possibili impatti sull'ambiente vengono analizzati nel rapporto ambientale.

Di Seguito le proposte di variante.

2. LE MODIFICHE PROPOSTE

Integrazione art. 59

5. La perequazione urbanistica non si applica per l'attuazione degli ambiti di trasformazione produttiva assoggettati a Pua di iniziativa pubblica aventi, ai sensi dell'art. 26 della legge Regione Campania 16/2004, valore e portata di "piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi" [Pip] di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971, n 865, in quanto le aree in essi comprese sono acquisite dal Comune attraverso procedura espropriativa.

Integrazione art. 62.

Aggiungere al comma 4 la seguente frase:

La suddetta riduzione non si applica per i suoli compresi nell'ATP. 10.1 assoggettati a Pip ex art. 27 della legge 22.10.1971, n 865.

Integrazione art. 68

6 Il Comune può provvede alla formazione dei Piani per gli insediamenti produttivi [Pip], ex art. 27 della legge 865/1971, ove tale piano attuativo è previsto dal Puc.

Il Pip delimita i lotti fondiari che, a seguito di procedura con evidenza pubblica, il Comune cede in proprietà o concede in diritto di superficie/proprietà al fine della realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale. Nel Pip sono delimitate le aree da riservare alle sedi stradali ed agli standard urbanistici nella misura prevista nell'art. 5 del d.i. 1444/1968.

Il Pip è redatto sulla base di un rilievo topografico plano-altimetrico e della planimetria catastale. In conformità a quanto previsto al co. 3, art. 26 della legge regionale 16/2004 e alle lettere a) e c), co. 4, del successivo art. 69, non costituiscono varianti del Puc:

lievi modifiche della perimetrazione dell'ambito compreso nel Pip conseguente dalla più dettagliata rappresentazione dei luoghi, dalla verifica delle consistenze catastali;

le eventuali estensioni della suddetta perimetrazione al fine di ricomprendere nel Pip le aree occorrenti alla realizzazione di adeguati collegamenti viari con le strade esistenti;

lo stralcio delle aree di sedime e di pertinenza dei fabbricati esistenti con destinazione d'uso residenziale;

la rideterminazione della superficie territoriale [ST], conseguenti dalle sopraesposte rideterminazioni della perimetrazione.

Il Pip delinea la conformazione plano-volumetrica del nuovo insediamento produttivo e disciplina gli interventi costruttivi nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi, di seguito fissati:

Parametri urbanistici ed edilizi			
1	SF	Superfici fondiarie massime complessive	70% ST
2	IC	Indice massimo di copertura fondiaria	50 % SF
3	HE	Altezza massima degli edifici	ml 12,50
3	IPT	Indice minimo di permeabilità territoriale	ST/ 30%*
4	Standard Pubblici	Superfici minime riservate a verde e	10% ST

		<i>parcheggi</i>	
--	--	------------------	--

* *misura di compensazione vedi rapporto ambientale*

Rideterminazione scheda ATp. 10.1 in elab. 3.4.1 del Puc.

Nella scheda rielaborata che si allega alla presente relazione restano invariate tutte le indicazioni contenute nei riquadri titolati:

- a. Ambito di programmazione strategica.
- b. Ambito di trasformazione.
- c. Superficie territoriale.
- d. Strumento di attuazione.
- e. Obiettivi
- f. Zonizzazione comparto su CTR [planimetria]
- g. Inquadramento dell'ambito di trasformazione su ortofoto AGEA 2014.
- h. Destinazioni d'uso ammissibili
- i. Prescrizioni per l'ambito.

Risulta modificato il riquadro "Parametri urbanistici ed edilizi" con:

- 1. la conferma dell'altezza massima dell'edificio, pari a ml 12,50 escluso i volumi tecnici;
- 2. indice di permeabilità in misura del 30% (vedi rapporto ambientale misure compensative)
- 3. la introduzione di un parametro che consente di destinare ai lotti fondiari al massimo il 70% della superficie territoriale;

4. la introduzione di un parametro che, in conformità a quanto disposto nell'art. 5 del d.i. 1444/1968, riservi agli standard urbanistici (verde e parcheggi pubblici) non meno del 10% della superficie territoriale.

Il riquadro intitolato "Prescrizioni per l'ambito" è integrato con uno stralcio planimetrico riportante i collegamenti della viabilità interna al Pip con la via Nazionale (SS 18). Il Pip comprenderà e conformerà nel dettaglio tali collegamenti, ai sensi della lett. b dell'art. 69 delle Nta del Puc.

E' eliminato il riquadro intitolato "Cessioni e opere pubbliche a carico del proponente" in quanto trattandosi di un Pip, ovvero di un piano di iniziativa del Comune, le opere pubbliche di urbanizzazione saranno determinate e realizzate dallo stesso Comune con spesa a carico.

Nocera Superiore dicembre 2021

Il Capo Area

Ing. Daniele Laudonio