



COMUNE DI OLIVETO CITRA

(Provincia di Salerno)

VARIANTE NORMATIVA AL PIANO REGOLATORE GENERALE

(Legge Regionale n. 16 del 22.12.2004)

*NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Variante al Piano Regolatore Generale Vigente*

Deliberazione di Giunta Comunale n. del

Depositato in visione dal ... /04/2009 al ... /05/2009

Delibera Consiglio Comunale adozione n. del

Trasmissione all'Amministrazione Provinciale di Salerno n. del

Delibera Giunta Provinciale n. del

**Decreto di approvazione del
Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. del**

APRILE 2009

Responsabile del Settore : Geom. Ulderico Iannece

Gruppo di Progettazione :

Arch. Romualdo Zaccaria : responsabile del progetto e coordinatore

consulenza: **Università degli Studi di Napoli “ Federico II”**

Centro Interdipartimentale L.U.P.T.-

Laboratorio di Urbanistica e Pianificazione Territoriale

Prof. Guglielmo Trupiano

Prof. Ing. Giovanni Del Conte

Il Sindaco : Italo Lullo

APRILE 2009

INDICE

1.	Premessa	pag. 4
2.	Quadro normativo di riferimento	4
3.	Motivazione della variante normativa	4
4.	Relazione alla variante normativa : obiettivi e struttura	5
5.	Norme per destinazione d'uso alle attrezzature agricole	6
6.	Elaborati della variante: NTA	7
7.	Conclusioni	7

1. Premessa

Il Comune di Oliveto Citra è dotato di Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera di C.C. n. 51 del 05/03/1985 ed approvato dalla Comunità Montana Alto e Medio Sele con Decreto n. 5 del 21/09/1988

Lo strumento urbanistico vigente sopra citato disciplina, mediante le norme tecniche di attuazione, gli interventi nelle diverse zone omogenee del territorio comunale stabilendo, per ogni singola zona, parametri ed indici urbanistici nonché specifiche prescrizioni di zona.

2. Quadro normativo di riferimento

Come richiamato nella premessa alla presente relazione, il Comune di Oliveto Citra è dotato di Piano Regolatore Generale, P.R.G., approvato con deliberazione del 1988

- che in data 22/12/2004 è stata promulgata la Legge Regionale n.16 “ Norme sul Governo del Territorio”, disponendo una nuova disciplina che ha innovato la precedente in materia di strumentazione urbanistica

- che, con deliberazione di GR n.635 del 21/04/2005, la Regione Campania ha emanato una direttiva, fornendo chiarimenti in fase di prima applicazione della Legge Regionale n.16/2004, stabilendo la sostanziale equipollenza fra il PUC (Piano Urbanistico Comunale), che costituisce il nuovo strumento urbanistico generale del Comune ed il vecchio P.R.G.(Piano Regolatore Generale).

- che ai sensi dell'art. 24 comma 13 della Legge Regionale 16/2004, le varianti e gli aggiornamenti dello strumento urbanistico (indipendentemente dal nome) devono seguire le procedure stabilite dalla Legge per i PUC, con i termini ridotti alla metà, ad eccezione dei termini di cui ai commi 6, 7, 8 e 10 dello stesso art.24.

3. Motivazione della Variante normativa

La pianificazione è anche frutto dell'economia, nonché dei cambiamenti, dell'evolversi della società.

Le ipotesi di sviluppo elaborate per Oliveto Citra, trovano riscontro negli obiettivi e nelle linee strategiche di intervento contenuti nel PTCP –Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale; sono capaci di cogliere ed interpretare i fenomeni di sviluppo e dell'attuale condizione urbana e territoriale, adattando a queste trasformazioni, laddove positive ed accettabili e razionalizzando e potenziando la sua condizione produttiva, il suo territorio agricolo, concependo le possibili prospettive e dando una corretta interpretazione e gestione dei processi produttivi agricoli, artigianali, commerciali e dei servizi;

Le più recenti esperienze di pianificazione urbanistica, la revisione corretta e non più antitetica del rapporto tra piano e progetto urbano, e questo rapporto è molto veritiero in una dimensione urbana e fortemente caratterizzata quale quella di Oliveto Citra, hanno condotto a redigere una variante al PRG che tiene conto di questo preciso momento della cultura urbanistica. E' dentro questa ottica che la variante e le sue norme tecniche di attuazione pongono molta attenzione al territorio agricolo.

Se leggiamo i dati ISTAT disponibili per i settori dell'occupazione, possiamo vedere un decrescere dell'occupazione nel settore primario ed una crescita progressiva del settore terziario (principalmente commercio e servizi), pertanto si è tentato di rispondere da un lato al dettato della vigente legislazione e, dall'altro, di superare in buona misura, il concetto tradizionale di zoning monofunzionale, considerando che un corretto mix di attività differenti sia vitalizzante e non degradante, pertanto sono state individuate alcune principali categorie di attività atte ad assumere il ruolo guida di capisaldi attorno ai quali articolare con attenzione la strategia delle trasformazioni-destinazioni.

Prima di analizzare la vera e propria variante occorre fare una riflessione sul tema della rigenerazione urbana, intesa come fenomeno multidimensionale ed integrato, in cui elementi di riqualificazione fisica si intersecano con aspetti sociali, culturali, economici ed ambientali .

Una rigenerazione pensata a partire dalla interpretazione del territorio esistente e determinata da una pluralità ed eterogeneità di soggetti coinvolti.

Muovendo dal concetto di territorio come sistema sociale globale e pertanto come realtà poliedrica e ricca di sfaccettature, nel suo spazio-temporale ed ambientale, ci si è proposti di prendere in esame gli aspetti strutturali dei mutamenti in atto e di analizzare le politiche di rigenerazione, ciò evidenzia come attraverso strategie di scelta , interventi e politiche mirate, una realtà urbana possa acquisire e rafforzare i propri caratteri, che ne promuovono l'immagine e che agiscono da motore di sviluppo per l'avvio di un efficace processo di rinnovamento.

La variante al PRG così come è stata progettata vuole essere lo strumento tecnico ed amministrativo –gestionale per soddisfare le complesse e numerose esigenze urbanistico-edilizie dei suoi cittadini e concorrere a soddisfare quelle di tipo socio-economico per i quali sono da porre in essere strumenti specifici di vario tipo e dipendenti anche da altri Enti e Istituzioni. Questo può avvenire, e la variante si muove in questa direzione, ponendo in essere un processo di pianificazione e di gestione che sia coerente con i più recenti orientamenti e che **miri a conseguire un riaggiustamento tra interno ed esterno, tra paese e territorio agricolo**, con l'attenzione ad un problema di qualità che vede nell'ambiente, visto come complesso sistema di territorio, paesaggio, natura e habitat il punto centrale di riferimento.

4. Relazione alla variante normativa : obiettivi e struttura

La presente Relazione tecnica giustificativa della **variante esclusivamente normativa apportata alle norme tecniche di attuazione**, è parte integrante della documentazione richiesta per la variante normativa al Piano Regolatore Generale e fornisce alcune indicazioni generali relative alla medesima, a supporto e a completamento dell' allegato elencato nel successivo paragrafo.

Si tratta , ad ogni buon conto, di una variante che consentirà ai cittadini, nel pieno rispetto di tutte le normative vigenti di poter adeguare l'esistente o il nuovo senza intaccare tutte le limitazioni a vincoli parametrici e di destinazione d'uso.

Questa variante, comunque ha lo scopo di favorire a livello burocratico un iter procedurale delle varie autorizzazioni, individuando un sistema e un insieme di strumenti che investe allo stesso tempo variabili economiche, sociali e ambientali .

L'obiettivo è quello di integrare le possibili attività esercitabili all'interno delle zone agricole E, con una serie di destinazioni d'uso commerciali o di servizio che possano essere ossatura integrativa delle attività prevalenti e, nel contempo, svolgere il ruolo di volano occupazionale in aree economicamente depresse.

Tali nuove attività troveranno ospitalità solo in una piccola parte dei volumi annessi alle attività agricole (quindi sono esclusi i volumi residenziali) già esistenti o comunque realizzabili nei limiti parametrici già previsti dal PRG attualmente vigente.

Tale procedimento, di **variante esclusivamente normativa**, del Piano Regolatore Generale vigente **non comporterà delle modifiche strutturali o aumenti di capacità edificatoria, che rimane confermata, ma amplia le destinazioni d'uso compatibili nelle zone agricole** , non contrasta con le indicazioni del P.T.C.P..

Pertanto, al fine di evitare possibili incongruità tra realtà consolidate e specifiche destinazioni di PRG l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno di procedere all'avvio delle procedure previste dalla L.R. 16/2004.

Questa variante normativa al PRG è relativa al solo territorio rurale, pertanto regola la destinazione d'uso dei soli annessi rustici.

Le profonde modificazioni che hanno interessato sia il quadro normativo che quello economico produttivo, hanno determinato la necessità di provvedere ad un adeguamento delle Norme di Attuazione. Questo aspetto è solo il punto di partenza di una più ampia ricognizione necessaria per definire strumenti e tecniche di intervento da applicare nei vari contesti (in fase di redazione del Puc). Molteplici sono inoltre le nuove funzioni che si sono localizzate e quindi richiedono una adeguata regolamentazione. In questa ottica la variante normativa è concepita come strumento che mette in condizione l'Amministrazione e i cittadini di attuare gli interventi, un insieme di procedimenti e di indicazioni per realizzare programmi di sviluppo e nello stesso tempo di salvaguardia e di riqualificazione

5. NTA : Norme modificate

Norme per destinazione d'uso alle attrezzature agricole

Destinazioni d'uso ammesse nelle zone rurali (E1-E2-E3-E4-E5):

Si regolano alcuni elementi dell'edificazione nelle zone rurali relativi agli annessi rustici .

Nelle zone agricole E1, E2, E3, E4, E5 la destinazione indicata nel Prg- Piano Regolatore Generale - con la lettera A - Attrezzature per l'agricoltura - viene integrata con le seguenti ulteriori destinazioni, ferma restando la prevalenza delle destinazioni d'uso regolate dalla normativa del PRG:

A) attività integrative ed accessorie,

B) terziarie (settore in cui si producono o forniscono servizi e comprende tutte quelle attività complementari e di ausilio alle attività dei settori primario (agricoltura) e secondario (industria) che vanno sotto il nome di servizi : servizi a rete (trasporti e comunicazioni), servizi commerciali, gastronomia, turismo, ospitalità, servizi assicurativi, servizi bancari, attività amministrativa, servizi avanzati (fornitura di attrezzature, macchinari e beni, informatica, ricerca e sviluppo, consulenza legale, fiscale e tecnica, analisi e collaudi, formazione, marketing) ,

C) produttive, compatibili con l'ambiente, ivi comprese attività artigianali o commerciali.

D) studio professionale, gabinetto medico, negozio di vendita, sala di esposizione, sala di riunione, laboratorio, officina, magazzino, deposito, archivio, sociali e culturali, esercizi di vicinato;

E) attività produttive relative alla trasformazione dei prodotti agricoli, a quelli derivanti da allevamenti, dalla trasformazione e lavorazione delle olive, dell'uva, del latte.

Per le pertinenze agricole esistenti è consentito il cambio di destinazione d'uso verso le attività suindicate con lett. A-B-C-D , ferma restando la prevalenza delle destinazioni d'uso regolate dalla normativa del PRG ed il limite di superficie massima di destinazione pari a mq.100 (cento).

Per le pertinenze agricole a costruirsi è consentito destinare ad uso diverso (attività suindicate con lett. A-B-C-D), con il limite di superficie massima di destinazione pari a mq.100 (cento), ferma restando la prevalenza delle destinazioni d'uso regolate dalla normativa del PRG.

Fermo restando che la realizzazione dei volumi relativi alle attrezzature per l'agricoltura resta esclusivo diritto degli aventi titolo, la destinazione di cui al punto 2 lett. E è relativa ad un uso degli annessi rustici – pertinenze agricole – per la superficie massima di mq 250 (duecentocinquanta) sul totale consentito dalla normativa del P.R.G.. Tale uso può essere esercitato da parte di imprenditore, anche non agricolo (che non esercita, cioè, una attività diretta alla coltivazione del fondo ed alle attività connesse-essenziali: produzione, trasformazione, alienazione dei prodotti nell'esercizio normale dell'agricoltura).

Resta il divieto di cambio di destinazione d'uso da attrezzature agricole o ad esse assimilabili a residenze.

6. Elaborati della Variante

Gli allegati, che formano parte integrante della presente Variante Normativa, sono i seguenti :

- Allegato 1 - Relazione
- Allegato 2 - NTA del P.R.G. (1988)
- Allegato 3 - NTA integrate con le destinazioni d'uso

7. Conclusioni

Nel rispetto delle previsioni di cui all'art.3, comma 2 del DPR 06.06.2001, n.380, ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizie del suolo e del sottosuolo del territorio comunale viene regolata dalle presenti norme di attuazione che integrano quelle del P.R.G. (1988), nonché dalle leggi vigenti, dalle disposizioni del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale e degli altri Regolamenti Comunali in quanto compatibili.

