

COMUNE DI MERCATO SAN SEVERINO
Provincia di Salerno

VARIANTE DI ASSESTAMENTO URBANISTICO E SEMPLIFICAZIONE NORMATIVA

Relazione / Verifica di assoggettabilità a VAS

R.01		Firma
	Responsabile unico del procedimento e Progettista Dott. Arch. Antonio D'Amico	
	Supporto Tecnico scientifico Consorzio inter- Universitario per la Previsione e Prevenzione dei Grandi Rischi - (CUGRI) Responsabile Scientifico Prof. Ing. Roberto Gerundo Prof. Arch. Pier Francesco Fiore Coordinatore Tecnico Dott. Ing. Carla Eboli PhD	
	Sindaco Assessore all'Urbanistica Dott. Antonio Somma Avv. Vincenzo Scarano	Timbro
Rev.Settembre 2026		

C_F138 - - 1 - 2026-10-02 - 0027484

C_F138 - - 1 - 2026-10-02 - 0027484

Comune di Mercato San Severino
(Provincia di Salerno)

VARIANTE DI ASSESTAMENTO E SEMPLIFICAZIONE NORMATIVA

Relazione / Verifica di assoggettabilità a VAS	Giugno 2025 Rev.Settembre 2026

Sindaco	Dott. Antonio Somma	
Assessore all'Urbanistica	Dott. Avv. Vincenzo Scarano	
Responsabile unico del procedimento *Progettista*	Dott. Arch. Antonio D'Amico	
CUGRI *Consulenza scientifica*	Prof. Ing. Roberto Gerundo Prof. Arch. Pierfrancesco Fiore	
Coordinatore tecnico	Dott. Ing. Carla Eboli PhD	

Premessa 3
1. La riforma della Lr 16/2004 5
2. Partecipazione 9
3. Obiettivi e contenuti della Variante Normativa 11
3.1 Strumenti urbanistici attuativi 11
3.2 Ambito di recupero e centro storico 11
3.3 Ambiti urbani consolidati 11
3.4 Ambiti di riassetto e completamento urbano e di trasformazione 12
3.5 Delocalizzazione delle attività produttive incompatibili 13
3.6 Zone agricole 13
3.7 Norme finali e transitorie 13
4. Verifica di assoggettabilità a VAS 15

C_F138 - - 1 - 2026-10-02 - 0027484

Premessa

Il Comune di Mercato San Severino (Sa) è dotato di Piano urbanistico comunale (Puc) approvato con Deliberazione Provinciale DP n.13 del 30.3.2012. A distanza di dieci 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 Delibera della Giunta Comunale n. 276 del 31.12.2022 è stato approvato lo Schema di Convenzione con il Consorzio Inter Universitario per la Previsione e Prevenzione dei Grandi Rischi ("C.U.G.R.I.") tra l'Università di Salerno e l'Università Federico II di Napoli, per attività di supporto tecnico scientifico alle attività di governo del territorio, ai fini della predisposizione della revisione del PUC.

La presente relazione è redatta al fine di descrivere i contenuti della variante normativa al Puc di Mercato san Severino 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 soprattutto sugli aspetti normativi.

C_F138 - - 1 - 2026-10-02 - 0027484

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.

C_F138 - - 1 - 2026-10-02 - 0027484

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 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:

C_F138 - - 1 - 2026-10-02 - 0027484

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 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%, ferma

C_F138 - - 1 - 2026-10-02 - 0027484

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, 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

C_F138 - - 1 - 2026-10-02 - 0027484

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.

C_F138 - - 1 - 2026-10-02 - 0027484

2. Partecipazione

Il Comune di Mercato S. Severino, nell'ambito del procedimento di adeguamento ed aggiornamento del PUC, ha presentato una manifestazione d'interesse per la definizione della strategia della variante al Puc, in cui invitava i cittadini, gli operatori economici, le associazioni, le imprese o altri soggetti aventi titolo, a formulare proposte con l'obiettivo di raccogliere manifestazioni di interesse, non implicando impegni né vincoli per le parti interessate, che riguardassero:

- *la rigenerazione urbana con particolare riferimento ad aree con immobili dismessi o in via di dismissione all'interno del territorio urbanizzato, anche per usi temporanei;*
- *la rigenerazione e lo sviluppo di insediamenti produttivi nel rispetto del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Salerno (PTCP);*
- *la revisione della disciplina di aree di completamento e ricucitura del tessuto urbano prevista dagli strumenti urbanistici vigenti;*
- *la proposta di riqualificazione e riuso di immobili nel territorio rurale non più funzionali all'agricoltura o della loro demolizione con parziale recupero di superficie utile all'interno del territorio urbanizzato e aree contigue, nel rispetto del PTC della PROVINCIA di SALERNO, approvato con DCP n.15 del 30/03/2012.*[1]

Il termine è stato in un primo momento di 45 gg dalla pubblicazione dell'avviso, poi prorogato con determina 361/2023 di altri 45gg. Per consentire la massima partecipazione, alcune istanze sono state accettate dal protocollo anche dopo il termine di chiusura, in modo da consentire il dialogo costante con il territorio.

Sono pervenute 125 manifestazioni protocollate per 134 istanze distribuite su tutto il territorio comunale.

Inizialmente sono state localizzate tutte le istanze su una cartografia contenenze il tematismo della zonizzazione del Puc vigente. In seguito, si è proceduto prima all'istruttoria delle stesse, in funzione delle caratteristiche rispetto alle zone del Puc e della sicurezza territoriale, poi alla loro valutazione. Quest'ultima fase si è basata sui questi principi:

- morfologia urbana (vicinanza ai centri urbani, aderenza a zone con lo stesso carattere, ecc...);
- semplificazione normativa;
- interesse pubblico;
- stato dei luoghi (esistenza di edifici, ecc);
- minor consumo di suolo;
- elementi integrativi di funzioni produttive esistenti;
- sostegno, valorizzazione e incentivazione degli investimenti;
- sicurezza territoriale;
- progettazione in atto.

[1] Cfr Avviso pubblico del Comune di Mercato San Severino 10672 del 2.5.2023 - proroga Determina n.361 del 13/06/2023.

C_F138 - - 1 - 2026-10-02 - 0027484

In base a tale valutazione le istanze accolte sono il 53%, quelle parzialmente accolte il 13% e le non accolte il 34%.

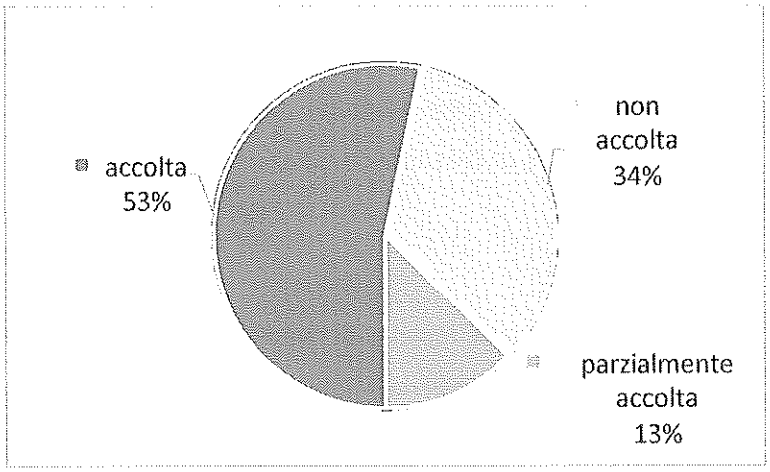


Grafico 1 - Valutazione delle manifestazioni

Tra le istanze accolte e parzialmente accolte sono riscontrabili due macro tipologie di risposte, la prima interessa la semplificazione normativa e copre il 56% delle istanze, la seconda di modifica della destinazione urbanistica che copre il restante 44%.

C_F138 - - 1 - 2026-10-02 - 0027484

3. Obiettivi e contenuti della Variante Normativa

3.1 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).

3.2 Ambito di recupero e centro storico

Al fine di dare impulso all'ambito di recupero, 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.
Viene inoltre recepita, su richiesta dell'Amministrazione comunale, la zona di centro storico per la frazione capoluogo di Mercato San Severino in ottemperanza al dispositivo del Ptcp di Salerno, introducendo la zona A2. L'ambito A2 sarà di salvaguardia dell'impianto urbanistico e viabilistico, con la tutela degli edifici realizzati prima del 1945. Invece, gli edifici realizzati post 1945, saranno oggetto anche di ristrutturazione edilizia, senza incrementi volumetrici.

3.3 Ambiti urbani consolidati

Negli ambiti urbani consolidati, 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, con previsione di realizzazione di funzioni commerciali complementari quali esercizi di vicinato o medie strutture di vendita.
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

C_F138 - - 1 - 2026-10-02 - 0027484

non può eccedere le superfici dei piani terra trasformati, con eventuale incremento volumetrico del 20% o

C_F138 - - 1 - 2026-10-02 - 0027484

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.

3.4 Ambiti di riassetto e completamento urbano e di trasformazione

Gli ambiti di riassetto e completamento urbano e di trasformazione sono le parti del territorio disciplinati dagli artt. 12, 13, 14, 15 e 23.

3.4.1. Parti consolidate

Le parti di territorio sature e consolidate, già trasformate, rientranti negli ambiti di riassetto e completamento urbano (art.12), ambiti di trasformazione urbana strategica (art.14) e ambiti di trasformazione integrata (art.15) sono state individuate e inserite negli "ambiti urbani consolidati di tipo A", pertanto seguiranno la normativa dell'art. 11.

3.4.2. Semplificazione ed accelerazione degli interventi

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. 12, 13, 14, 15 e 23.

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 presenti nelle relative schede Api, 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 nei relativi ambiti, 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

C_F138 - - 1 - 2026-10-02 - 0027484

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 al Titolo IV delle Nta del PUC. 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 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.

3.5 Delocalizzazione delle attività produttive incompatibili

Nel Puc vigente sono individuate delle "aree produttive esistenti incompatibili" con il tessuto urbano, ma non era stata data loro la posizione di atterraggio. Si è resa necessaria, per superare tale situazione, l'individuazione di un comparto compensativo di delocalizzazione e ampliamento delle attività produttive esistenti incompatibili di cui all'articolo 17. L'attuazione, attraverso un Pua di iniziativa privata o tramite PdCc, avviene su iniziativa di uno o di tutti i proprietari di aree.

3.6 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 costruzioni consentite, teso all'efficientamento delle attività connesse. Per gli edifici in zona agricola, per tutti gli edifici residenziali e produttivi non storici, compatibilmente con il diritto dei terzi, si applica del dispositivo di densificazione della legge regionale, con ampliamenti del 20% e nel caso di demolizione e ricostruzione del 35%, fatto salve le distanze.

3.7 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.

In merito alle dotazioni territoriali urbanistiche ed alle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico si

C_F138 - - 1 - 2026-10-02 - 0027484

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.

Viene altresì concessa, nell'ambito delle attività produttive esistenti e/o da realizzarsi, all'interno degli opifici, la possibilità di realizzare, in via complementare e rispettando l'attinenza all'attività principale svolta, spazi espositivi/dimostrativi nei quali svolgere eventi a carattere divulgativo, culturale e pubblicitario, con somministrazione di alimenti e bevande, nel rispetto della normativa sanitaria vigente.

Le disposizioni della Lr 5/2024 sono, comunque, sempre prevalenti sulle prescrizioni, qualora limitative, della variante normativa e sostituiscono precedenti richiami normativi.

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.

Si precisa che le previsioni urbanistiche che eventualmente ricadano in aree assoggettate a rischio elevato o molto elevato, saranno realizzate qualora sia ridotta o rimossa la pericolosità e quindi il rischio.

C_F138 - - 1 - 2026-10-02 - 0027484

4. Verifica di assoggettabilità a VAS

Con riferimento alla descrizione degli obiettivi e dei contenuti della Variante Normativa al Puc di Mercato San Severino, 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.

TABELLA 1. VERIFICA DEGLI IMPATTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE DELL'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE NORMATIVA AL PUC, CONDOTTA FACENDO RIFERIMENTO AI CRITERI DELL'ALLEGATO II 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, in minima parte modifica i perimetri delle Zone omogenee, con piccole rimodulazioni dei perimetri in compensazione tra gli stessi, senza aumento apprezzabile dei carichi insediativi a meno di quelli stabilmente autorizzati 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. Prevede nuove aree verdi, e di interesse pubblico (area mercatale e parco urbano) inoltre decongestiona il tessuto urbano dalle aree produttive incompatibili con esso.

C_F138 - - 1 - 2026-10-02 - 0027484

1. Caratteristiche del piano o del programma	
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, se non in compensazione con la delocalizzazione di aree definite "produttive incompatibili" dal Puc vigente di cui si attua la previsione attraverso la loro delocalizzazione compensativa; - 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.

C_F138 - - 1 - 2026-10-02 - 0027484

1. Caratteristiche del piano o del programma	
Quesito	***Risposta***
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.

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: • Atmosfera e agenti fisici (rumore, vibrazioni, radiazioni, emissioni luminose) 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. • Acqua 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. • Suolo e sottosuolo Le previste modifiche alle Nta consentono marginali aumenti del consumo del suolo con effetti del tutto limitati sul sottosuolo rispetto a quanto previsto dal Puc vigente. • Fattori climatici Le previste modifiche alle Nta del Puc non possono comportare effetti sul clima. • Flora, fauna, vegetazione, ecosistemi Le previste modifiche alle Nta del Puc contemplano modeste ed irrilevanti variazioni rispetto allo stato attuale. Nelle zone

C_F138 - - 1 - 2026-10-02 - 0027484

2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate	
Quesito	***Risposta***
Quali sono probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti?	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. • 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 Mercato San Severino. • 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. 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.
Qual è la natura transfrontaliera degli impatti?	L'assenza di impatti ambientali negativi non pone problemi di natura transfrontaliera.

C_F138 - - 1 - 2026-10-02 - 0027484

2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate	
Quesito	***Risposta***
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 Mercato San Severino.
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 Mercato San Severino. 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 Mercato San Severino.

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 Mercato San Severino non produca impatti significativi sull'ambiente e che, conseguentemente, non debba essere assoggettata a procedura di Vas.

C_F138 - - 1 - 2026-10-02 - 0027484