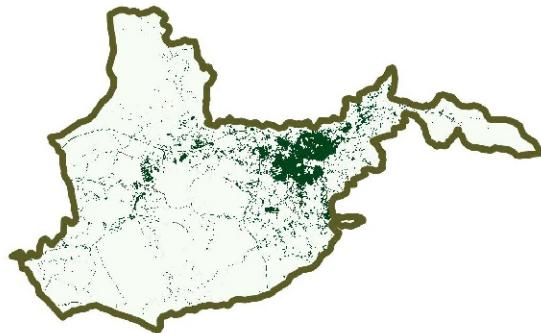




COMUNE DI VALLO DELLA LUCANIA  
Provincia di Salerno



VARIANTE DI ASSESTAMENTO URBANISTICO E  
SEMPLIFICAZIONE NORMATIVA

Relazione/Verifica di assoggettabilità a VAS

Elaborato R	Progettista Ing. Carla Eboli PhD  Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Arch. Massimo Sansone  Sindaco Dr. Antonio Sansone	Firma   Timbro
dicembre 2025		

## INDICE

<b>PREMessa .....</b>	<b>2</b>
<b>1 LA RIFORMA DELLA LR 16/2004.....</b>	<b>3</b>
<b>2 PARTECIPAZIONE .....</b>	<b>7</b>
<b>3 OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE NORMATIVA .....</b>	<b>12</b>
3.1 STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI .....	12
3.2 SISTEMA INSEDIATIVO .....	12
3.3 SISTEMA INSEDIATIVO STORICO.....	12
3.4 SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE TOTALMENTE E/O PARZIALMENTE EDIFICATO .....	13
3.5 AREE DI TRASFORMAZIONE AD USO MISTO.....	15
3.6 SEMPLIFICAZIONE ED ACCELERAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE AD USO MISTO .....	15
3.7 ATTIVITÀ PRODUTTIVE.....	16
3.8 ZONE AGRICOLE .....	16
3.9 AREE SOGGETTE A VINCOLI CONFORMATIVI, RICOGNITIVI E AREE DI TUTELA .....	17
3.10 FASCE DI RISPETTO STRADALI .....	17
3.11 MODALITÀ ATTUATIVE: PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO .....	17
3.12 NORME FINALI .....	17
<b>4 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS .....</b>	<b>20</b>

## INDICE DELLE TABELLE

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. ....	20
--	----

## INDICE DELLE FIGURE

FIGURA 1 - LOCANDINA INCONTRO DEL 24 FEBBRAIO 2024 .....	7
FIGURA 2 - MANIFESTAZIONE DI INTERESSE - AVVISO.....	8
FIGURA 3 - LOCALIZZAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PERVENUTE.....	9

## INDICE GRAFICI

GRAFICO 1 - LOCALIZZAZIONE URBANISTICA.....	9
GRAFICO 2 - CARATTERE DELLE RICHIESTE .....	10
GRAFICO 3 - RICHIESTE RIGUARDANTI I COMPARTI.....	10

# PREMESSA

Il Piano urbanistico comunale (Puc) di Vallo della Lucania è stato approvato con Delibera di Cc 4 del 21/3/2016, pubblicato su Burc n.23 del 11/04/2016, pertanto è efficace dal giorno 12/04/2016. A distanza di nove anni dall'approvazione del sopracitato Puc, è stata monitorata 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.

La presente relazione è redatta al fine di descrivere i contenuti della variante normativa al Puc di Vallo della Lucania 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.

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, dell'analisi degli obiettivi e dei contenuti della Variante alle Nta del Puc, le cui modifiche sono state apportate 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 direttive 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:

- 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 perseguitamento 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 perseguitamento 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 linda 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

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 per 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 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 Dm 1444/1968. In tal caso l'incentivazione, consentita 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 prevedere 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.

## 2 PARTECIPAZIONE

Il Comune di Vallo della Lucania, 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:

- A. *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;*
- B. *la rigenerazione e lo sviluppo di insediamenti produttivi nel rispetto del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Salerno (PTCP);*
- C. *la revisione della disciplina di aree di completamento e ricucitura del tessuto urbano prevista dagli strumenti urbanistici vigenti;*
- D. *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.<sup>1</sup>*

7

All'avviso di manifestazione è seguito anche un incontro pubblico per illustrare l'inizio del percorso di variante e le modalità di risposta all'avviso.



FIGURA 1 - LOCANDINA INCONTRO DEL 24 FEBBRAIO 2024

<sup>1</sup> Cfr Avviso Pubblico prot.1841 del 12 febbraio 2024 - termine presentazione delle manifestazioni il 31 marzo 2024.

**RELAZIONE**  
**VARIANTE DI ASSESTAMENTO URBANISTICO E SEMPLIFICAZIONE NORMATIVA AL PUC**  
**COMUNE DI VALLO DELLA LUCANIA**

**La Partecipazione**  
**Avviso**

**AL COMUNE DI VALLO DELLA LUCANIA**  
**Settore Urbanistica ed Edilizia**  
 Piazza Vittorio Emanuele II n. 44  
 84078 Vallo della Lucania (SA)  
 sur.vallodellalucania@istmepec.it

**AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PER LA DEFINIZIONE DELLA STRATEGIA DELLA VARIANTE GENERALE AL P.U.C. DEL COMUNE DI VALLO DELLA LUCANIA**

**DATI ANAGRAFICI**

Nome e Cognome \_\_\_\_\_  
 Nato/a a \_\_\_\_\_ Città \_\_\_\_\_ Cod. Fisc. \_\_\_\_\_  
 Residente a \_\_\_\_\_ Via/Piazza \_\_\_\_\_ Città \_\_\_\_\_  
 Recapiti telefonici \_\_\_\_\_ indirizzo e-mail: \_\_\_\_\_  
 Indirizzo di posta elettronica certificata: \_\_\_\_\_  
 In qualità di:  
 Persona fisica  
 Legale rappresentante della ditta /società \_\_\_\_\_  
 con sede a \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ Città \_\_\_\_\_  
 I.P.V.A. \_\_\_\_\_  
 Recapiti telefonici \_\_\_\_\_ indirizzo e-mail: \_\_\_\_\_  
 indirizzo pec: \_\_\_\_\_  
 Titolarità per la quale si formula la proposta/osservazione:  
 Proprietario  
 Altro (specificare) \_\_\_\_\_

**LOCALIZZAZIONE PROPOSTA:**  
 Terreno  
 Fabbricato  
 posto in Via \_\_\_\_\_ Località \_\_\_\_\_  
 Riferimenti catastali: Foglio \_\_\_\_\_ mappale \_\_\_\_\_ sub \_\_\_\_\_

**ATTUALE CLASSIFICAZIONE URBANISTICA** (indicare riferimenti alla classificazione vigente) \_\_\_\_\_

**OGGETTO DELLA PROPOSTA (\*)** \_\_\_\_\_

**OBIETTIVI DI PUBBLICO INTERESSE (\*)** \_\_\_\_\_

**SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE DELLA PROPOSTA (\*)** \_\_\_\_\_

(\*) - Da riportare in forma sintetica

Allegati per la valutazione della proposta presentata:

Fotocopia documento di identità del richiedente in corso di validità; (allegato obbligatorio se non inviato digitalmente)

Estratto di cappa catastale con evidenziati i terreni /immobili oggetto di proposta; (allegato obbligatorio)

Estratto cartografia di PSC o di RUE di riferimento; (allegato obbligatorio)

Relazione tecnico illustrativa che evidensi compiutamente l'oggetto della proposta, obiettivi, sostenibilità degli interventi e soddisfacimento obiettivi strategici e pubblici indicati nel bando; (allegato obbligatorio)

Documentazione fotografica dell'ambito oggetto di proposta;

Rappresentazione di massima del progetto urbanistico - edilizio derivante dalla proposta presentata;

Preventivo di massima dati economico-finanziari del programma;

Altro (specificare) \_\_\_\_\_

Vallo della Lucania, il \_\_\_\_\_

il richiedente \_\_\_\_\_

**Informativa Privacy**

Si informa che il conferimento dei dati ha carattere obbligatorio ai fini dell'istruttoria della proposta. I dati vengono trattati nel rispetto della legge e potranno essere utilizzati per diffusione nei modi e limiti ivi stabiliti. L'interessato ha facoltà di esercitare i diritti previsti dal D.Lgs 196/2003 e s. m. e. e del GDPR 2016/679. Per presa visione e consenso.

Vallo della Lucania, \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

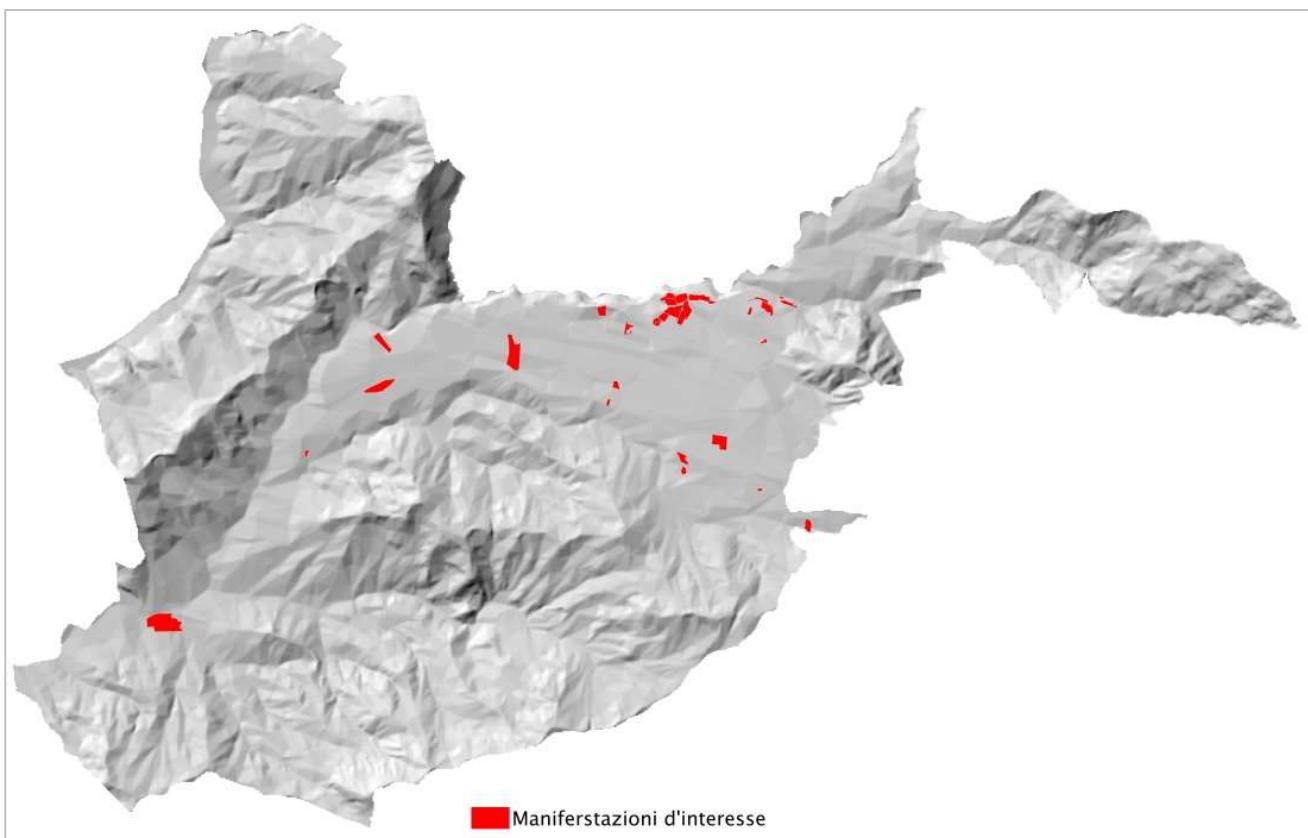
**FIGURA 2 - MANIFESTAZIONE DI INTERESSE - AVVISO**

8

Il termine è stato in un primo momento di 45 gg dalla pubblicazione dell'avviso, poi, per consentire la massima partecipazione e avere un dialogo costante con il territorio, alcune istanze sono state accettate dal protocollo anche dopo il termine di chiusura.

A valle della manifestazione di interesse, sono pervenute 36 istanze distribuite su tutto il territorio comunale. Inizialmente sono state localizzate tutte le istanze su una cartografia contenente 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 principi di:

- 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;
- sostegno, valorizzazione e incentivazione degli investimenti;
- sicurezza territoriale;
- progettazione in atto.



9

FIGURA 3 - LOCALIZZAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PERVENUTE

Dall'analisi delle stesse si evidenzia che il 67% è collocata all'interno delle previsioni urbanistiche, mentre il 27% è in zona agricola, e due, che rappresentano il 6%, sono di carattere generale. Le due manifestazioni di carattere generale si soffermano soprattutto sulla necessità di una semplificazione normativa del Piano e sulla prospettiva di rigenerazione urbana.

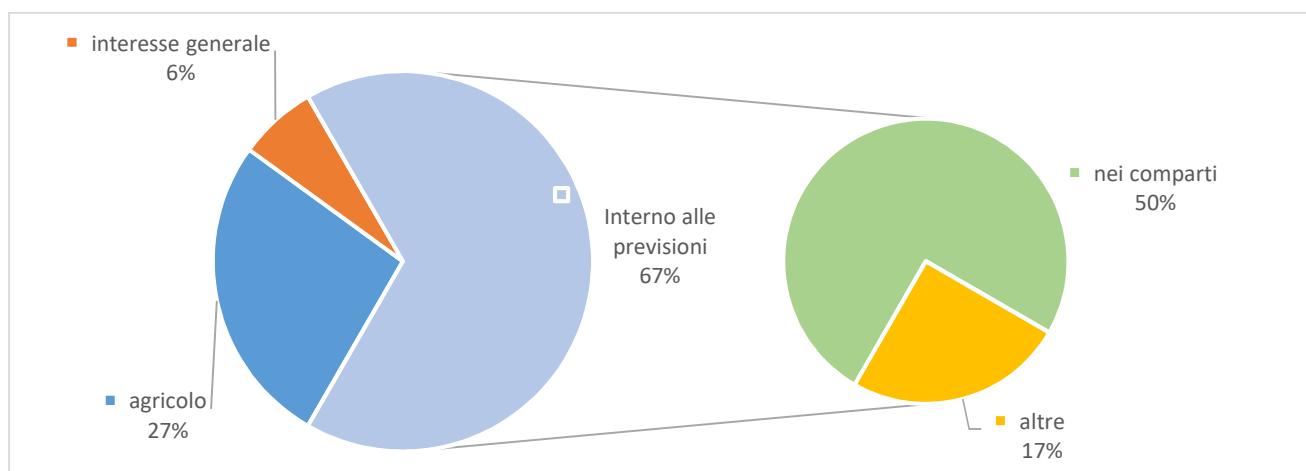
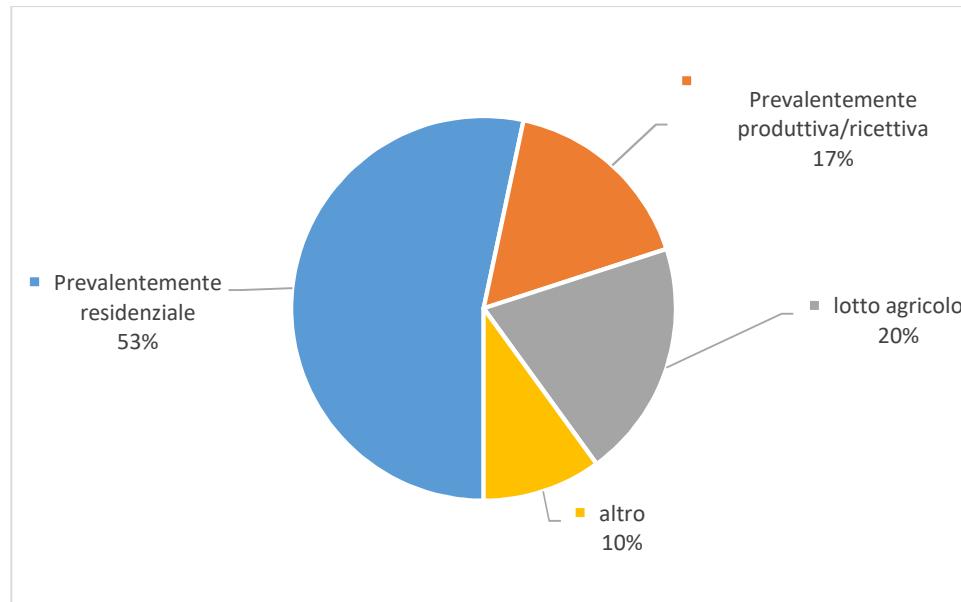


GRAFICO 1 - LOCALIZZAZIONE URBANISTICA

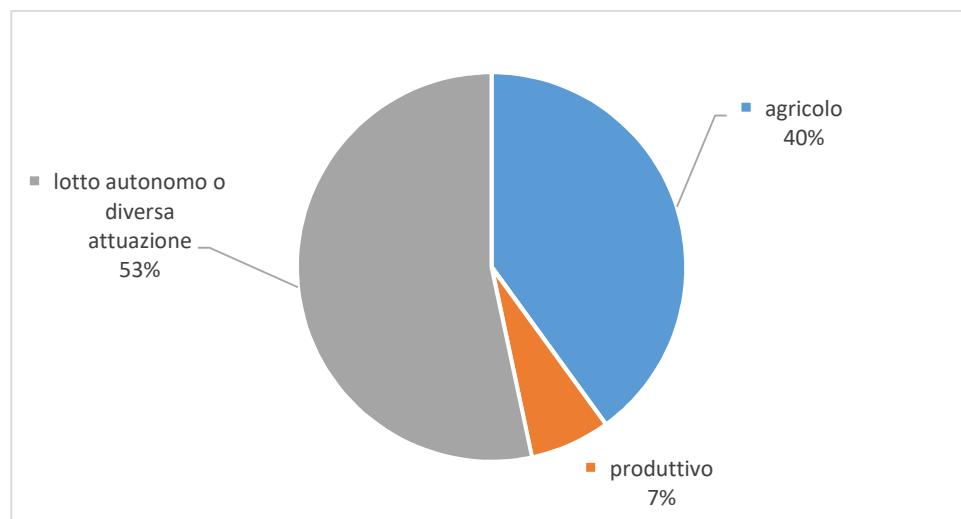
All'interno delle previsioni urbanistiche si evidenzia la prevalenza di richieste che riguardano i compatti urbanistici. Il carattere delle istanze è rivolto prevalentemente a questioni residenziali, seguite da quelle per lotti agricoli e lotti produttivi.



**GRAFICO 2 - CARATTERE DELLE RICHIESTE**

**10**

Le richieste che riguardano i compatti per la maggior parte riguardano la tipologia di attuazione degli stessi, infatti sono giunte richieste di attuazione quali lotti autonomi, o di semplificazione dell'attuazione, o di eliminazione della perequazione quale metodo di attuazione. Questo sottolinea che, seppur vi è un interesse ad attuare le previsioni del Piano, si rileva una difficoltà nell'applicazione del metodo di attuazione previsto nel Puc. Inoltre l'interesse per alcune scelte di trasformazione risulta modificato, infatti vi sono alcune richieste di distaccarsi dai compatti e convertire il rispettivo suolo in zona agricola.



**GRAFICO 3 - RICHIESTE RIGUARDANTI I COMPARTI**



### **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 SISTEMA INSEDIATIVO**

Per valorizzare il sistema insediativo 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 agibilità e sempre che non sussista condizione di pericolosità idrogeologica elevata o molto elevata.

#### **3.3 SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

**12**

Al fine di dare impulso all'ambito di recupero, si precisa che le innovazioni necessarie agli adeguamenti sismici, termici ed energetici non concorrono all'aumento di volume. Sono ammesse le riconversioni di volumi a piano terra non residenziali esistenti in box auto privati.

Negli spazi scoperti, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, è consentita la realizzazione di tettoie in legno e comunque con materiali in armonia con il contesto storico e ambientale dell'area, aperte almeno su tre lati, quali esclusive pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose, aventi altezza non superiore a 2,50 m, nonché la realizzazione di parcheggi pertinenziali di superficie, di elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili.

È consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, da realizzare ai sensi della legge regionale 19/2001 e del suo regolamento, nonché cantinole, interrati al di sotto dell'edificio o del lotto di pertinenza, a condizione che tale utilizzo preveda la creazione o riconfigurazione del manto vegetale soprastante per una profondità di almeno 50 cm e la dotazione di appositi drenaggi laterali.

Per gli edifici ricadenti nella zona A sono prescritte le categorie di intervento della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro o del risanamento conservativo.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno ammessi previa valutazione dell'Ufficio tecnico comunale, qualora non si riscontri la particolare rilevanza storica e architettonica degli edifici e, comunque, salvaguardando gli eventuali particolari architettonici esistenti, da assoggettare a restauro.

Inoltre gli edifici che sono stati oggetto di crolli delle strutture in elevazione o che sono in precarie condizioni statiche potranno essere ricostruiti, anche previa demolizione parziale o totale, nel rispetto della volumetria, della sagoma e, qualora di interesse storico, dell'aspetto originario del fabbricato, così come certificato da documentazioni ufficiali (titoli abilitativi, atti catastali, documentazioni fotografiche) o come appositamente documentato dall'Utc.

Per favorire il processo di una più complessiva e incisiva rigenerazione urbana del centro storico, oggetto di condizione di crescente degrado, si ritiene, per gli 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.

### **3.4 SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE TOTALMENTE E/O PARZIALMENTE EDIFICATO**

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, compatibilmente con i vincoli eventualmente esistenti, alla realizzazione di tettoie, aperte almeno su tre lati, quali esclusive pertinenze dell'edificio principale da utilizzare come ricovero di autoveicoli o di cose, aventi altezza non superiore a 2,50 m, nonché alla realizzazione di parcheggi pertinenziali di superficie, di piscine ed elementi di arredo quali gazebo, pergolati, panchine, aiuole, fontane o ad essi assimilabili. Inoltre è consentita la realizzazione di parcheggi a raso o interrati 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.

Per quanto attiene alla densificazione insediativa, al fine di conseguire il miglioramento della qualità architettonica e urbana tramite la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, è consentito l'incremento della volumetria esistente, purché regolarmente assentita, ai soli fini residenziali, fino a un massimo 20%, da realizzare, in sopraelevazione o in aderenza, per operazioni di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e del 35% per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile, dei diritti di terzi e dei limiti di cui agli Artt. 7, 8 e 9 del Dim 1444/1968, e dalle distanze dagli edifici e dai confini stabilite dallo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica

dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime dagli edifici e dai confini. È ammessa, inoltre, l'edificazione in sopraelevazione per edifici, disposti su un unico livello al piano terra, 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.

La volumetria linda da assentire non comprende i volumi tecnici, i collegamenti verticali e orizzontali, tra cui i vani scala e ascensore; sono esclusi dal calcolo della volumetria linda i volumi derivanti da interventi per l'efficientamento energetico e il miglioramento statico fino al massimo del 5% del volume lindo assentito.

Gli incentivi volumetrici, possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, compatibilmente con le altezze degli edifici circostanti. Per le Zto B contigue o in rapporto visuale con Zto A, le altezze massime degli edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle predette Zto A.

Per gli edifici con affaccio su strade pubbliche che presentano dei volumi tecnici o volumi accessori direttamente accessibili dalla strada, è consentito il cambio di destinazione d'uso per questi volumi ad attività direzionali, commerciali turistico-ricettive e di artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non sia ascrivibili ad attività classificate insalubri ai sensi dell'Art. 216 T.U.LL.SS., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni del Codice Civile e i diritti di terzi.

Su immobili dismessi e non utilizzati per alcuna funzione, compresa quella di deposito, da almeno tre anni antecedenti alla data di approvazione della presente variante al Puc, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia, a parità di volumetria esistente, anche con cambi di destinazione d'uso che prevedano destinazioni compatibili o complementari con quelle della Zto B, a condizione che una quota non inferiore al 30% della SIp totale sia destinata a edilizia residenziale sociale in vendita o locazione, ai sensi dell'art. 33 quater della Lr 5/2024.

Sono, altresì, state individuate nuove aree, non meglio e non precisamente indicate nella fase di stesura del Puc vigente, che hanno caratteristiche tipologiche simili alle zto B3 e B5.

Inoltre, alcune zone residuali, intercluse, riconducibili a giardini e ad orti già di pertinenza di costruzioni esistenti, ma che erano state staccate dalla proprietà originaria impropriamente e inutilmente, sono state riaccorpate al lotto originario per evitarne la frammentazione, ovviamente prive di capacità edificatoria.

Nei lotti liberi, catastalmente autonomi e non asserviti alla data di adozione del presente Puc e con accesso diretto dalla strada pubblica, è, altresì, consentita la saturazione insediativa. Inoltre sono consentite anche funzioni urbane collegate alla residenza (attività direzionali, commerciali, turistico-ricettive e di artigianato di servizio, purché non rumoroso, non inquinante, non sia ascrivibili ad attività classificate insalubri ai sensi

dell'Art. 216 T.U.LL.SS., che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona). Gli indici che saranno utilizzati sono corrispondenti alle classi di suolo di appartenenza del singolo lotto (cfr. POC 1.2 Classificazione del suolo) e artt.12-13-14-15-16 delle Nta. Gli standard urbanistici saranno ceduti al Comune a titolo gratuito o sono gestiti dal soggetto privato in convenzione con l'Ac, ovvero sono monetizzati in caso di comprovata mancanza di spazi adeguati alla loro realizzazione. Si semplifica la procedura di monetizzazione degli standard urbanistici, rendendola automaticamente applicabile da parte dell'UTC, qualora le superfici da cedere siano minori di 150 mq, essendo peraltro recepito quanto previsto dalla Lr 5/2024 in materia.

### **3.5 AREE DI TRASFORMAZIONE AD USO MISTO**

Le funzioni delle aree di trasformazione restano pressoché le stesse. Viene aggiunta alla tipologia C2 la possibilità di trasformare l'aliquota di residenziale in ricettivo, per cui l'aliquota di edificazione residenziale (60%) spettante al comparto, può essere sommata alla quota ricettiva già prevista (10%), rimodulando opportunamente gli standard e le opere di urbanizzazione necessarie.

Inoltre nei sub comparti, di cui all'art. 22 bis, di tipologia C3, aventi superficie inferiore a 2.500mq, l'aliquota di produttivo non si realizza, ma si somma a quella residenziale (40%+30%).

**15**

### **3.6 SEMPLIFICAZIONE ED ACCELERAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE AD USO MISTO**

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 ad uso misto, disciplinati dagli articoli 17 e 22.

Si prevede che i comparti possano essere attuati per sub-comparti, anche mediante PdiCC, su proposta del promotore che abbia disponibilità dei suoli in essi ricompresi, seguendo una delle due soluzioni riportate nelle schede della variante, da concordate preventivamente con le esigenze del Comune.

Le schede riportano due opzioni da concordare preventivamente con le esigenze del Comune, precisamente:

- La prima opzione implica l'individuazione di una quantità di Superfici Utili nette (SUNC) residenziali per l'Edilizia residenziale sociale (ERS), di cui all'art.43 quinques comma 2 della Lr 5/2024, realizzata dai privati di cui il 10% di SUNC è ceduta al Comune e il restante 90% dovrà essere commercializzata con una riduzione del prezzo di vendita di almeno il 30% rispetto alle analoghe superfici utili poste in vendita a libero mercato, ferme restando le procedure di assegnazione degli stessi mediante bando pubblico gestito dal Comune con la individuazione dei requisiti socioeconomici degli assegnatari. Il 10% di SUNC ceduto al Comune sarà assegnato con bando pubblico, oppure, nel caso che la quota di SUNC

risultasse inferiore a 45mq o se il Comune lo richiedesse, tale superficie deve essere monetizzata ai correnti costi di mercato con la riduzione del 30%.

- La seconda opzione implica l'individuazione di una quota parte della Superficie del Comparto (ST) destinata al Comune pari al 40% della ST. Su tale superficie territoriale il Comune potrà realizzare sia Edilizia residenziale pubblica (ERP), di cui all'art.43 quinques comma 1 della Lr 5/2024, con indici corrispondenti alle classi di suolo di appartenenza del singolo lotto (cfr. POC 1.2 Classificazione del suolo) e artt.12-13-14-15-16), sia attrezzature di interesse comune o generale.

Gli standard urbanistici realizzati dal privato saranno ceduti a titolo gratuito al Comune. Inoltre, per gli stessi standard, sarà garantita la manutenzione ordinaria da parte del privato o degli aventi titolo subentranti, a meno di diversa convenzione.

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.

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.

16

### 3.7 ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Al fine di rendere flessibili gli interventi finalizzati all'insediamento di attività produttive, le previste destinazioni di incubatori di impresa previsti nella zona D4, potranno essere ampliate alle attività artigianali, commerciali, terziarie, direzionali e turistico- ricettive, ospitando progetti per attività produttive di piccole imprese.

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

Inoltre l'edificio che transitoriamente ospita l'istituto di istruzione superiore di competenza della Provincia di Salerno, a compimento delle attività di carattere scolastico e formativo, ritornerà alla funzione originaria di tipo produttivo-commerciale.

### 3.8 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 il dispositivo di densificazione della legge regionale, con ampliamenti del 20% e nel caso di demolizione e ricostruzione del 35%, fatto salve le distanze.

È consentita, su terreni riconducibili ad uno stesso proprietario, nei casi di conduzione in economia del fondo, la realizzazione una tantum di un deposito, laddove non già esistente, per attrezzi e macchinari con superficie utile massima di 25 mq e altezza massima utile 3m.

Sono state riviste anche le possibilità di utilizzo delle zone agricole periurbane consentendo l'edificabilità privata finalizzata alla residenza, connessa alla conduzione del fondo, e agli annessi agricoli secondo gli indici della zona.

### **3.9 AREE SOGGETTE A VINCOLI CONFORMATIVI, RICOGNITIVI E AREE DI TUTELA**

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.

**17**

### **3.10 FASCE DI RISPETTO STRADALI**

Per le trasformazioni edilizie ed urbanistiche riguardanti i suoli confinanti o soprastanti a strutture viabilistiche poste in galleria non superficiale, si applicano le previsioni urbanistiche contenute nello strumento di pianificazione vigente, fermo restando le disposizioni applicative degli enti proprietari delle infrastrutture.

### **3.11 MODALITÀ ATTUATIVE: PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO**

Per migliorare e favorire l'attuazione delle aree attuabili tramite partenariato pubblico-privato si precisa che gli alloggi già previsti siano distribuiti in modo proporzionale alle superfici interessate e i titolari dei diritti di superficie di cui alle aree A (Parcheggio Madonna del Rosario) e C (Mercato e servizi via Rubino) possono commercializzare i diritti edificatori spettanti a seguito di intesa con l'AC definita da apposita delibera di giunta comunale.

### **3.12 NORME FINALI**

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 di cui all'art.20, l'innalzamento della giacitura delle preesistenti falde di copertura in misura non superiore al 20%, al fine del raggiungimento delle dimensioni minime 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 quinques 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 Legge Regionale 5/2024 sono comunque sempre prevalenti sulle prescrizioni, qualora limitative, delle presenti norme e sostituiscono precedenti richiami normativi, fatta eccezione per quanto previsto all'art. 20 scheda A1, capoverso 8, 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 i locali disposti al piano terra degli edifici di appartenenza possono assumere la destinazione residenziale, essendo verificato il rispetto dei requisiti di agibilità 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 Legge 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.

## 4 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

Con riferimento alla descrizione degli obiettivi e dei contenuti della Variante Normativa al Puc di Vallo della Lucania, 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.**

<b>1. Caratteristiche del piano o del programma</b>	
<b>Quesito</b>	<b>Risposta</b>
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 5/2024 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 compatti 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.
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

<b>1. Caratteristiche del piano o del programma</b>	
<b>Quesito</b>	<b>Risposta</b>
Quali sono i problemi ambientali pertinenti alla variante al Puc?	<p>descrizione del <i>quadro ambientale</i> 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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non modifica i carichi insediativi del PUC;</li> <li>- conferma le attuali macro-destinazioni funzionali;</li> <li>- non prevede nuovo consumo di suolo;</li> <li>- 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;</li> <li>- orienta la disciplina delle zone omogenee verso la rigenerazione urbana;</li> <li>- favorisce la possibilità di realizzare edifici più efficienti e maggiormente integrati con il contesto (dal punto di vista non solo ambientale, ma anche sociale);</li> <li>- garantisce, negli interventi di rigenerazione urbana, la realizzazione di edilizia sociale maggiormente funzionale alle esigenze dell'abitare contemporaneo individuale e collettivo.</li> </ul>
Qual è la rilevanza della variante al Puc per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (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.

**21**

<b>2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate</b>	
<b>Quesito</b>	<b>Risposta</b>
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:

<b>2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate</b>	
<b>Quesito</b>	<b>Risposta</b>
Quali sono probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti?	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Atmosfera e agenti fisici (rumore, vibrazioni, radiazioni, emissioni luminose)</u></li> </ul> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Acqua</u></li> </ul> <p>Le previste modifiche alle Nta del Puc non contemplano diversi utilizzi del suolo che possano avere come conseguenza il rilascio di sostanze inquinanti nelle acque sotterranee o superficiali.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Suolo e sottosuolo</u></li> </ul> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Fattori climatici</u></li> </ul> <p>Le previste modifiche alle Nta del Puc non possono comportare effetti sul clima.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Flora, fauna, vegetazione, ecosistemi</u></li> </ul> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Paesaggio</u></li> </ul> <p>Le previste modifiche alle Nta del Puc non contemplano variazioni che possano comportare effetti negativi sul paesaggio.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Patrimonio culturale (architettonico, archeologico) e beni materiali</u></li> </ul> <p>Le previste modifiche alle Nta non determinano effetti negativi sul patrimonio culturale rispetto a quanto previsto dal Puc vigente.</p>

<b>2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate</b>	
<b>Quesito</b>	<b>Risposta</b>
Quali sono probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti?	<p>Si ritiene, invece, che l'ampliamento delle categorie di intervento per edifici privi di valore storico testimoniale, nel rispetto delle caratteristiche piano-volumetriche e dell'impianto storico, possano garantire l'attivazione di processi di rigenerazione urbana e di rivitalizzazione del centro storico di Vallo della Lucania.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Salute umana</u></li> </ul> <p>Le previste modifiche alle Nta del Puc non contemplano variazioni che possano comportare effetti negativi alla salute umana.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Popolazione e aspetti socio economici</u></li> </ul> <p>Le previste modifiche alle Nta del Puc non contemplano variazioni che possano comportare effetti negativi sulla popolazione.</p> <p>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.</p>
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.
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 Vallo della Lucania.
Quali sono il valore e la vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata?	La variante interviene sulla disciplina di attuazione delle aree urbanizzate, rispetto alle quali non sono riscontrabili

<b>2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate</b>	
<b>Quesito</b>	<b>Risposta</b>
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.	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 piano-volumetriche e dell'impianto storico, al fine di garantire l'attivazione di processi di rigenerazione urbana e di rivitalizzazione del centro storico di Vallo della Lucania. 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 sulle aree naturali protette presenti sul territorio di Vallo della Lucania.

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 Vallo della Lucania non produca impatti significativi sull'ambiente e che, conseguentemente, non debba essere assoggettata a procedura di Vas.