



COMUNE DI VALLO DELLA LUCANIA  
PROVINCIA DI SALERNO

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO URBANISTICO E DI SEMPLIFICAZIONE  
NORMATIVA AL PUC E AL RUEC**

ADOTTATA CON DGC N.180 DEL 29.12.2025

**LINEE GUIDA ALL'ESAME DELLE OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI**

**PROGETTISTA**



marzo 2026

## **PREMESSA**

Con delibera della Giunta Comunale n. 180 del 29.12.2025 è stata adottata la VARIANTE DI ASSESTAMENTO URBANISTICO E DI SEMPLIFICAZIONE NORMATIVA AL PUC ai sensi del Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio n. 5 del 04.08.2011, artt. 3 e 4.

La variante di assestamento urbanistico e di semplificazione normativa al Puc composta dagli elaborati Documento strategico (DS), Norme tecniche di attuazione (NTA), Schede comparti (SC), Elaborato A.01 - Localizzazione manifestazioni di interesse su Puc vigente (sc. 1:5.000), Elaborato A.02 - Quadro delle esigenze funzionali da riprogrammare (sc. 1:5.000), Elaborato A.03 - Assestamento funzionale (sc. 1:5.000), Relazione/Verifica di assoggettabilità a VAS, esclusa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (Vas), è stata depositata per trenta giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania (Burc) n. 3 del 19.01.2026, presso il Settore Urbanistica, Edilizia, Patrimonio, Protezione Civile del Comune di Vallo della Lucania. La suddetta documentazione tecnica è stata resa consultabile anche sul sito istituzionale [www.comune.vallodellalucania.sa.it](http://www.comune.vallodellalucania.sa.it), del Comune.

Durante il periodo di deposito (30 giorni, dal 19.1.2026 al 18.2.2026) è stato consentito a soggetti pubblici e privati, anche costituiti in associazioni e comitati, di proporre osservazioni, in forma scritta, per modifiche e integrazioni alla proposta di Piano, anche fornendo nuovi ed ulteriori elementi conoscitivi e valutativi. 2

Per facilitare le operazioni di presentazione delle osservazioni, nonché la presente fase di analisi e valutazione delle stesse, è stato predisposto un apposito modello da compilare, denominato "scheda di proposta osservazione", liberamente scaricabile dal sito [www.comune.vallodellalucania.sa.it](http://www.comune.vallodellalucania.sa.it).

### **1. LE OSSERVAZIONI PERVENUTE**

Con nota prot. n. 2537 del 19.02.2026 il RUP dott. Arch. Massimo Sansone trasmetteva n. 15 osservazioni unitamente all'elenco recante gli estremi di acquisizioni.

### **2. CRITERI DI ANALISI E VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI**

Per ciascuna delle 15 osservazioni pervenute si è proceduto alla valutazione delle singole proposte sollevate.

Le 23 richieste desunte dalle 15 osservazioni sono state contrassegnate con apposito codice del tipo "n.m", in cui "m" indica la m-esima richiesta contemplata all'interno della n-esima osservazione.

Per cui, per esempio, la *terza richiesta* riscontrata all'interno della *decima osservazione* è contrassegnata con il codice: 10.3.

Si è proceduto alla classificazione delle singole richieste su 3 livelli di specificazione:

- PRIMO LIVELLO: RICHIESTE GENERALI G E RICHIESTE PARTICOLARI P

Il primo livello di classificazione ha consentito di distinguere le *richieste* in:

- *richieste Generali G*;
- *richieste Particolari P*.

Le G sono le richieste che si concretizzano sotto forma di indicazioni, proposte, indirizzi e strategie di assetto urbano nell'interesse della collettività e dell'intero territorio comunale.

Le P sono le richieste tese a tutelare interessi privatistici e diretti, comportando, generalmente, modifiche puntuali rispetto alle previsioni contenute nella zonizzazione del Puc.

Delle 23 richieste, 11 sono classificabili come *Generali G* e 12 come *Particolari P*.

- SECONDO LIVELLO: RICHIESTE SOSTANZIALI GS/PS E RICHIESTE CONCETTUALI GC/PC

Il secondo livello di classificazione ha consentito di distinguere le *richieste*, sia *Generali G* che *Particolari P*, in:

- *richieste Generali/Particolari Sostanziali GS/PS*;
- *richieste Generali/Particolari Concettuali GC/PC*.

Le GS/PS sono le richieste che si concretizzano nella richiesta di modifiche da apportare alla documentazione tecnica del Puc (elaborati grafici e/o norme tecniche di attuazione).

Le GC/PC sono le richieste che – trattando temi più ampi, in cui magari si obietta in generale sulle scelte politico-strategiche dell'Amministrazione comunale o, per esempio, su presunte manchevolezze nella fase partecipativa alla formazione del Puc – di fatto, non si sostanziano concretamente in alcuna proposta di modifica specifica dello strumento urbanistico, e pertanto assumono la valenza di mere opinioni, alle quali, comunque, è possibile dare riscontro.

Le 23 richieste, sia *Generali G* che *Particolari P*, sono classificabili come *Sostanziali GS/PS* e nessuna come *Concettuali GC/PC*.

- TERZO LIVELLO: QUESTIONI GRAFICHE GSG/PSG E QUESTIONI NORMATIVE GSN/PSN

Il quarto livello di classificazione ha consentito di distinguere le *richieste Generali/Particolari Sostanziali GS/PS* in:

- *richieste Generali/Particolari Sostanziali Grafiche GSG/PSG*;

- *richieste Generali/Particolari Sostanziali Normative GSN/PSN.*

Le GSG/PSG sono le richieste che si concretizzano nella richiesta di modifiche da apportare a qualunque elaborato grafico del Puc.

Le GSN/PSN sono le richieste che si concretizzano nella richiesta di modifiche da apportare alle *Norme tecniche di attuazione (Nta)* del Puc e/o al *Regolamento urbanistico edilizio comunale (Ruec)*. Delle 23 richieste *Generali/Particolari Sostanziali GS/PS*, 12 sono classificabili come *Grafiche GSG/PSG* e 11 come *Normative GSN/PSN*.

#### QUADRO RIEPILOGATIVO DELLA CLASSIFICAZIONE DELLE RICHIESTE

In conclusione, sono state definite le seguenti classi, alcune delle quali si diramano fino ad un terzo livello di specificazione:

- <i>Richieste Generali G</i>	Primo livello
- <i>Richieste Particolari P</i>	
- <i>Richieste Generali Sostanziali GS</i>	Secondo livello
- <i>Richieste Generali Concettuali GC</i>	
- <i>Richieste Particolari Sostanziali PS</i>	
- <i>Richieste Particolari Concettuali PC</i>	
- <i>Richieste Generali Sostanziali Grafiche GSG</i>	Terzo livello
- <i>Richieste Generali Sostanziali Normative GSN</i>	
- <i>Richieste Particolari Sostanziali Grafiche PSG</i>	
- <i>Richieste Particolari Sostanziali Normative PSN</i>	

4

### **3. LA CLASSIFICAZIONE DELLE RICHIESTE**

Come visto in precedenza, un'osservazione può sollevare e trattare più *richieste*. Per ciascuna di queste ultime viene formulata una *richiesta* rivolta all'Amministrazione comunale e/o al progettista del Puc, sotto forma di modifica dello strumento urbanistico stesso (elaborati grafici o norme tecniche di attuazione).

Le 23 *richieste* formulate all'interno delle 15 *osservazioni* pervenute, sono state catalogate in 3 *tipologie* (Tabella 1).

Nella classe tipologica denominata "*modifica di Zto del Puc*" rientrano le richieste che propongono una differente destinazione d'uso di una porzione di territorio rispetto a quella prevista nel Puc adottato.

Nella classe tipologica denominata "*modifica degli articoli delle Nta*" rientrano le richieste che propongono l'eliminazione, la variazione o l'aggiunta di commi agli articoli delle Nta;

Nella classe tipologica denominata "*modifica degli articoli del Ruec*" rientrano le richieste che propongono l'eliminazione, la variazione o l'aggiunta di commi agli articoli del Ruec;

Una ulteriore classificazione delle richieste ha riguardato la loro “localizzabilità”, ossia la possibilità di una loro precisa individuazione territoriale attraverso, per esempio, l’indicazione da parte del richiedente (o dei richiedenti) dell’indirizzo, degli estremi catastali o della posizione in cartografia (Tabella 1).

**Tabella 1 - Classificazione tipologica e quantificazione delle richieste pervenute**

N.	Tipologia delle richieste	Numero di richieste	Localizzabili	Non localizzabili
1	modifica di Zto del Puc	11	11	0
2	modifica degli articoli delle Nta	11	10	1
3	modifica degli articoli del Ruc	1	0	1
		<b>23</b>	<b>21</b>	<b>2</b>

Per facilitare la lettura e l’individuazione delle 21 *richieste localizzabili*, è stato predisposto l’elaborato grafico *B.01 - Territorializzazione Osservazioni-Assestamento funzionale* in cui ogni richiesta è rappresentata tramite il numero della richiesta, a cui corrisponde il codice identificativo della stessa, “*n.m*”, che consente di risalire alla richiesta specifica “*m*” trattata all’interno dell’osservazione “*n*”, ed è sovrapposta all’Elaborato A.03 - Assestamento funzionale (sc. 1:5.000).

5

#### **4. I CRITERI DI ANALISI E VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI**

In questo capitolo vengono illustrati i criteri che sottendono alla formulazione delle proposte di controdeduzione, sulla base dei quali sono state esaminate le osservazioni pervenute, offrendo al contempo all’Organo deliberante un criterio di lettura e valutazione del procedimento seguito nella formulazione delle proposte controdeduzione.

L’analisi di una *osservazione* è consistita nell’estrapolare da essa dapprima le *richieste* che solleva (classificandole così come descritto nel paragrafo 2) e successivamente nel ricavare in forma sintetica la *richiesta* che ne viene formulata (classificandola così come descritto nel paragrafo 3), la quale è stata poi sottoposta ad un esame di accogliibilità.

Sono accoglibili le richieste che risultano:

1. non contrastare con le previsioni della pianificazione sovraordinata;
2. evidenziare previsioni della variante del Puc non corrispondenti con lo stato di fatto dei luoghi (classificazione, localizzazione, limiti catastali, prestazioni richieste, criticità, etc.) e tali da richiedere la conseguente precisazione degli elaborati cartografici/normativi;

3. riguardare modifiche di ambiti/comparti o della rete della mobilità che determinino una maggiore e più efficace operatività del piano e comunque nel rispetto della funzionalità e dei principi di equità, qualità e sostenibilità assunti dal Puc;
4. tendere al miglioramento, inteso come maggiore specificazione e chiarimento applicativo, del corpo normativo (Nta e Ruc) del Puc.

#### La valutazione della richiesta

La singola richiesta di cui si compone un'osservazione è stata dichiarata:

- "accoglibile";
- "accoglibile parzialmente" – quando non tutto quanto richiesto risultasse accoglibile;
- "non accoglibile" – quando non vi fossero i presupposti per accoglierla.

#### La valutazione conclusiva dell'osservazione

A seconda della valutazione delle richieste di cui si compone, l'osservazione è stata dichiarata:

- "accoglibile" – tutte le richieste sono accoglibili;
- "accoglibile parzialmente" – almeno una richiesta è accoglibile;
- "non accoglibile" – tutte le richieste sono non ammissibili o non accoglibili.

6

Per facilitare la lettura e l'individuazione delle richieste valutate accoglibili, in tutto o in parte, è stato predisposto l'elaborato grafico *B.02 - Territorializzazione Osservazioni accolte e parzialmente accolte-Assestamento funzionale* in cui ogni richiesta accoglibile o parzialmente accoglibile che determina una variazione della Zonizzazione del Puc, è rappresentata tramite il numero della richiesta, a cui corrisponde il codice identificativo della stessa, "n.m", che consente di risalire alla richiesta specifica "m" trattata all'interno dell'osservazione "n", ed è sovrapposta all'Elaborato A.03 - Assestamento funzionale (sc. 1:5.000).

### **5. ESITO DELLE VALUTAZIONI**

All'esito delle valutazioni sono risultate n. 9 osservazioni accoglibili, n. 3 accoglibili parzialmente e n. 3 non accoglibile.

Si rimanda all'Allegato n. 1 per l'elenco delle osservazioni pervenute, all'Allegato 2 per le Schede istruttorie alle osservazioni relativamente alla variante con esplicitazione dell'esito, all'Allegato 3 per la Scheda istruttoria relativa all'osservazione riguardante il Ruc e con esplicitazione dell'esito.

**ALLEGATO 1 - TABELLA ELENCO OSSERVAZIONI PERVENUTE**

N.	PRIMO FIRMATARIO	PROTOCOLLO	OGGETTO
1	BOTTI FRANCESCO + 2	PROT.1219 del 28/01/2026	Variante di assestamento urbanistico e semplificazione normativa al vigente Piano Urbanistico Comunale
2	RUGGIERO ANGELA	PROT. 1594 DEL 03/02/2026	Variante di assestamento urbanistico e semplificazione normativa al vigente Piano Urbanistico Comunale
3	SOCIETA' LA ZOOTECNICA	PROT. 1687 DEL 05/02/2026	Variante di assestamento urbanistico e semplificazione normativa al vigente Piano Urbanistico Comunale
4	BATTAGLIESE CARMINE	PROT. 1690 DEL 05/02/2026	Variante di assestamento urbanistico e semplificazione normativa al vigente Piano Urbanistico Comunale
5	SOCIETA' FLOREAL EREDI CHIRICO	PROT. 1992 DELL'11/02/2026	Variante di assestamento urbanistico e semplificazione normativa al vigente Piano Urbanistico Comunale
6	LAMANNA GENNARO	PROT. 1993 DELL'11/02/2026	Variante di assestamento urbanistico e semplificazione normativa al vigente Piano Urbanistico Comunale
7	DE LUCA ANDREA + 1	PROT. 2055 DEL 12/02/2026	Variante di assestamento urbanistico e semplificazione normativa al vigente Piano Urbanistico Comunale
8	ARREDAMENTI RUOCCO S.R.L. — L.R. RUOCCO MARIO	PROT. 2174 DEL 13/02/2026	Variante di assestamento urbanistico e semplificazione normativa al vigente Piano Urbanistico Comunale
9	F.LLI RUOCCO S.R.L. — LR. RUOCCO MARIO	PROT. 2175 DEL 13/02/2026	Variante di assestamento urbanistico e semplificazione normativa al vigente Piano Urbanistico Comunale
10	ARREDAMENTI RUOCCO MARIO S.R.L.	PROT. 2176 DEL 13/02/2026	Variante di assestamento urbanistico e semplificazione normativa al vigente Piano Urbanistico Comunale
11	MASCOLO LELIO	PROT. 2181 DEL 13/02/2026	Variante di assestamento urbanistico e semplificazione normativa al vigente Piano Urbanistico Comunale
12	MAIESE DOMENICO + 1	PROT. 2202 DEL 13/02/2026	Variante di assestamento urbanistico e semplificazione normativa al vigente Piano Urbanistico Comunale

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO URBANISTICO E SEMPLIFICAZIONE NORMATIVA AL PUC**

COMUNE DI VALLO DELLA LUCANIA

13	SARNICOLA FILOMENA	PROT. 2203 DEL 13/02/2026	Variante di assestamento urbanistico e semplificazione normativa al vigente Piano Urbanistico Comunale
14	MAIESE IVAN	PROT. 2301 DEL 17/02/2026	RUEC
15	SANTOLO ANIELLO	PROT. 2348 del 18/02/2026	Variante di assestamento urbanistico e semplificazione normativa al vigente Piano Urbanistico Comunale