



COMUNE DI MONTECORVINO ROVELLA

- PROVINCIA DI SALERNO -

Prot. n° 0010092/2023

del 26/06/2023

Spett.le

Sindaco

Avv. Martino D'Onofrio

Spett.le

Giunta Comunale

Sede

Oggetto: Domanda di adozione del piano urbanistico attuativo (PUA) avente valore e portata di Piano di Recupero di cui alla L. 457/78, ai sensi dell'art. 26, co. 2, lett. e), L.R. n. 16/04 - Sig. **Adriano Falcone**.

La presente relazione istruttoria redatta dall'ing. Cristian Cuomo, Responsabile del Procedimento e controfirmata dal Capo Area Tecnica Seconda Ing. Paolo Carrafiello, si riferisce al procedimento in oggetto avviato con nota prot. 14894 del 15/09/2022 per la domanda di adozione e approvazione del piano urbanistico attuativo (PUA) avente valore e portata di Piano di Recupero di cui alla L. 457/78, ai sensi dell'art. 26, co. 2, lett. e), L.R. n. 16/04, inoltrato dal Sig. Adriano Falcone, mediante demolizione e ricostruzione di un fabbricato unifamiliare sito in via Sabini n.4, della frazione San Martino del Comune di Montecorvino Rovella, ricadente in zona "A1 - Città Storica" dal vigente PUC ed è sito nel quartiere storico della frazione San Martino.

Si premette quanto segue:

CHE a seguito di valutazione preventiva del responsabile del procedimento, prot. 4172 del 16/03/2022, con Delibera di Giunta Comunale n° 115 in data 29/07/2022, si autorizzava ai sensi dell'art. 102 del RUEC, in attuazione dell'art. 10, c.1 del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n. 5/2011, la formazione del PUA di iniziativa privata compatibile con il PUC e con i piani di settore comunali, avente valore e portata di Piano di Recupero di cui alla L. 457/78, ai sensi dell'art. 26, co. 2, lett. e), L.R. n. 16/04,

CHE in data 15 settembre 2022 si acquisiva al protocollo generale dell'Ente al n.14894 domanda di adozione ed approvazione del PUA di iniziativa privata con allegata documentazione tecnico ed amministrativa, con portata di Piano di Recupero di cui alla L. 457/78, inoltrata dal Sig. Adriano Falcone, mediante demolizione e ricostruzione di un fabbricato unifamiliare sito in via Sabini n.4, della frazione San Martino del Comune di Montecorvino Rovella;

CHE il progetto è risultato conforme alle leggi vigenti in materia ed al regolamento edilizio allegato al vigente Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.);

CHE l' articolo 16, comma 3 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 testualmente recita: "i piani particolareggiati nei quali siano comprese cose immobili soggette alla legge 1° giugno 1939, n. 1089, sulla tutela delle cose di interesse artistico o storico, e alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali, sono preventivamente sottoposti alla competente Soprintendenza ovvero al Ministero della pubblica istruzione quando sono approvati con decreto del ministro per i lavori pubblici";

CHE per quanto sopra riportato con nota Prot. n° 0018099/2022 del 14/11/2022 codesto ufficio ha richiesto l'acquisizione del parere di competenza della Soprintendenza Archeologica delle Province di Salerno e



COMUNE DI MONTECORVINO ROVELLA

- PROVINCIA DI SALERNO -

Avellino ai sensi dell'articolo 16, comma 3 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 relativamente alla richiesta di adozione del piano urbanistico attuativo (PUA) in oggetto inoltrato dal Sig. Adriano Falcone, con le seguenti considerazioni:

- il progetto di piano proposto è compatibile con le norme tecniche di attuazione del Piano urbanistico Comunale e con il RUEC, in quanto sono verificati i parametri previsti dalla L. 457/78, che disciplina i Piani di Recupero, mediante la demolizione e ricostruzione del fabbricato in quanto privo di pregio architettonico e di scarso valore storico;
- la ricostruzione non prevede incrementi volumetrici e di superficie ed il fabbricato in progetto è contenuto nella sagoma preesistente;
- la perimetrazione del comparto proposta, limitata al solo fabbricato di proprietà Falcone non costituisce variante al PUC ai sensi dell'articolo n. "10 – Città Storica" delle NTA, in quanto consegue dalla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e in ogni caso risulta giustificata la modifica tecnica obbligatoria nell'ambito minimo d'intervento degli ambiti storici già individuati in cartografia;

CHE con la succitata richiesta sono stati trasmessi in allegato gli elaborati progettuali come di seguito elencati, precisando che l'area di intervento ricade in zona "A1 – Città Storica" del vigente PUC che **non risulta sottoposta a vincolo storico artistico**:

- 1- Relazione tecnica;
- 2- Tav .2 agg. Grafici stato attuale;
- 3- Tav. 3 agg Grafici di progetto;
- 4- Tav. 4 Planimetrie e documentazione fotografica;
- 5- Studio di compatibilità geologica e idrogeologica;
- 6- Tavola unica (stralcio PUC, fotoinserimento di progetto, planimetrie con aree a standard da cedere, prospetto con indicazione dei materiali e finiture).

CHE con nota acquisita al protocollo generale dell'ente in data 22/12/2022 prot.20440 la Soprintendenza comunicava che "[...]la documentazione trasmessa non consente a questo ufficio di esaminare compiutamente la pratica [...]" e pertanto si richiedeva la trasmissione di ulteriore documentazione tecnica ed amministrativa entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento della richiesta;

CHE codesto ente trasmetteva la documentazione come richiesta con la succitata nota mediante PEC inviata in data 12/01/2023 prot.660 costituita dai seguenti allegati:

- TAV 1) Elaborati grafici;
- TAV 2) Grafici stato attuale;
- TAV 3) Grafici di progetto;
- TAV 4) Planimetria distanze dai confini – Planimetria cessione area standard – Planimetria individuazione sub – Documentazione fotografica;
- TAV U) Relazione Tecnica;
- TAV 1) Relazione Tecnica – inquadramento territoriale;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Delibera di Giunta Comunale n.115/2022 con allegati;

CHE ad oggi non risulta pervenuto il succitato parere da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Salerno e Avellino;

CHE la mancata espressione del parere di competenza di cui all'art.16 c.3 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 nei termini produce, ex. art. 17 bis, l.241/90, il silenzio assenso sulla richiesta;

CHE il piano costituisce strumento attuativo del PUC e non rientra tra i piani da sottoporre al parere dell'Autorità di Bacino ai sensi dell'art. 1 della Direttiva 15/03/2000, atteso che per il PUC è stato acquisito parere favorevole e che il fabbricato non ricade in nessuna area classificata a pericolosità da frana;

CHE il presente piano non è soggetto a VAS in quanto il PUC vigente di questo Comune è dotato di valutazione ambientale strategica e che il presente PUA è approvato in conformità al PUC e per quanto sopra



COMUNE DI MONTECORVINO ROVELLA

- PROVINCIA DI SALERNO -

riportato non è assoggettato a VAS ai sensi del comma 3 e 4 dell'art. 2 del R.R. n. 17/2009, nell'ambito del procedimento relativo alla valutazione ambientale di piani e programmi gerarchicamente ordinati, sia regionali che degli enti locali, si tiene conto delle valutazioni sugli effetti ambientali già operate per i piani e programmi sovraordinati e "i Piani urbanistici attuativi, di seguito denominati PUA, approvati in conformità al Piano urbanistico comunale, di seguito denominato PUC, già dotato, a sua volta, di tale valutazione";

CHE sul PUC è stato reso il parere favorevole con prescrizioni del Genio Civile di Salerno e il parere favorevole dell'ASL;

Tanto premesso

L'immobile non è sottoposto a vincolo storico ed archeologico e a vincolo paesaggistico, ai sensi degli articoli 21 e 142 del D.lgs.42/04 s.m.i.;

Dalla verifica del progetto si rileva:

- Che l'intervento proposto, classificato in zona "**A1 - Città Storica**" dal vigente PUC, è sito nel quartiere storico della frazione San Martino ed il fabbricato è posto ad angolo capofila di una quinta edilizia che fronteggia il vicolo Sabini, la porzione di interesse risulta in gran parte a struttura autonoma ed è in posizione avanzata al lato sud rispetto agli altri corpi di fabbrica, inoltre le tipologie costruttive appaiono differenti sia in termini di materiali utilizzati che di tecnologie costruttive, e sono addossati reciprocamente, tuttavia l'edificio oggetto di intervento risulta strutturalmente indipendente rispetto a quelli adiacenti;
- Che la perimetrazione del comparto proposta, limitata al solo fabbricato di proprietà Falcone, per quanto sopra riportato, non costituisce variante al PUC ai sensi dell'articolo n. "10 - Città Storica" delle NTA, in quanto consegue dalla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e in ogni caso risulta giustificata la modifica tecnica obbligatoria nell'ambito minimo d'intervento degli ambiti storici già individuati in cartografia;
- Che come rilevabile dalla documentazione trasmessa l'edificio ha subito importanti mutamenti dalla forma originaria che ad oggi risulta molto compromessa tale da renderlo precario sia da un punto di vista strutturale che da quello strettamente funzionale con spazi e servizi "adattati" alle accresciute esigenze del nucleo familiare, con prospetti privi di qualsiasi pregio sotto il profilo storico-architettonico, tale da ritenerlo senza pregio architettonico e di scarso valore storico;
- Che la scelta di un intervento di ristrutturazione mediante **demolizione e ricostruzione** si rende necessario per adeguarlo alle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni in zona sismica e con un impatto ambientale ridotto che al contempo possa riqualificare architettonicamente il fabbricato ed il contesto, data la sua relazione il tessuto consolidato della città storica e il fabbricato ricostruito sarà arretrato rispetto all'attuale in modo da ampliare l'area pubblica prospiciente via Sabini;
- Che l'intervento più idoneo e conveniente rientra tra quelli previsti dall'art. 3, c.1, lett. d) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. di ristrutturazione edilizia, con demolizione e ricostruzione, che risulta più efficace anche in relazione al recente aggiornamento del quadro normativo nazionale e in un'ottica di agevolare la rigenerazione urbana delle città, in quanto le ultime disposizioni di legge consentono di ritenere ammissibili anche per gli edifici ubicati in zone A del PUC le variazioni imposte dalla normativa antisismica, energetica, sull'accessibilità etc..
- Che le previsioni degli strumenti urbanistici (sia generali che attuativi) consentono, anche per le zone A e assimilate e per i centri storici, interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione entro limiti meno stringenti di quelli ordinariamente stabiliti dalla norma per zone vincolate
- Che l'intervento prevede la cessione gratuita di aree prospicienti via Sabini, aumentandone la larghezza del vicolo, garantendo una maggiore fruibilità;



COMUNE DI MONTECORVINO ROVELLA

- PROVINCIA DI SALERNO -

Conclusioni

Visti gli art. 101 – 102 – 103 -104 del REC, in attuazione dell'art. 26, co. 2, lett. e), L.R. n. 16/04 e s.m.i., e dell'art. 10, del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n. 5/2011, che disciplinano la formazione del PUA di iniziativa privata;

Vista la L.457/78 che regola i piani di recupero i quali prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento;

Viste le NTA, che prevedono la necessità di un PUA in zona storica per interventi diversi da quelli di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.;

Visti gli elaborati allegati all'istanza, redatti dall'arch. Mariateresa Antogiovanni, di seguito elencati:

- TAV 1) Elaborati grafici;
- TAV 2) Grafici stato attuale;
- TAV 3) Grafici di progetto;
- TAV 4) Planimetria distanze dai confini – Planimetria cessione area standard – Planimetria individuazione sub – Documentazione fotografica;
- TAV U) Relazione Tecnica;
- TAV 1) Relazione Tecnica – inquadramento territoriale;
- Studio di compatibilità geologica e idrogeologica;
- Computo metrico opere di urbanizzazione;
- Schema convenzione urbanistica e cessione aree e opere di urbanizzazione.

Esaminata la proposta progettuale che prevede un intervento di ristrutturazione mediante **demolizione e ricostruzione** in modo da creare un nuovo organismo edilizio omogeneo e funzionale, conforme alle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni in zona sismica e con un impatto ambientale ridotto contenuto nella **sagoma preesistente**, senza aumento di volumetria, con la cessione gratuita di aree prospicienti via Sabini, aumentandone la larghezza del vicolo per mq. 27,70.

L'intervento edile in progetto riguarda la demolizione dell'intera porzione di unità immobiliare, con la realizzazione di un nuovo fabbricato con intelaiatura in c.a., progettato in ossequio alle NCT 2018 e sarà arretrato rispetto all'attuale in modo da ampliare l'area pubblica antistante prospicienti via Sabini avrà un'impronta a terra di mq. 238,85 ed un volume complessivo di mc 1350,10.

In considerazione di quanto tutto sopra riportato, il progetto di piano proposto è compatibile con le norme tecniche di attuazione del Piano urbanistico Comunale e con il RUEC, in quanto sono verificati i parametri previsti dalla L. 457/78, che disciplina i Piani di Recupero, mediante la demolizione e ricostruzione del fabbricato in quanto privo di pregio architettonico e di scarso valore storico. La ricostruzione non prevede incrementi volumetrici, di superficie e contenuto nella sagoma originaria.

Si precisa, inoltre, che la perimetrazione del comparto proposta, limitata al solo fabbricato di proprietà Falcone non costituisce variante al PUC ai sensi dell'articolo n. "10 – Città Storica" delle NTA, in quanto consegue dalla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e in ogni caso risulta giustificata la modifica tecnica obbligatoria nell'ambito minimo d'intervento degli ambiti storici già individuati in cartografia.

Il RUP
Ing. Cristian Cuomo

Il Capo Area Tecnica Seconda
Ing. Paolo Carraffello