

PUC SOLOFRA – RISCONTRO vs. nota:

**“Insediamiento nuove attività industriali – chiarimenti in merito alle zone
“Ambiti di Trasformazione Strategica ATS”**

come da Vs. prot. 4383 /2017 trasmessa per le vie brevi tramite posta elettronica

Nota del gruppo di progettazione del PUC

In riscontro alla Vs. posta elettronica con la quale si trasmetteva la richiesta di chiarimenti circa l'insediamento di nuove attività industriali in nelle zone ATS (Ambiti di Trasformazione Strategica) del PUC adottato con Del. G.M.206/2016 e con avviato iter di approvazione, si rappresenta quanto segue.

Il Responsabile dell'Ufficio SUAP, con nota Prot. 4383/2017. chiede se in dette aree (ATS 1 ed ATS2), è consentito l'inizio di nuove attività di industria insalubre di 1° e/o 2°, essendo in vigore le norme di salvaguardia ed in funzione del dettato dell'art. 94, co. 94.3 che recita *“Le indicazioni del P.U.C. per gli ambiti ricadenti in Area ASI hanno effetto subordinatamente a modifiche normative del vigente Piano Regolatore ASI a seguito di variante o eventuale nuova elaborazione.”*

Preliminarmente, si evidenziano i principi sostanziali su cui si base la Pianificazione Urbanistica Comunale, ai sensi dei nuovi dettati normativi, in particolare la Legge Regionale 16/2004 e s.m.i., il Regolamento n°5/2011 , oltre che le prescrizioni e le direttive del Piano Territoriale Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale , rispetto ai quali il PUC si articola mediante due componenti progettuali e pianificatorie :

- **Piano Strutturale che detta le disposizioni strutturali, con validità a tempo indeterminato, tese ad individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio** in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità;
- **Piano Operativo che detta le disposizioni programmatiche attuative, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati**, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'amministrazione (Art. 9 c.7 Reg. Att. 5/2011). Il Piano Operativo è integrato dagli Atti di Programmazione degli Interventi, obbligatori ed estesi all'arco temporale di un triennio.

Ciò premesso, tra gli Obiettivi Strategici e fondanti le scelte pianificatorie, in una visione strutturale, va ricordato che il PUC prevede una serie di azioni finalizzate al raggiungimento di una serie di Obiettivi Generali che si declinano in Obiettivi Specifici così come elencati all'art. 4 del “Quadro delle regole. Norma di Attuazione”, elab.PS2-2.1.

In particolare :

OG1 : Definizione di un modello di uso del territorio NON fondato sulla individuazione di aree soggette ad espansione edilizia

Os 1 : Retrocessione all'uso pubblico delle aree ASI ricadenti in aree "urbane" per definizione di Aree Strategiche di Trasformazione Urbana

OG2: Mitigazione dei principali detrattori ambientali

OS 6: Recupero delle aree industriali dismesse in ambito urbano. Aree urbane di riequilibrio ambientale e pubblico

OS 7: Bonifica dei Siti contaminati

Anche in risposta ai suddetti Obiettivi Generali e specifici, di naturale STRUTTURALE, l’art. 94 del Quadro delle Regole” del Piano Strutturale introduce e norma gli Ambiti di Trasformazione Strategica (ATS).

Gli ATS comprendono aree già delimitate in zona ASI, individuando in particolare due grandi macroaree, suddivisibili in fase operativa ed attuativa in sotto-ambiti :

- ATS1 ex MAP - funzioni prevalenti: servizi, innovazione, commercio, housing sociale, polo logistico di interscambio (parcheggi, stazionamento autobus, scalo ferroviario).
- ATS2 ex IULIANI - funzioni prevalenti: servizi, attrezzature sportive, parco a verde attrezzato.

Gli ATS , in una logica strutturale di pianificazione a lungo termine, delimitano aree che restituiscono un ruolo strategico per le quali si prevede una trasformazione urbanistica che comporta un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l’assetto fisico e funzionale di parti di città.

Le aree dovranno essere attuate nella logica della perequazione urbanistica, attraverso radicali operazioni di ristrutturazione e rifunzionalizzazione urbanistica **che consentano di riprogettare forma e funzionalità di grandi aree industriali dismesse e/o dismettibili e delle relative carenze secondo parametri di riqualificazione ambientale e urbanistica.**

La trasformazione urbanistica é finalizzata a definire interventi per la localizzazione di insediamenti e attività innovative insieme a quote di funzioni residenziali destinate all’edilizia sociale all’interno di uno spazio urbano riqualificato e integrato funzionalmente e morfologicamente. Il progetto e la relativa disciplina urbanistica dovranno essere sostenuti con precise politiche di promozione e sviluppo di attività e funzioni a contenuto innovativo.

Dunque, la scelta del Piano Strutturale, pur considerando **le destinazioni d’uso attuali relative anche ad esistenti attività produttive ed economiche, e che non sono mai messe in discussione dal complesso normativo del PUC,** individua possibili usi futuri, non direttamente connessi ad usi industriali, di parti di città, fortemente interconnesse con il tessuto storico consolidato di Solofra.

In particolare gli obiettivi prioritari da perseguire con le singole azioni progettuali, sia di iniziativa pubblica che privata, nel rispetto di quanto normato nel PUC, **prevedono il perseguimento di un “Complesso di Qualità” articolate e precisamente esplicitate al comma 94.9.**

D’altra parte, tale scelta strutturale del PUC, **fondante nella individuazione di visioni ed obiettivi strategici a lungo termine**, è anche corroborata dalla Delibera Consiglio Generale ASI n° 2013/3/8 del 20.12.2013, “Piano regolatore Territoriale provvedimenti”, con la quale si è disposto lo stralcio della perimetrazione ASI delle aree oggetto di Delibera G.C. Solofra n° 70 del 24.4.2013 e di Delibera C.C. di Solofra n°22 del 29.4.2013 coincidenti - anche se non in via esclusiva - con gli Ambiti di Trasformazione Strategica individuati dal PUC

Richiamato i contenuti progettuali del PUC, in una visione di lungo termine e con carattere strutturale, lo stesso piano, anche in riscontro a situazioni di usi urbani pregressi, **consolidati con atti legittimi, e di attività esistenti in atto**, ha comunque previsto:

- al comma 94.18 dell’ art. 94 - Ambiti di Trasformazione Strategica , che “gli interventi consentiti sugli edifici esistenti nelle more dei suddetti interventi di riqualificazione/rigenerazione urbana attraverso l’attuazione dei comparti ATS, sono la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione leggera anche ai fini di eventuali interventi di miglioramento/adeguamento sismico per la messa in sicurezza della città. Le destinazioni sono quelle previste nel PRT ASI con eventuali deroghe ammesse nel rispetto della legislazione nazionale vigente.”

Tale articolato , è riferibile alle destinazioni d’uso e dunque al tipo di attività regolarmente assentite ed autorizzate, in combinato disposto con quanto riportato nella Parte Seconda “Norme Generali”, Titolo

secondo “Disciplina generale” del Normativa di attuazione ed in particolare l’art. 20 “Destinazioni d’uso” e l’art.24 “ Utilizzazione delle aree e costruzioni in contrasto con indicazione del PUC”.

Ancora più specificatamente, l’art. 20, al comma 20.9 stabilisce che sono fatte salve le destinazioni d’uso legittimamente in atto alla data di adozione del presente PUC. La destinazione d’uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, ed eventualmente in assenza del quale la destinazione d’uso è accertata con l’ausilio della classificazione catastale e delle autorizzazioni amministrative all’esercizio delle attività insediate.

Inoltre, l’art.24, ai commi 24.1 e 24.5, stabilisce che l'utilizzazione di aree, che contrastano con le previsioni del Piano Strutturale o le prescrizioni del Piano Operativo, ma che risultano essere in atto alla data di adozione del PUC (pubblicazione sul BURC del Rende Noto/Avviso), possono essere mantenute sino all'approvazione del Pua o del progetto Urbanistico Unitario o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che diano attuazione al Piano; sino a tale momento, possono anche essere realizzati gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari a consentire la suddetta utilizzazione. **Analogamente, sedi di attività legittimamente realizzate in base ad atti abilitativi regolarmente rilasciati dalle competenti autorità si intendono confermate nel PUC stesso secondo i riferimenti e le determinazioni degli atti abilitativi, anche se non rappresentate negli elaborati grafici.**

Infine, specificatamente l’art. 94 al comma 94.5 stabilisce che . **“L’attuazione di tale aree discende da una complessiva ed integrata co-pianificazione e co-definizione delle operatività con il consorzio ASI.”**

Quanto argomentato e richiamato nei capoversi precedenti, di fatto rende già possibile la prosecuzione delle attività esistenti; dunque senza nessuna modifica “in peius” relativamente alle funzioni e destinazioni di tipo industriale, comunque consentite e perseguibili fino alla eventuale attuazione dell’Ambito di Trasformazione Strategica, che trova completa attuazione, nel rispetto del principio della pianificazione sovraordinata e a cascata, a seguito di variante o nuova elaborazione del PRT ASI o a seguito di Accordo di Programma ai sensi dell’art.12 della L.R.16/2004 e secondo le procedure dell’art.5 del Regolamento Regionale di Attuazione del Governo del Territorio n° 5/2011.

Pare sufficientemente chiarito che al fine di non inficiare le scelte strutturali e le visioni strategiche fondanti il PUC di Solofra, l’inizio di nuova attività di industrie insalubre di 1° e/o 2°, determinano un grado di incoerenza ed incompatibilità con le suddette scelte di Piano, ancor più tutelate dalle Norme di Salvaguardia, tali da vanificarne l’intera componente strutturale con le conseguenti scelte di pianificazione comunale a tempo indeterminato.

Inoltre, proprio per quanto richiamato in particolare ai commi 94.4 e 94.5, è necessario , in primis avviare il Procedimento per Attivare un Accordo di Programma, ma certamente completare l’iter di approvazione del Piano, che prevede il parere motivato sul PUC, anche del Consorzio ASI.

Avellino, lì 6 settembre2017

I progettisti

arch. Raffaele Spagnuolo

arch. Luca Battista

arch. Eleonora Giaquinto

arch. Flaviano Oliviero

(inviata a mezzo pec e firmata digitalmente)