

Spettabile Comune di Solofra - AV
Piazza San Michele - Solofra.

c.a. Dirigente Area Tecnica
p.c. al Responsabile Ufficio Urbanistica
p.c. al Sindaco Michele Vignola

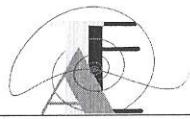
OGGETTO : RISCONTRO “RICHIESTA PRECISAZIONI SU ALCUNI ARTICOLI DELLE NORME DEL PUC” - Vostra NOTA PROT. 7611/23.05.2018

In riscontro alla Vs. nota prot. 7611/23.05.2018, in relazione ad alcune precisazioni sugli articoli del “Quadro delle Regole. Norme di Attuazione. Elaborato PS 2 -2.1 oss”, afferenti, in particolare, al “Sistema ambientale e delle risorse naturalistiche, paesaggistiche e rurali “ e relative agli ambiti attinenti al “Campo naturale ed aperto” si rappresenta quanto segue :

a) Gli ambiti perimetrati all'interno del “Campo naturale ed aperto” sono suddivisi in

- ambiti di primo livello ed in particolare :
 - Aree ad alta Valenza naturalistica (art. 62)
 - Ambiti di ricomposizione e compensazione ecologico ambientale (art.64)
 - Aree contigue ai siti naturalistici (art.65)
 - Aree rurali per la connessione ecosistemica di valenza paesaggistica e culturale(art.66)
 - Aree agricole periurbane, teoria degli orti urbani.(art.72)
 - Aree di ripristino ambientale (art.74)
- ambiti di secondo livello , contenuti nei primi, ed in particolare :
 - Aree boschive e forestali(art. 67)
 - Ambienti seminaturali (art.68)
 - Aree agricole di pregio (art.69)
 - Aree agricole ordinarie(art.70)
 - Aree devegetate o incolte (art.71)

Come evidenziato, nella premessa del “Quadro delle Regole”, nel paragrafo dedicato agli “Schemi di lettura, di interrelazione ed interoperabilità” (pag. 3 e pag. 5) gli ambiti di secondo livello si riferiscono alle aree agricole caratterizzate da specificità colturali. Rispetto a queste caratteristiche la prescrizione/prestazione della norma urbanistica **incide sugli indici urbanistici ed edilizi esclusivamente per i nuovi interventi**, sia in termini residenziali sia in termini di realizzazione di annessi agricoli finalizzati all'implemento, trasformazione, creazione di una azienda agricola. Del resto, come riportato all'art. 20 “Destinazioni d'uso” lettera AG.9 punto 9.6, nelle zone agricole”, “.. le nuove attività o l'ampliamento di quelle esistenti, sono consentite esclusivamente a coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali o cooperative agricole o ad altre figure giuridiche il cui oggetto sociale è riconducibile alla attività agricola multifunzionale ed alla tutela e salvaguardia dell'ambiente. I titoli abilitativi alla edificazione residenziale,



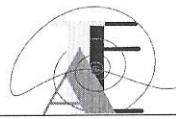
consentita per realizzare esclusivamente abitazioni rurali a supporto della conduzione del fondo possono essere rilasciati esclusivamente come previsto al Titolo 2 punto 1.8 della L.R.14/1982.”

Tali ambiti di secondo livello, in relazione al quadro degli obiettivi perseguiti, alle azioni previste, ai divieti, prescrizioni ed attività ammesse ai fini ecologico-paesaggistici, alle prescrizioni generali relativa all'attività edilizia, ecc., devono essere rapportati a quanto previsto per gli Ambiti di primo livello che li contiene. Nella eventualità di aree che possono essere interessate da diversi ambiti, evidentemente viene fatto salvo il principio della maggiore estensione di superficie interessata, ai fini del riferimento più generale agli obiettivi perseguiti ed alle azioni previste dal PUC.

La nuova edificabilità viene definita attraverso gli indici edilizi; la edificabilità conseguente può essere somma di quella risultante dall'applicazione di tali indici per la superficie territoriale di riferimento, ricadente anche in diversi ambiti di secondo livello.

E' chiaro, come pur evidenziato nelle norme del PUC, che per i diversi ambiti di primo livello le prescrizioni di tipo edilizio, lì contenute, sono riferibili ai manufatti esistenti, sia essi residenziali che funzionali all'espletamento dell'attività agricola.

- b) Gli interventi per destinazioni d'uso agricole – residenziali e/o pertinenziali ed annessi agricoli - devono partecipare al perseguitamento degli obiettivi di salvaguardia e gestione del territorio rurale ed aperto, così come indicati al p. 6.3. delle Linee Guida per il Paesaggio , di cui al PTR Regione Campania giusto L.R.13/2008. Nelle suddette Linee Guida del Paesaggio, i cui indirizzi di salvaguardia generale del territorio agricolo devono essere recepiti dai PUC , anche in conformità con quanto stabilito all'art. 40 “Utilizzazione ai fini edilizi delle aree agricole” del vigente PTCP della Provincia di Avellino, viene stabilito che gli interventi di nuova costruzione di residenze rurali e/o di pertinenze, sono assentibili esclusivamente a seguito dell'approvazione di un piano di sviluppo aziendale asseverato da un Professionista Agronomo che metta in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale.
- c) Il Piano di Sviluppo Aziendale, dunque, è un elaborato propedeutico al rilascio del Permesso di Costruire (Intervento edilizio diretto), previa approvazione in Giunta Comunale, contenente anche uno schema di Convenzione, per tutti quegli interventi che prevedono nuova edificazione, ai fini dello sviluppo, creazione, innovazione, trasformazione, ampliamento di una azienda agricola. Indipendentemente dalla dimensione volumetrica dei manufatti a realizzarsi e dall'ambito urbanistico di primo livello in cui ricade l'intervento. Infatti si ribadisce, che la edificabilità ex-novo viene normata, con gli indici urbanistici conformi a quanto prescritto nel PTCP , all'interno degli ambiti di secondo livello definiti attraverso le caratterizzazioni culturali in atto.
- d) L'art. 20 “Destinazioni d'uso” lettera AG-.9 dal punto 9.9 e seguenti specifica funzioni e contenuti del Piano di Sviluppo Aziendale. |||



e) Si coglie l'occasione, per ribadire , che la lettura delle norme di attuazione ha una valenza multilivello e multiscalare. Cioè, oltre a quanto previsto nell'articolo specifico relativo agli ambiti di primo livello e a quelli di secondo livello - in quanto una qualsiasi area del campo naturale ed aperto ricadrà sempre in un ambito di primo livello (dove sono normati ai fini edilizi gli interventi sull'esistente) ed in uno di secondo livello (dove sono normati ai fini edilizi gli interventi di nuova edificazione) - è necessario riferirsi, inoltre, sempre agli art. 20 "Destinazioni d'uso", art. 21 "Usi ammessi nei diversi ambiti territoriali con le "Schede relative ai singoli ambiti con associate le destinazioni d'uso ammesse" e le " Matrici di relazione tra la destinazione d'uso e gli ambiti in cui è possibile esercitarla", ed art. 22 "Carichi urbanistici. Dotazione minima di standard per le trasformazioni urbanistiche e le correlate destinazioni d'uso", oltre al quadro vincolistico di riferimento con i relativi articoli di norma correlati.

Tutto quanto premesso si ritiene comunque opportuno rispondere puntualmente ai quesiti posti con la Vs. nota di cui in oggetto.

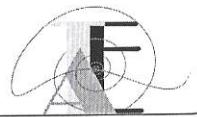
1) Quali contenuti devono avere, in termini di elaborati grafici e descrittivi, tali Piani di Sviluppo Aziendale?

L'art. 20 "Destinazioni d'uso" lettera AG-.9 al punto 9.11 specifica i contenuti del Piano di Sviluppo Aziendale. Evidentemente, possono essere di mero riferimento i format dei Piani di Sviluppo Aziendale contenuti nelle diverse misure di attuazione del Piano di Sviluppo Rurale della Campania.

2) L'obbligo di redazione di tali Piani è esteso a qualsiasi tipologia di intervento (dal punto di vista dimensionale) oppure scatta soltanto dopo una ben determinata soglia volumetrica e complessità degli interventi previsti (esempio, aziende agrituristiche con differenti destinazioni d'uso e differenti tipologie di immobili) ?

Il Piano di Sviluppo Aziendale, non è collegato in via esclusiva ad aspetti volumetrici o a soglie dimensionali e di complessità degli interventi previsti. Esso deve essere redatto ogni qualvolta un'azienda agricola realizza nuovi manufatti edilizi. Ad esempio se un'azienda agricola, interviene su manufatti esistenti, applicando gli incrementi volumetrici possibili come previsti negli articoli delle Norme riferiti agli ambiti di primo livello del "Campo naturale ed aperto", non ha l'obbligo di produrre il Piano di Sviluppo Aziendale. Se la trasformazione/ampliamento dell'azienda agricola viene attuata attraverso un contestuale ampliamento di manufatti esistenti e con la realizzazione di nuovi manufatti, il Piano di Sviluppo Aziendale è necessario. All'interno di tale elaborato, si darà conto delle ricadute in termini produttivi, organizzativi, ecc., sia degli ampliamenti che delle nuove costruzioni.

3) Qualora un'azienda agricola ricade, parte in Zona dove è sufficiente l'Intervento Edilizio Diretto e parte in Zona dove vi è l'obbligo di redigere il Piano di Sviluppo Aziendale, tale Piano si estende all'intera azienda oppure lo si riferisce soltanto alla parte di azienda dove insiste tale obbligo?



Il Piano di Sviluppo Aziendale non è direttamente riferito all'ambito rurale urbanistico. Esso è necessario per tutti quegli interventi che prevedono nuova edificazione, ai fini dello sviluppo, creazione, innovazione, trasformazione, ampliamento di una azienda agricola.

- 4) Il Piano di Sviluppo Aziendale, dal punto di vista procedurale, deve essere sempre approvato in Giunta oppure, nei casi di interventi semplici e circoscritti, possono essere parte integrante/espli cativa/aggiuntiva degli elaborati che accompagnano la richiesta di Permesso di Costruire, senza necessità, però di ricorrere ad un iter amministrativo autonomo?**

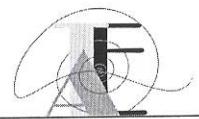
Chiarita la natura ed il significato del Piano di Sviluppo Aziendale, esso non è commisurabile alla semplicità o circoscrizione dell'intervento. Essendo sempre riferito ad interventi di nuova costruzione per l'ampliamento, trasformazione, nuovo insediamento di un'azienda agricola. Nel rispetto sempre delle unità minime aziendali , così come indicate nel PTCP della provincia di Avellino e recepite nel PUC negli ambiti agricoli di secondo livello, definiti dalle caratterizzazioni colturali. Dunque l'approvazione del PSA da parte di un organo come la Giunta Comunale è condizione necessaria per il rilascio del titolo abilitativo, potendo essere concettualmente assimilato ad un Piano Urbanistico Attuativo, seppur diverso per contenuti e specificità.

Del resto “la realizzazione del piano di sviluppo aziendale è garantita da una apposita convenzione, da registrare e trascrivere – anche presso la Conservatoria dei RR.II. – a spese del richiedente e a cura del Comune, che stabilisce in particolare l'obbligo per il richiedente:

- a) di effettuare gli interventi previsti dal piano di sviluppo aziendale, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- b) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
- c) di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare;
- d) di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse.”

- 5) Se per le aree in questione anche se riferite a più particelle ricadenti nella stessa zonizzazione interessate da destinazione Boschiva sia necessario richiedere il parere alla competente Soprintendenza anche se l'edificazione non avviene in dette aree;**

Le “Aree Boschive e Forestali di preminente Valore Paesaggistico” di fatto sono interessate dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i . Per suddette aree il PUC, pur vietando la realizzazione di nuovi interventi edilizi, riconosce un indice edilizio , che nell'ambito della realizzazione e/o ampliamento e/o trasformazione di un'azienda agricola, può essere trasferito in altre aree con diversa specificità culturale. Dunque, così come evidenziato all'art. 43 “Risorse paesaggistiche...”, comma 43.8 delle Norme, sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica solo gli interventi che incidono sulla trasformazione esteriore dei luoghi e degli immobili. Quindi, nel caso di interventi su edifici esistenti o di interventi ambientali ad esempio come descritti all'art. 15 delle Norme, questi sono soggetti al cosiddetto Parere della Sovrintendenza. Il solo sfruttamento dell'indice edilizio, evidentemente, non comporta trasformazione fisica delle aree sottoposte a tutela paesaggistica.



6) Il PRG vigente per dette aree, fa riferimento a indici e parametri, diversi dall'Adottato Puc. Sulla base dell'applicazione delle norme di salvaguardia per le aree classificate

Catastralmente a bosco si può far riferimento alle norme Regionali per gli indici non abitativi a prescindere dai limiti più restrittivi previsti dal PRG ?

La verifica della conformità urbanistica nel periodo transitorio che intercorre tra la vigenza di un piano vigente e l'approvazione di quello successivo, si basa sul confronto tra quanto, normativamente, prevedono i due piani urbanistici per l'area in oggetto. Si applicano le norme più restrittive tra le due.

7) Per l'esame delle richieste di permesso di costruire in dette aree devono essere presenti tutte le urbanizzazioni.(viabilità , fogne, reti elettriche e gas) o possono essere realizzate in uno con i lavori edilizi?

Considerata la natura pubblicistica di un Piano di Sviluppo Aziendale, che viene prima approvato in Giunta Comunale, e poi la sua applicazione è garantita con la sottoscrizione di una Convezione registrata alla Conservatoria dei RR.II., può non escludersi che lo stesso PSA ed il relativo progetto edilizio, prevedano la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria necessarie al funzionamento dell'azienda agricola, obbligandosi il richiedente alla realizzazione delle stesse, similmente a quanto accade ad esempio, nella realizzazione di un PUA a scopi edificatori residenziali o commerciali. Sempre che siano verificate tutte le condizioni ambientali, geologiche, del rispetto del diritto di proprietà, della non lesività del diritto di terzi.

Ciò per quanto dovuto

Avellino 29 maggio 2018

I progettisti

arch. Raffaele Spagnuolo

arch. Luca Battista

arch. Eleonora Giaquinto

arch. Flaviano Oliviero

(inviata a mezzo pec e firmata digitalmente)