



PUC 2022 COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA

Piano Urbanistico Comunale (PUC)
Legge Regionale 22 dicembre 2004, n. 16

Esame e controdeduzioni alle osservazioni

giugno2022

REL

O1



S.T.O.A.

STUDIO TECNICO OLIVIERO ANTONIO
Pianificazione Ambiente e Territorio

dott. geol. Rocco Tasso



ADOZIONE
D.G.C. n. 6 del 09/02/2022

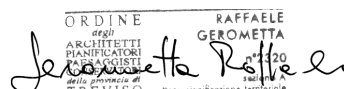
APPROVAZIONE
D.C.C. n. ____ del ____/____/____

La Commissione Straordinaria
Dott. Raffaele CANNIZZARO
Dott. Mauro PASSEROTTI
Dott.ssa Rosa VALENTINO

Il Responsabile Unico di Procedimento

GRUPPO DI LAVORO

ORDINE RAFFAELE
degli ARCHITETTI GEROMETTA
PIANIFICATORI n° 320
PAOLO AGOSTI
della provincia di
TREVISO settore pianificazione territoriale
PIANIFICATORE TERRITORIALE



Direttore tecnico
urb. Raffaele GEROMETTA

Progettazione Urbanistica
urb. Raffaele GEROMETTA
arch. Antonio MUGNAI
arch. Antonio OLIVIERO



Gruppo di Lavoro
urb. Francesco BONATO
ing. Giacomo CARISTI

Gruppo di valutazione
ing. Elettra LOWENTHAL
dott. s.amb. Lucia FOLTRAN

S.I.T.
urb. Lisa DE GASPER
urb. Maria Teresa PINNA

Contributi specialistici
ing. Lino POLLASTRI
dott. agr. Paolo RIGONI
dott. geol. Rocco TASSO

MATE Engineering
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714

Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000

e-mail: mateng@mateng.it

PREMESSA

La Regione Campania, con la Legge 22 dicembre 2004 n. 16 “Norme sul governo del territorio” e s.m.i., ha introdotto un nuovo strumento di programmazione/pianificazione urbanistica generale del territorio comunale, denominato Piano Urbanistico Comunale (PUC), sostitutivo del Piano Regolatore Generale (PRG).

La Giunta Comunale di Castellammare di Stabia con deliberazione nr. 6 del 09/02/2022, ha adottato il Piano Urbanistico Comunale, che si articola in più atti: il Quadro Conoscitivo, l’Anagrafe Edilizia, la Componente Strutturale e la Componente Programmatico-Operativa, la Normativa Tecnica di Attuazione, dotati ciascuno di propria autonomia tematica, ma concepiti all’interno di un unico e coordinato processo di pianificazione relativo all’intero territorio comunale. Il PUC è inoltre corredato dallo Studio Geologico-Tecnico, dallo Studio Agronomico e dalla Valutazione Ambientale Strategica integrata con la Valutazione di Incidenza.

Gli atti del PUC adottati, sono stati depositati presso l’Ufficio Tecnico e sul sito web dell’Amministrazione, e del deposito degli atti è stata data comunicazione sul B.U.R. Campania nr. 18 del 21 febbraio 2022.

Si sono così avviate le attività di “Partecipazione al procedimento di formazione del PUC” previste dall’art. 7 del R.R. 5/2011 sul Piano adottato e sul Rapporto Ambientale nel termine di 60 giorni dalla pubblicazione dell’avviso sul BURC.

Complessivamente sono pervenute 46 osservazioni al PUC, elencate nella seguente tabella:

Oss. NR.	PROTOCOLLO		COGNOME E NOME
	NR.	DEL	
1	25869	08/04/2022	Petrone Giovanni Di Dio (Legale Rappresentante di Società)
2	26635	12/04/2022	Comitato Terme di Stabia
3	27200	14/04/2022	Don Modestino Capodilupo (Parroco della Parrocchia di Ponte Persica)
4	27453	14/04/2022	Barile Saverio (Legale rappresentante di CMC Cantieri Meridionali Castellammare SPA)
5	28748	21/04/2022	Ing. Valanzano Giovanni (Professionista Componente Associazioni tecniche firmatarie del “Patto per l’Amministrazione condivisa”)
6	28758	21/04/2022	Ing. Valanzano Giovanni (Professionista Componente Associazioni tecniche firmatarie del “Patto per l’Amministrazione condivisa”)
7	28835	21/04/2022	Agenzia delle Entrate
8	29344	26/04/2022	Di Somma Rosanna
9	29543	26/04/2022	Cesarano Annarita (Legale Rappresentante di CE.LA SRL)
10	29549	26/04/2022	Cesarano Alfonso
11	29699	27/04/2022	Elefante Ludovico (Legale Rappresentante dell’omonima società)
12	29794	27/04/2022	Ferrara Antonio (Presidente dell’associazione Comitato per gli scavi di Stabia fondato nel 1950 -Ets)
13	29882	27/04/2022	Del Gaudio Maria

Oss. Nr.	PROTOCOLLO		COGNOME E NOME
	Nr.	DEL	
14	30104	28/04/2022	Don Modestino Capodilupo (Parroco della Parrocchia di Ponte Persica)
15	30203	28/04/2022	Donnarumma Laura (Legale Rappresentante dell'Azienda Agricola "Donnarumma Laura")
16	30326	28/04/2022	Arch. Michelina Esposito (Tecnico incaricato da Fincantieri SI)
17	30405	28/04/2022	Florio Gilda (Istr. Dir. presso il Settore Ambiente, RUP dell'intervento P.I.N.Qu.A)
18	30415	28/04/2022	Florio Gilda (Istr. Dir. presso il Settore Ambiente, RUP dell'intervento P.I.N.Qu.A)
19	30452	28/04/2022	Ing. Catapano Aniello (Tecnico incaricato dalla Figen s.r.l.)
20	30457	28/04/2022	Luigi Romito (Amministratore L.V. Romito s.r.l.)
21	30462	28/04/2022	Ing. Catapano Aniello (Tecnico incaricato dalla proprietà)
22	30463	28/04/2022	Ing. Catapano Aniello (Tecnico incaricato dalla CIRP s.r.l.)
23	29344	26/04/2022	Di Somma Rosanna
24	30498	29/04/2022	Schettino Raffaele (Tecnico incaricato dalla proprietà)
25	30502	29/04/2022	Angelotto Giovanni
26	30506	29/04/2022	Schettino Raffaele (Tecnico incaricato dalla proprietà)
27	30507	29/04/2022	Schettino Raffaele (Tecnico incaricato dalla proprietà)
28	30516	29/04/2022	Ing. Valanzano Giovanni
29	30519	29/04/2022	Di Martino Andrea
30	30521	29/04/2022	Scala Antonio (Segretario Regionale di Sinistra Italiana Campania, ex consigliere comunale)
31	30524	29/04/2022	Polese Tobia (Legale Rappresentante di POLGRE EUROPA 2000 S.r.l.)
32	30526	29/04/2022	Cesarano Pio Alfonso (Legale Rappresentante di PROMINVEST srl)
33	30521	29/04/2022	Scala Antonio
34	30668	29/04/2022	Solombrino Rosario (Legale Rappresentante di SER.I.TEL)
35	30669	29/04/2022	Nappi Francesco
36	30673	29/04/2022	Spano Anna, Sorrentino Anna, Stigliano Gabriele, Mosca Francesco Paolo
37	30695	29/04/2022	Solombrino Rosario (Legale Rappresentante di SER.I.TEL)
38	30810	02/05/2022	Starace Michele
39	30824	02/05/2022	Balestrieri Albertina (Presidentessa del Comitato Terme di Stabia)
40	30826	02/05/2022	Balestrieri Albertina (Presidentessa del Comitato Terme di Stabia)
41	30842	02/05/2022	Cascone Antonio
42	30850	02/05/2022	Schettino Raffaele (Tecnico incaricato dalla proprietà)
43	30869	02/05/2022	Parco Archeologico di Pompei
44	30872	02/05/2022	De Simone Olimpia (Rappresentante dell'Associazione Citta Armonica)

Oss. Nr.	PROTOCOLLO		COGNOME E NOME
	Nr.	DEL	
45	30876	02/05/2022	Rosanova Francesco (Tecnico incaricato dalla proprietà)
46	30877	02/05/2022	Giordano Giuseppe (Segretario cittadino Partito Democratico)

Le osservazioni sono state individuate nell'elaborato "Tav. O.2 – Localizzazione delle osservazioni sull'uso del suolo e modalità di intervento".

In riferimento alle Osservazioni pervenute, con particolare attenzione a quelle di carattere generale che assorbono per buona parte quelle a carattere puntuale, la Commissione Straordinaria, ha dettato ai progettisti le proprie linee di indirizzo con verbale del 22/06/2022 trasmesso con nota prot. 44750/2022 di seguito riassunte:

- la destinazione d'uso "Residenziale" va sostituita nel P.U.C. con "Edilizia pubblica" trattandosi di sostituzione di alloggi affollati o malsani;
- la destinazione d'uso "Alberghiera-ricettiva" deve esplicitamente escludere nel P.U.C. ogni forma di ricettivo-residenziale;
- la destinazione d'uso "Housing sociale" va sostituita nel P.U.C. con "Edilizia pubblica", trattandosi di sostituzione di alloggi affollati o malsani;
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica la trasformazione non potrà generare incrementi volumetrici, nonché della superficie coperta legittimamente assentita;
- per l'attuazione dei comparti, al netto dell'eventuale area prevista per l'edilizia pubblica, nelle more della sua effettiva realizzazione, va destinata a verde pubblico e realizzata contestualmente e mantenuta nel tempo a cura della ditta convenzionata o dei subentranti;
- i comparti edificatori a fronte mare non vanno interessati da nessuna forma di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o privata, ma devono assolvere alla funzione prioritaria "Alberghiera-ricettiva" con esclusione di ogni forma di "Ricettivo-residenziale";
- occorre escludere i comparti edificatori all'interno della Zona "E" se non per necessità documentata di standard urbanistico nei limiti del D.l. 1444/68 e L.R. 14/1982 e s.m.i., anche per delocalizzazione 219/1981 ed area mercatale;
- occorre prescrivere nel P.U.C. che le indicazioni delle destinazioni per i servizi e per gli standard nei comparti edificatori sono puramente indicative, rinviandosi, per i piani attuativi, alle indicazioni e alle esigenze dell'Amministrazione Comunale, con particolare riferimento al raggiungimento e alla realizzazione degli standard sul territorio cittadino;
- la ricognizione e collocazione dell'area del PiNQUA deve prevalere su qualsiasi sottostante previsione;
- occorre riconsiderare la matrice di affollamento utilizzata che deve rivalutare il meccanismo di redistribuzione dello stock abitativo esistente, sottraendo analiticamente gli alloggi minimi sotto affollati (1 abitante su 3 vani, 2 abitanti su 4 vani, 3 abitanti su 5 vani, 4 abitanti su 6 vani) maggiormente indiziati del naturale meccanismo di redistribuzione tra famiglie di analoga estrazione sociale ed economica;

- occorre rivalutare il numero degli alloggi condonabili anche in forma statistica e percentuale, con il rapporto all'attualità tra le pratiche rilasciate e di quelle esaminate, in riferimento agli ultimi aggiornamenti forniti dall'Ufficio stimato intorno all'85%;
- il comparto n. 10 va destinato solo alla ricostruzione fuori sito di alloggi con fondi ex legge n. 219 e con acquisizione al patrimonio comunale dell'area di sedime dei fabbricati delocalizzati;
- occorre ricalcolare, di conseguenza, il fabbisogno con sottrazione dei maggiori alloggi previsti nel PiNQUA rispetto a quelli esistenti.

Inoltre, il Dirigente ad Interim del Settore Urbanistica con nota prot. 45396/2022 del 24/06/2022 comunicava quanto segue:

- a) recepire le linee di indirizzo così come formulate dalla Commissione Straordinaria nel verbale del 22.06.2022 Prt.G. 0044750/2022 - U - 22/06/2022;
- b) in riferimento all'osservazione prot. 0027200 del 14.04.2022, essa potrebbe essere accolta parzialmente, prevedendo la realizzazione di attrezzature sportive sul fg. 1 p.lla 144 ad iniziativa privata mediante istituto della convenzione, ove strettamente necessario per il soddisfacimento degli standard urbanistici; ciò andrebbe ad incrementare la dotazione a standard urbanistico dell'area in oggetto. Inoltre, in funzione delle criticità rappresentate dall'osservante, appare ragionevole modificare la destinazione dell'area VS (standard a verde) in area MS (parcheggio pubblico scoperto). In aggiunta, si evidenzia che il lotto limitrofo alla scuola Denza non risulta classificato a standard verde (così come da vigente PRG – F7-7 Verde Pubblico Attrezzato). Si precisa che l'area è interessata dal progetto candidato nell'ambito delle risorse stanziati dal PNRR, Missione 5 Componente C2.3 Investimento 3.1 "Sport e Inclusione Sociale" - Cluster 1 e 2. Infine, è necessario chiarire/specificare la simbologia del puntinato nei pressi della scuola Denza (rappresentazione della Carta Tecnica Regionale);
- c) In riferimento all'osservazione prot. 0027456 del 14.04.2022, si rappresenta che l'istanza di PDC ai sensi del Piano Casa Campania ad oggi è da intendere nello stato "sospesa" in forza dell'art. 10 Legge Regionale 16/2004 s.m.i, e pertanto non è possibile procedere all'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi proposti. In subordine, si rappresenta che il Settore Urbanistica non ha evaso l'istanza del luglio 2021 - Prt.G. 0051627/2021 - E - 28/07/2021 (allegato 3) avente ad oggetto "richiesta di istruttoria e definizione della convenzione relativa ai lavori [...]" in quanto l'Ente non è dotato di regolamento in materia di monetizzazione degli standard urbanistici;
- d) In riferimento all'osservazione prot. 0028747 del 21.04.2022, si evidenzia che l'articolo 1-ter della L. 431/85 (c.d. legge Galasso) individuava in uno spirito di salvaguardia le aree espressamente tutelate per legge nelle more di definizione di Piani Paesaggistici di competenza della Regione. Pertanto, ai sensi della legge regionale n. 35/87 si rappresenta che l'intero territorio del Comune di Castellammare di Stabia è assoggettato al PUT (rif. art. 2 della l.r. 35/87 - << Art. 2. Individuazione dell'area. L'area di competenza del Piano coincide con la superficie territoriale dei seguenti 34 Comuni: [...]3) Castellammare di Stabia [...]>>.

Inoltre, si rappresenta che all'art. 27 della NTA della proposta di PUC si richiama erroneamente la tavola QC7 Tavola delle risorse paesaggistiche in luogo della Tavola QC8 e si invita, quindi, alle dovute rettifiche;

- e) In riferimento all'osservazione prot. 0029794 del 27.04.2022, si riscontra una discordanza grafica tra la tav E.1 rispetto gli elaborati tav Q.C.9S e Q.C.9N., (perimetrazione dell'area di interesse archeologico ex art. 142 comma 1 lettera m DLgs 42/2004). Infine i graficismi presenti nell'elaborato E.1 non trovano sempre riscontro nella cartografia tematica;
- f) In riferimento all'osservazione prot. 0030326 del 28.04.2022, si evidenzia che sia il quadrante D.4.4 che il D.4.5 non rappresentano l'intera area "Fincantieri". Inoltre la sigla a "crocetta" non è ben rappresentata sui siti suddetti. È necessario procedere alla rettifica dei layout di stampa;
- g) In riferimento all'osservazione prot. 0030405 del 28.04.2022, come già espresso nel verbale del 22.06.2022 (cfr. allegato 1) , la "ricognizione e collocazione dell'area del PiNQUA deve prevalere su qualsiasi sottostante previsione", nonché in coerenza con il dimensionamento generale del piano urbanistico comunale;
- h) In riferimento all'osservazione prot. 0030457 del 28.04.2022, è stata consegnata brevi manu - in data 22.06.2022 - la seguente documentazione:
 - Sicignano Maria pratica 2153 ai sensi 47/85;
 - Sicignano Gennaro pratica 1250 del 1995;
 - Sicignano Sabato pratica 1645 del 1995,
 - Sicignano Rachele Concessione rilasciata 3904/2004,
- i) In riferimento all'osservazione prot. 0030516 del 29.04.2022, si evidenzia che è stato perimetrato quale "Aree Boscate" anche il fabbricato oggetto di ex-L. 219/81, oggetto di rilascio del PdC n. 146 del 11.01.2022 (allegato 5). E' necessaria una rettifica della perimetrazione e un controllo puntuale di tutte le aree urbanizzate (in particolare le aree di sedime dei fabbricati ex L. 219/81) del territorio stabiese. A tal proposito - in uno spirito di massima collaborazione - si evidenzia problematica simile per un fabbricato parzialmente crollato inserito nell'area compresa tra l'angolo di vico Il Licerto e Salita San Giacomo.
- j) In riferimento all'osservazione prot. 0030521 del 29.04.2022 e seguenti, afferenti le osservazioni di carattere generale sul dimensionamento di piano, è necessario aggiornare tutti i dati e le tabelle del dimensionamento del fabbisogno abitativo, anche in virtù dei dati aggiornati, afferenti la stima percentuale, forniti dall'Ufficio Condono.
- k) In riferimento all'osservazione prot. 0030688 del 29.04.2022, si prende atto che le SRB non risultano individuate nella proposta di PUC. Pertanto, andranno classificate nelle tavv. D4 da 1-7 quali STT impianti tecnici e tecnologici, con l'adeguamento dell'art.26 delle NTA (regolamentazione dei volumi tecnici necessari al funzionamento delle SRB).
- l) In riferimento all'osservazione prot. 0030824 del 02.05.2022, si rileva che la proposta di PUC è in linea con l'art. 94 comma 6 d.lgs.152/2006 e ss.mm.ii. che recita: In assenza dell'individuazione da parte delle regioni o delle province autonome della zona di rispetto ai sensi del comma 1, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione. Tuttavia, impropriamente nell'elab. PC10S si indicano 100 m in luogo dei 200 m di raggio rispetto il punto di captazione / derivazione. Inoltre nella suddetta

carta di vincoli non viene richiamata la tutela assoluta pari a 10 m prevista dall'art.94 comma 3 del succitato D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.

In riferimento alla dest urb.ca delle tav. TV4.4 e TV4.5, appare meritevole la proposta di riclassificazione dei luoghi centrali a scala urbana da VZ-piazze a Polo Termale da rigenerare. Invece, in riferimento alle aree di parcheggio limitrofe, il PUC si allinea al progetto esecutivo elaborato dall'UTC.

Infine, la proposta di suddividere una zona di protezione delle sorgenti a valle e a monte delle zone termali appare coerente con la classificazione del PUC del sistema ambientale V2-corridoi ecologici, ma in antitesi con le destinazioni d'uso previste quali TR-attività turistico-ricettive. Pertanto, al fine di salvaguardare gli elementi di valore ambientale, il PUC dovrà prevedere per la zona a monte una destinazione a VP- parchi pubblici; destinazione che si presterebbe ad attuare concretamente la realizzazione del "Parco delle acque", in linea – anche - con quanto previsto al punto 1b schema direttore n.1, nonché con quanto espresso nel verbale del 22.06.2022 ;

m) In riferimento all'osservazione prot. 0030869 del 02.05.2022, si rappresenta che quanto indicato nella relazione generale di piano a pag. 54 va eliminato, in relazione alla insanabilità dei manufatti ricadenti in zona archeologica, in ragione del sistema vincolistico vigente a tutela dell'area ed in relazione alla vulnerabilità idrogeologica del versante collinare, fatto salvo quanto previsto dall'art. 32 della L. 47/85 e ss.mm.ii., ovvero il rilascio del titolo edilizio in sanatoria su immobili ricadenti in aree sottoposte a vincolo da parte della autorità preposta alla gestione del vincolo.

Infine, si trasmettono i documenti richiamati nella nota di accompagnamento dell'osservazione (nota del 10.06.2021 tramessa al Parco Archeologico di Pompei sia al Comune di Castellammare di Stabia, che al progettista del PUC antonio.oliviero@archiworldpec.it).

In aggiunta alle controdeduzioni alle osservazioni, in uno spirito costruttivo del procedimento di piano, l'UTC ha rilevato quanto segue:

n) Nella tav. POC Sch. F2 si è riscontrato che occorre:

- 1) Chiarire le modalità del calcolo degli alloggi di residenza pubblica art. 12 della L.r. 35/87 e s.m.i., in quanto da verifica d'ufficio, l'alloggio medio ha sempre valori differenti;
- 2) Che nei singoli comparti edificatori è necessaria la verifica del soddisfacimento degli standards urbanistici, in conformità alla L.r. 35/87 e s.m.i., L.r. 14/1982 e D.I. 1444/68 e s.m.i.;
- 3) Che non sono specificate le tipologie e le suddivisioni delle superfici extraresidenziali (destinazioni d'uso). Pertanto, è necessario specificare la categoria funzionale tra quelle sotto elencate, ex art. 23-ter del d.P.R. 380/01 e s.m.i.:
 - turistico
 - ricettiva;
 - produttiva e direzionale;
 - commerciale;
- 4) Che per le volumetrie extraresidenziali non sono indicati ed individuati gli standard propri in funzione della categoria funzionale, rinviando unicamente all'art. 5 del D.I. 1444/68, senza richiamare gli standard previsti dall'allegato C della L.r. 7/2020 e s.m.i.

nonché quelli previsti dall'art. 11 L.r. 35/87 e s.m.i. per "attrezzature ricettive esistenti e previste", fatte salve le disposizioni di cui all'art. 1 comma 79 L.r. 16/2014 e s.m.i.

Per l'istruttoria delle osservazioni è stata redatta una scheda sintetica per ciascuna osservazione, disaggregate in tre punti (sintesi della richiesta, controdeduzione, tipo di provvedimento proposto); lo sviluppo delle controdeduzioni alle osservazioni sono state raccolte nel presente elaborato, in ordine cronologico di presentazione.

Sulla base dell'istruttoria effettuata e le verifiche amministrative di competenza dell'Ufficio di Piano, a ciascuna osservazione è stata proposta una controdeduzione in forma sintetica sulla base delle seguenti risposte tipo:

- Accoglibile - Parzialmente accoglibile - Non accoglibile.

Per coerenza e trasparenza dell'azione amministrativa, e considerato il valore di apporto collaborativo al perfezionamento del Piano che si è inteso assegnare alle osservazioni, si è proceduto a motivare la controdeduzione sintetica per ciascun punto di osservazione.

Si segnala che non sono state prese in considerazione nelle presenti controdeduzioni le osservazioni nn.rr. 2, 7 e 33 perché osservazioni non dirette al Piano, ma bensì alla modalità di presentazione dell'osservazione (apposizione della marca da bollo sulle stesse).

OSSERVAZIONE NR. 1**RICHIEDENTE:** Petrone Giovanni Di Dio (Legale Rappresentante di Società)

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPAL
0025869/2022	4	623, 101

SINTESI OSSERVAZIONE:

La previsione del PUC di realizzare 99 alloggi residenziali nel comparto CE_6 non è in linea con gli intenti della proprietà che per la riqualificazione dell'area ha previsto la realizzazione di 10.000 mc destinati a commerciale, 8.000 mc destinati a uffici, 2.000 mc destinati a ristorazione e 3.586 mq di standard come per legge DM 1444/68.

CONTRODEDUZIONI:

Si ritiene che la richiesta possa essere accolta in parte, relativamente cioè alla modifica delle destinazioni d'uso da residenziale a commerciale/direzionale ed alle quantità proposte che risultano inferiori a quelle ipotizzate dal PUC adottato.

Per quanto riguarda le aree a standard, in relazione alla modifica delle destinazioni d'uso ed alla eliminazione della funzione residenziale si riduce la superficie da destinare a servizi pubblici dal 50% della St al 45%.

Pertanto, la scheda dovrà essere aggiornata prevedendo le seguenti quantità:

- Volume residenziale: 0
- Volume extra residenziale: 20.000 mc;
- Spazi da destinare a servizi pubblici 11.315 mq.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 3**RICHIEDENTE:** Don Modestino Capodilupo (Parroco della Parrocchia di Ponte Persica)

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPALE
0027200/2022	1	144

SINTESI OSSERVAZIONE:

Si richiede il cambio di destinazione d'uso della particella di proprietà della parrocchia da zona "V4: la campagna urbanizzata" ad area per attrezzature ricreative (servizi sportivi) come da istanza prot. 0045111/2020, e di modificare la destinazione d'uso dell'area antistante la scuola "Luigi Denza" da Vs (verde sportivo) a Ib (Istruzione di base come nel PRG previgente) collegandola funzionalmente con l'area della scuola stessa (come nel PRG previgente).

CONTRODEDUZIONI:

Viste le motivazioni addotte la richiesta è accolta in parte con la modifica della destinazione d'uso della p.lla 144 del fg. 1 che avrà destinazione d'uso "Vs – Servizi sportivi".

Per quanto riguarda la modifica della destinazione d'uso dell'area antistante la scuola "Luigi Denza" da "Vs – Verde sportivo" a "Ib - Istruzione di base" come nel PRG previgente, ricollegando funzionalmente tale porzione con l'area della scuola stessa si ritiene più congruo modificare la detta destinazione in area di sosta pubblica "Ms" (secondo l'utilizzazione attuale).

Sulla scorta della nota prot. 45396/2022 del Dirigente ad Interim del Settore Urbanistica si provvederà inoltre a classificare il lotto retrostante la scuola Denza a verde sportivo "Vs" essendo l'area interessata dal progetto candidato nell'ambito delle risorse stanziati dal PNRR, Missione 5 Componente C2.3 Investimento 3.1 "Sport e Inclusione Sociale" - Cluster 1 e 2.

Si specifica che la simbologia del puntinato nei pressi della scuola Denza (rappresentazione della Carta Tecnica Regionale) evidenzia un'area incolta; per evitare incomprensioni di lettura sarà eliminato tale elemento.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Parzialmente Accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 4

RICHIEDENTE: Barile Saverio (Legale rappresentante di CMC Cantieri Meridionali Castellammare SPA)

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPAL
0027453/2022	5	148

SINTESI OSSERVAZIONE:

Viene richiesta l'integrale modifica della scheda del comparto edificatorio CE_2, relativo all'industria dismessa ex Mulini Daunia, in quanto il PUC, nella stesura della stessa, non ha tenuto conto della procedura attualmente in corso ed in fase di ultimazione, relativa all'intervento di rigenerazione e recupero delle volumetrie esistenti di cui al Permesso di Costruire (ex L.R. 19/2009) richiesto con istanza nr. 861/2013, approvata preventivamente dalla Commissione Locale del Paesaggio e con parere vincolante positivo nr.1402 della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Napoli e Provincia e perfezionata con l'Autorizzazione Paesaggistica nr.14/2017, che trova compimento con la stipula della convenzione regolante le obbligazioni pubblico-private derivanti dalla riconversione dell'immobile industriale dismesso ex molini "Nuova Daunia" richiesto in data 27.07.2021 ed acclarata al protocollo comunale in data 28.07.2021 al nr.0051627 e non ancora istruito dagli Uffici Comunali preposti sebbene i termini siano già scaduti.

La richiesta si riassume nella modifica di:

1. Superficie territoriale da 9904 a 10.115 mq;
2. Destinazione d'uso prevalente di progetto da "commerciale/direzionale" a "residenziale";
3. Volume residenziale da 3.714 a 37.000;
4. Volume extra residenziale da 16.713 mc. a 17.000 mc;
5. Volume totale da 20.427 mc. a 54.000 mc. (pari alla volumetria esistente)
6. Superficie lorda extra residenziale da 4.398 mq. a 4.473 mq;
7. Alloggi da 16 a 164 (e conseguentemente gli abitanti insediati da 43 a 442);
8. Superficie da destinare a servizi pubblici da 4.457 (pari al 45% della ST complessiva) a 5.075,50 (pari al 50% della ST complessiva), con una conseguente diversa ripartizione degli standard a verde e parcheggi.

Viene inoltre segnalato che sebbene l'area in oggetto sia stata individuata come area dismessa, questa viene classificata nella Tavola "SA1 - Uso del Suolo" come vigneto suoli rimaneggiati ed artefatti anziché con colorazione Blu come vengono individuate le altre attività dismesse analoghe a questa.

Si precisa infine che le modifiche richieste non inficiano la realizzazione della viabilità di progetto dell'area nord fronte mare indicata nello schema direttore SD3.

CONTRODEDUZIONI:

In riferimento a quanto sostenuto dall'osservante si evidenzia che il procedimento amministrativo citato non è ancora stato concluso, anche in virtù della pronuncia della Corte Costituzionale n. 261 del 28.12.2021. Infatti, il permesso di costruire citato è stato redatto in accordo e riferimento all'art.7 comma 5 della L.R. n.19 del 28.12.2009 e s.m.i. e la pronuncia della Corte Costituzionale citata riguarda proprio tale normativa ed in particolare l'illegittimità costituzionale dell'art. 12 bis, commi 2, 3 e 4. Lo schema di convenzione, che tra l'altro prevede l'istituto della monetizzazione (pur non essendo presente ad oggi alcun regolamento comunale attuativo in materia), non è ancora stato deliberato dal competente Consiglio Comunale. Pertanto, non sussistono le condizioni per poter recepire nel PUC la proposta di modifica della scheda del comparto edificatorio CE_2 nei termini richiesti dall'osservante.

La Tavola "SA1 - Uso del Suolo" riporta per l'area oggetto dell'osservazione l'indicazione "133 - Cantieri" come le aree limitrofe.

In conformità alle nuove linee di indirizzo formulate dalla Commissione Straordinaria e riportate nel verbale del 22/06/2022, che prevedono che i comparti edificatori fronte mare "devono assolvere alla funzione prioritaria alberghiera-ricettiva, con esclusione di ogni forma di ricettivo residenziale", si ritiene comunque di dover procedere ad una modifica parziale della scheda di comparto CE_2 così come segue:

- Volume residenziale: 0 mc;
- Volume extra-residenziale: 18.570 mc con destinazione turistico-ricettiva (con esclusione di ogni forma di "Ricettivo-residenziale").

Le quantità fissate dalla scheda di comparto per i servizi pubblici rimangono invariate

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 5

RICHIEDENTE: Ing. Valanzano Giovanni (Professionista Componente Associazioni tecniche firmatarie del “Patto per l’Amministrazione condivisa”)

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPAL
0028748/2022		

SINTESI OSSERVAZIONE:

Per la corretta definizione della vincolistica urbanistica e paesaggistica agente sul territorio di Castellammare secondo l’osservante il paragrafo 4.1 dell’elaborato “Relazione del Quadro Conoscitivo” dovrà essere integrato per come segue:

“L’intero territorio del Comune di Castellammare di Stabia, esclusa l’area demaniale compresa tra il moletto Quartuccio e il cantiere della Navalmeccanica, con Decreto Ministeriale del 11/09/1965 è stato riconosciuto di “notevole interesse pubblico”, ai sensi dell’art.1 - punti 3 e 4 della L. 1497/1939, ora sostituito e reiterato nell’art. 136 del codice dei beni culturali del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. con i seguenti obiettivi di tutela: *perché il territorio “oltre a formare dei quadri naturali di non comune bellezza panoramica, godibili da vari punti di vista accessibili al pubblico, costituisce un complesso di immobili di caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale”*. Ovviamente i precedenti D.M. di “notevole interesse pubblico” di parti di territorio comunale ex art. 1 punti 3 e 4 L. 1497/1939 (D.M 13/09/1956 “Area costiera comprendente il Corso Garibaldi e terreni antistanti sita nel comune di Castellammare di Stabia”, - D.M 08/03/1963 “Zona costiera compresa tra il moletto Quartuccio e il Cantiere della Naval Meccanica sita nel comune di Castellammare di Stabia) sono totalmente assorbiti dall’ultimo Decreto Ministeriale del 11/09/1965 che interessa tutto il territorio comunale di Castellammare di Stabia. Successivamente, con D.M. del 28/03/1985, venivano individuati dal Ministero Beni Ambientali e Culturali gli “ambiti paesaggistici” da tutelare con specifiche norme paesaggistiche di “Piano Paesistico” secondo le norme e procedure di formazione di “Piani Paesistici” dettate dall’art 5 della L. 1497/1939 ora reiterato, confermato e integrato nell’ art. 135 del Codice dei Beni Culturali del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Con queste finalità il D.M. del 28.03.1985 relativo ai Comuni dei Monti Lattari e Castellammare descriveva in maniera dettagliata i confini dell’ambito paesaggistico da tutelare con specifiche norme paesaggistiche del redigendo “Piano Paesistico” della Penisola Sorrentina e Monti Lattari all’epoca in corso di formazione. L’ “Ambito Paesaggistico” da tutelare comprendeva: gli interi territori dei comuni di Lettere, Pimonte, Sant’ Antonio Abate, Casola, Gragnano, Agerola mentre per Castellammare veniva tutelato il solo ambito montano del territorio cittadino che presenta le caratteristiche e gli obiettivi di tutela dei Monti Lattari: *“costituiscono nella loro unitarietà inscindibile un insieme geologico, ambientale, naturalistico di eccezionale rilevanza caratterizzato nei punti oro graficamente più accentuati da una alternanza di massicci montuosi e profondi valloni, ricoperti da estesi manti boschivi con effetti di grande suggestione”*.

Il confine dell'area montana da tutelare con norme di "Piano Paesistico" relativa al Comune di Castellammare è descritta dettagliatamente nello stesso D.M.28/03/1985 ed è riportata graficamente nel Decreto "Galasso" relativo al territorio di Castellammare. Tale confine coincide perfettamente con il confine, in territorio stabiese, dell'attuale "Parco dei Monti Lattari"

Per effetto delle modifiche e integrazioni innanzi riportate secondo l'osservante il comma 1 dell'Art. 27 delle NTA del PUC dovrà essere modificato per come segue: "1. Nell'elaborato "Tav. QC.7 - Carta delle risorse paesaggistiche" sono individuati i beni di interesse paesaggistico di cui agli artt. 10, 136, 140 e 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., INTEGRAZIONE: *A questi vincoli paesaggistici agenti su tutto il territorio comunale si aggiungono i vincoli fissati dall' art.135 dello stesso D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. che regola le norme paesaggistiche del "Piano Paesaggistico" del PUT. Nel territorio di Castellammare è presente solo un limitato "Ambito Paesaggistico" da tutelare ex art.135 D.Lgs. 42/2004 nella zona montana cittadina. L'Area è stata individuata, topograficamente nel D.M. 28.03.1985 e tale porzione del territorio è stata riconfermata nelle successive Leggi Paesaggistiche definite in concerto Stato-Regione. (linee guida del Paesaggio del PTR; Conferenze Stato Regione e preliminare del Piano Paesistico Regionale) Il confine dell'area tutelata coincide con il confine comunale del Parco dei Monti Lattari. Le norme paesaggistiche del "Piano Paesaggistico" del PUT ex art.135 D.Lgs. 42/2004, sono prevalenti su qualsiasi norma e/o Legge di carattere urbanistico (Comunali, Provinciali, Regionali e Nazionali) e pertanto sono immodificabili salvo nuova definizione concertata Stato Regione di nuovo "Piano Paesaggistico, e: (si continua con il testo originario non modificato)"*

Tali correzioni mirano a evidenziare che l'ambito paesaggistico da tutelare con le norme paesaggistiche del PUT comprende gli interi territori della Penisola Sorrentina e dei Monti Lattari e la sola zona montana del Comune di Castellammare, e pertanto, secondo l'osservante, per il territorio pianeggiante e collinare di Castellammare non è richiesto il rispetto delle norme paesaggistiche prevalenti ed inderogabili del PUT, inteso come "Piano Paesistico" della Penisola Sorrentina e dei Monti Lattari ai sensi dell'art.135 del D.Lgs. 42/2004. In base a tale assunto, l'attività di "urbanistica straordinaria" in deroga al PRG svolta negli ultimi decenni risulta compatibile con i limiti alle trasformazioni per vincoli paesaggistici (artt. 10, 136, 140 e 142 del D.Lgs. 42/2004).

CONTRODEDUZIONI:

L'art.1 ter della L. 431/85 (legge Galasso) individua in uno spirito di salvaguardia le aree espressamente tutelate per legge nelle more di definizione di Piani Paesaggistici di competenza della regione. Pertanto, ai sensi della legge 35/87 si rappresenta che l'intero territorio del Comune di Castellammare di Stabia è assoggettato al PUT.

Per meglio esplicitare che i vincoli paesaggistici derivanti dai Decreti Ministeriali gravano sull'intero territorio del Comune di Castellammare di Stabia (e non alla sola area montana rientrante nel Parco Regionale dei Monti Lattari), il paragrafo 4.1 dell'elaborato "Relazione del Quadro Conoscitivo" sarà integrato per come segue:

«L'intero territorio del Comune di Castellammare di Stabia, esclusa l'area demaniale compresa tra il moletto Quartuccio e il cantiere della Navalmeccanica, con Decreto Ministeriale 28/07/1965 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 229 del 11/09/1965 è stato riconosciuto di "notevole interesse pubblico", ai sensi dell'art.1 della L. 1497/1939 (sostituito oggi dall'art. 136 del D.Lgs.

42/2004) perché il territorio *“oltre a formare dei quadri naturali di non comune bellezza panoramica, godibili da vari punti di vista accessibili al pubblico, costituisce un complesso di immobili di caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale”*. Il Decreto Ministeriale del 11/09/1965 assorbe i precedenti D.M. di *“notevole interesse pubblico”* di parti di territorio comunale, e cioè:

- D.M. del 13/09/1956 *“Area costiera comprendente il Corso Garibaldi e terreni antistanti sita nel comune di Castellammare di Stabia”*;
- D.M. del 08/03/1963 *“Zona costiera compresa tra il moletto Quartuccio e il Cantiere della Naval Meccanica sita nel comune di Castellammare di Stabia”*.

Successivamente, con D.M. del 28/03/1985 *“Dichiarazione di notevole interesse pubblico degli interi territori dei comuni di Lettere, Pimonte, S. Antonio Abate, Casola e Gragnano. Integrazione delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico riguardanti i comuni di Agerola e Castellammare di Stabia”*, considerato che:

- *“l'intero territorio del comune di Castellammare di Stabia, esclusa la zona demaniale comprendente l'area portuale vera e propria che va dal moletto quartuccio incluso al cantiere della navalmeccanica incluso, è riconosciuto di notevole interesse pubblico”* (D.M. 28/07/1965);
- *“...gli interi territori dei comuni di Lettere, Agerola, Castellammare di Stabia, Gragnano, Casola, S. Antonio Abate e Pimonte costituiscono nella loro unitarietà inscindibile un insieme geologico, ambientale, naturalistico di eccezionale rilevanza caratterizzato nei punti orograficamente più accentuati da una alternanza di massicci montuosi e profondi valloni, ricoperti da estesi manti boschivi, con effetti di grande suggestione...”*;
- *“non è stato ancora approvato dal Consiglio Regionale della Campania il provvedimento di pianificazione paesistica dei territori”*.

Il D.M. del 28/07/1965 è integrato (dopo il primo capoverso della parte del dispositivo) con la seguente prescrizione: *“in tale territorio (limitatamente alla area delimitata dal confine con il comune di Vico Equense, cui fa seguito la linea di costa in corrispondenza dell'arenile Pennella fino all'inizio del tratto panoramico di circumvallazione della Strada Statale 145, detta strada è, in proseguo, la strada comunale per privati e Montefusco, fino al confine con il comune di Gragnano, detto confine, il confine con il comune di Pimonte, fino a quello con il comune di Vico Equense) sono vietate, fino al 31 dicembre 1985, modificazioni dell'assetto del territorio, nonché opere edilizie e lavori, fatta eccezione per i lavori di restauro, risanamento conservativo, nonché per quelli che non modificano l'aspetto esteriore dei luoghi. per le opere pubbliche restano ferme, anche per il Demanio Marittimo, le disposizioni di cui alle Circolari della Presidenza del Consiglio dei Ministri n. 1.1.2./3763/6 del 20 aprile 1982 e n. 3763/6 del 24 giugno 1982. Considerando che il comune di Castellammare di Stabia è incluso nel D.P.R. 22 maggio 1981 (Gazzetta Ufficiale n. 146 del 29 maggio 1981), sono, altresì, fatti salvi gli interventi di ricostruzione adottati in base alle leggi vigenti per i comuni colpiti da eventi sismici.”* Nello stesso decreto è esplicitato che *“all'integrazione nei sensi predetti delle dichiarazioni di bellezza naturale interessanti il territorio di detta zona della Penisola Sorrentina possa più appropriatamente far seguito, a causa delle sue*

vaste dimensioni, l’emanazione di un’adeguata e definitiva disciplina di uso del territorio da dettarsi ai sensi dell’art. 5 della Legge n. 1497/1939, mediante Piano Territoriale Paesistico a cura della Regione competente”.»

Per effetto delle modifiche e integrazioni innanzi riportate nessuna modifica sarà applicata al comma 1 dell’Art. 27 delle NTA del PUC. Si precisa infine che in relazione alla segnalazione degli uffici tecnici comunali si provvede a correggere il refuso presente nel citato articolo dove si richiama erroneamente la tavola QC7 in luogo della Tav. QC8.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 6

RICHIEDENTE: Ing. Valanzano Giovanni (Professionista Componente Associazioni tecniche firmatarie del “Patto per l’Amministrazione condivisa”)

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPALAE
0028758/2022		

SINTESI OSSERVAZIONE:

L’osservante a suo giudizio rileva che sebbene il PUC indichi correttamente, al “CAPO I - Gli Schemi Direttori” (da Art 74 a 78), la filiera operativa per la definizione del quadro di regole e procedure per l’attuazione del Piano Strutturale del PUC manca, nel dispositivo, la specifica definizione delle regole, procedure e dimensionamento dei vari PRINT e dei collegati Piani Urbanistici d’attuazione degli Schemi Direttori. In base a tale affermazione si ritiene che il Piano Operativo Comunale per essere effettivamente operativo debba fornire ad ogni singolo lotto di proprietà pubblica e privata nei singoli ambiti degli schemi direttori:

- a) la chiara definizione della propria potenzialità edificatoria;
- b) la destinazione d’uso;
- c) le interconnessioni con le infrastrutture e attrezzature pubbliche circostanti
- d) la coerenza con le prospettive di sviluppo degli SCHEMI DIRETTORI nel quale è inserito il singolo lotto.

Per avviare l’operatività urbanistica e edilizia nei lotti pubblici e privati inseriti negli ambiti territoriali degli Schemi Direttori, secondo l’osservante è necessario definire il quadro di regole norme e procedure dei singoli PIANI ATTUATIVI (PRINT – Piani Integrati Urbani, Piani di recupero e riqualificazione contesti degradati, Piani di trasformazione urbana, Piani Pubblico Privati di riqualificazione attrattori turistici da finanziare con PNRR e altre misure europee). Per ogni PIANO ATTUATIVO, inoltre, sempre secondo l’osservante, è necessario definire prioritariamente le seguenti regole:

- Definire in dettaglio le infrastrutture, i servizi e le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico necessari a caratterizzare le funzioni e gli obiettivi dei singoli Schemi Direttori (masterplan delle opere di uso pubblico e connessioni con le proprietà private)
- Determinare la capacità edificatoria globale dell’intero ambito del PRINT e degli altri Piani attuativi in relazione alle diverse finalità degli Schemi Direttori. Ridistribuire la capacità edificatoria globale ai singoli lotti di diversa proprietà secondo il metodo di perequazione compensazione e incentivazione urbana ex art.32 L.R.16/2004 nelle forme dell’art.12 del Regolamento 5/2001.
- Definire le percentuali delle varie destinazioni del mix urbanistico (terziario, direzionale, residenziale) capace di soddisfare al meglio gli obiettivi e finalità dei vari “schemi direttori”

- Definizione di uno schema tipo di convenzione pubblico privato che regoli la cessione di aree per ripristino degli standard urbanistici relativi al singolo schema direttore e alla realizzazione delle nuove infrastrutture indicate nel “masterplan” realizzabili anche dai privati in conto ai dovuti oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Definire la coerente integrazione nel P RINT delle opere in “urbanistica straordinaria” realizzate o da realizzare (Contratto d’area, Piano Casa, Contratto di quartiere, Housing Savorito, Legge 219 ecc.) alle funzioni e finalità dei diversi “Schemi direttori”

Per quanto riguarda invece i comparti edificatori, sempre a giudizio dell’osservante, il PUC ha individuato una serie di lotti di terreni di singola o multipla proprietà, distribuiti su tutto il territorio comunale, assegnando discrezionalmente a questi lotti una differente capacità edificatoria e una specifica destinazione d’uso ed individuando in maniera sommaria le aree da cedere al Comune per il ripristino degli standard urbanistici, provenienti dal cambio di destinazione dei lotti. La scelta delle differenti dotazioni urbanistiche di questi “comparti edificatori” è stata fatta, secondo l’osservante, sulla base di una cernita tra le molteplici manifestazioni d’interesse pervenute da cittadini e imprese sulle intenzioni di edificabilità sul proprio lotto di proprietà. Viene pertanto sostenuto che tale scelta sia stata effettuata in maniera impropria, discrezionale e arbitraria, in assoluta contraddizione con le regole perequative della canonica filiera operativa di formazione degli strumenti attuativi del POC. In conseguenza di ciò l’osservante ritiene che tale dispositivo debba essere annullato in quanto il quadro di regole attuative risulta eseguito in assoluta contraddizione con i corretti principi di formazione dei POC di attuazione del Piano strutturale del PUC.

Infine, le dotazioni urbanistiche degli interventi privati riportati nelle schede della Tav D.4 (capacità edificatoria, destinazione d’uso, aree per standard da cedere ecc.) andrebbero rideterminate secondo il quadro di regole perequative dei singoli PRINT e Vari Piani di attuazione dei 4 Schemi direttori, seguendo le analoghe procedure indicate nel “CAPO I - Gli Schemi Direttori”.

CONTRODEDUZIONI:

L’osservazione parte dal presupposto di aver individuato una cosiddetta “*canonica filiera operativa*” alla quale il PUC avrebbe dovuto conformarsi. Sulla base di tale assunto è costruita l’osservazione e la richiesta di ulteriori indicazioni in merito al quadro delle regole, procedure e dimensionamento dei vari Programmi Integrati d’Intervento.

Si deve in realtà constatare che il PUC specifica, all’art.75 delle NTA che l’attuazione degli Schemi Direttori dovrà avvenire attraverso Programma Integrato d’intervento (PRINT) ai sensi dell’art.16 della Legge 17 febbraio 1992, n. 179, della Legge Regionale 19 febbraio 1996, n.3 “Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione della legge 17 febbraio 1992, n. 179” e della Legge Regionale 18 ottobre 2002 n. 26 “Norme ed incentivi per la valorizzazione dei centri storici della Campania e per la catalogazione dei Beni Ambientali di qualità paesistica. Modifiche alla Legge Regionale 19 febbraio 1996, n.3”.

Secondo tale normativa “*Soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possono presentare al comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in*

parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale”.

“Il programma integrato è di iniziativa comunale. Esso può essere proposto anche da soggetti pubblici e privati, singoli o riuniti in consorzio o associati tra loro, i quali lo propongono al comune. Questi ne verifica compatibilità ed efficacia (...)”

Viene inoltre precisato che *“Il programma integrato è uno strumento urbanistico programmatico ed attuativo, di rilevante valenza urbanistica ed edilizia, contenente norme di carattere tecnico, finanziario e gestionale”.*

Nelle NTA, agli artt. 75, 76, 77 e 78 sono riportati per ciascuno schema direttore le seguenti prescrizioni:

1. descrizione dettagliata degli interventi consentiti
2. destinazioni d'uso ammesse
3. tipologie di intervento ammesse
4. interventi attuabili nelle more di redazione del PRINT fino alla sua approvazione

Si evidenzia pertanto che il PUC contiene il necessario ed indispensabile quadro di regole per ciascuno schema direttore e che in base a questo sia possibile da parte dei privati proporre iniziative urbanistiche, le quali dovranno dimostrare la coerenza con i contenuti del PUC.

Si ricorda e ribadisce inoltre che tutti gli interventi previsti dal PUC nell'ambito degli schemi direttori riguardano il patrimonio edilizio esistente e non sono viceversa ricomprese interventi di nuova edificazione e dunque non risulta necessaria l'indicazione, da parte del PUC, della “potenzialità edificatoria perequata” come richiesto dall'osservazione.

In merito ai comparti edificatori, come rilevabile dalla lettura dell'art.80, i diritti edificatori di ogni singolo comparto sono equamente distribuiti a tutte le proprietà immobiliari comprese all'interno del perimetro di ogni singola area, in applicazione del principio della perequazione urbanistica stabilito dall'art. 32 della Legge regionale 16/2004.

Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi previsti nell'ambito delle aree di trasformazione, in armonia con il principio di perequazione urbanistica, è subordinato alla sottoscrizione di atti nell'ambito di un piano di ricomposizione fondiaria che comprenda le permutazioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo. Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo anche i quantitativi di volume e/o di superficie lorda di pavimento (SL) edificabile relativi alle funzioni previste in ogni singolo comparto; gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritti dal PUC; gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica; gli eventuali ulteriori benefici pubblici prescritti dal PUC.

Ancora una volta l'osservante si appella ad una cosiddetta “*canonica filiera operativa*” di formazione degli strumenti urbanistici in materia di perequazione urbanistica in riferimento alla quale il PUC non sarebbe coerente se non addirittura in contraddizione. In realtà, come sopra dimostrato, il PUC è assolutamente coerente con la normativa vigente in materia di perequazione urbanistica, citata anche dall'osservante (art.32 L.R. 16/2004) che sottolinea come la perequazione urbanistica “*persegue lo scopo di distribuire equamente, tra i proprietari di immobili interessati*

dalla trasformazione oggetto della pianificazione urbanistica, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo". "Il Puc, gli atti di programmazione degli interventi e i Pua ripartiscono le quote edificatorie e i relativi obblighi tra i proprietari degli immobili ricompresi nelle zone oggetto di trasformazione mediante comparti (...) indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate". Tutte azioni messe in atto dal PUC adottato. In merito infine, alla procedura di individuazione dei comparti edificatori, effettuata a giudizio dell'osservante in modo "discrezionale e arbitrario", è necessario ricordare che anche per consolidata giurisprudenza è assodato che l'Amministrazione, per regola generale, ha la più ampia discrezionalità nell'individuare le scelte ritenute migliori per disciplinare l'uso del proprio territorio, in particolar modo quando tale scelta viene effettuata nell'ambito dello strumento urbanistico generale. Fa pertanto parte dell'atto pianificatorio, in questo caso il PUC, quello di scegliere le aree più favorevoli e congeniali alle strategie generali del Piano, anche sulla base di manifestazioni di interesse regolarmente presentate da privati, in modalità trasparente, all'Amministrazione Comunale.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Non accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 8**RICHIEDENTE:** Di Somma Rosanna

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPAL
0029344/2022	6	2666

SINTESI OSSERVAZIONE:

Si chiede di sostituire all'interno del Comparto CS_4 la destinazione d'uso Vg "aree per spazi pubblici attrezzati" con Ssc "aree per attrezzature di interesse comune", in particolare si chiede che si possa realizzare una struttura socio-sanitaria per soggetti fragili, come da manifestazione di interesse del 23.02.2021 prot. 12351/2021.

In subordine si chiede la modifica della destinazione d'uso da Vg a Spo "grandi attrezzature sportive".

Nell'ipotesi di un favorevole accoglimento della presente osservazione, si propone di poter applicare i parametri edilizi di cui all'art. 23 delle N.T.A. anche per le aree libere ricadenti nel comparto di che trattasi, per la destinazione Ssc, oppure nell'ipotesi di accoglimento per la zona Spo, stabilire i relativi parametri edilizi.

CONTRODEDUZIONI:

Si ritiene la richiesta non accoglibile in quanto lo standard relativo alle "aree per attrezzature di interesse comune" risulta ad oggi già soddisfatto.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Non accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 9

RICHIEDENTE: Cesarano Annarita (Legale Rappresentante di CE.LA SRL)

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPALE
0029543/2022	7	398, 399, 45

SINTESI OSSERVAZIONE:

Il richiedente con manifestazione di interesse prot. 13210/2022 ha chiesto all'Ente di destinare l'area alla realizzazione di uno spazio dedicato alla commercializzazione e alla riparazione di automezzi nuovi ed usati, nell'ambito di un complesso multipiano interrato (n.3 piani), oltre al parcheggio degli automezzi della cooperativa taxi San Nicola ed all'attività Rent Car in essere dal 2015.

Il PUC adottato ha inserito l'area oggetto dell'osservazione nel comparto CS_2 con la seguente destinazione: attrezzature di interesse comune; l'area, nello stato attuale è, in parte, adibita a parcheggio e, in parte, incolta e alberata.

Si chiede di modificare la destinazione d'uso del Comparto da "attrezzature di interesse comune" prevedendo per l'area:

- Area ad uso residenziale: superficie mq 12.170,00 realizzazione di n. 106 alloggi (volume mc 23.845,24);
- Pubblici servizi:
 - mq 6.085,00 verde pubblico attrezzato;
 - I livello: parcheggio;
 - Il livello: parcheggio, spazio multiuso (commercio/artigianato).

In subordine all'accoglimento dell'osservazione si chiede, comunque di dividere il Comparto in due aree autonome tra la proprietà di Cesarano Annarita p.lla 45 e la proprietà di Cesarano Alfonso p.lle 396, 398, 399.

CONTRODEDUZIONI:

La richiesta contenuta nella presente osservazione differisce da quella della manifestazione di interesse. In quest'ultima, infatti, si richiedeva la possibilità di ampliare e potenziare l'esistente attività (commercializzazione e riparazione di automezzi nuovi ed usati), mentre nella presente osservazione si richiede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale per 106 nuovi alloggi.

In riferimento alla richiesta contenuta nella presente osservazione si ritiene di non accoglierla in quanto il comparto in oggetto è stato considerato dal PUC strategico per la localizzazione di attrezzature di interesse collettivo.

Si ritiene viceversa di poter accogliere la proposta in subordine di suddividere il comparto e pertanto si provvederà, in questo caso, ad estrapolare l'area in proprietà attualmente utilizzata per l'attività commerciale di cui sopra e di classificarla come R2 – il tessuto urbano intensivo e Tci -

attività commerciali all'ingrosso e relativi depositi che risulta compatibile anche con le attività di commercio al dettaglio non alimentari (ad es. rivenditori di materiali edili, concessionari d'auto, vendita mobili, ecc.) che richiedono ampie superfici di vendita, non superiore a 500 mq., con la facoltà di attribuire una superficie aggiuntiva pari a 2.000 mq a magazzino, deposito o superficie espositiva, purché tale superficie aggiuntiva sia connessa esclusivamente alla vendita delle merci.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 10**RICHIEDENTE:** Cesarano Alfonso

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPAL
0029549/2022	7	396, 398, 399, 45

SINTESI OSSERVAZIONE:

Il richiedente con manifestazione di interesse prot. 13250/2022 ha chiesto all'Ente di destinare l'area all'esercizio di attività di carattere sociale comprendente la realizzazione di una casa albergo per anziani.

Il PUC adottato ha inserito l'area oggetto dell'osservazione nel comparto CS_2 con la seguente destinazione: attrezzature di interesse comune; l'area, nello stato attuale è, in parte, adibita a parcheggio e, in parte, incolta e alberata.

Si chiede di modificare la destinazione d'uso del Comparto da "attrezzature di interesse comune" prevedendo per l'area:

- Area ad uso residenziale: superficie mq 12.170,00 realizzazione di n. 106 alloggi (volume mc 23.845,24);
- Pubblici servizi:
 - mq 6.085,00 verde pubblico attrezzato;
 - I livello: parcheggio;
 - Il livello: parcheggio, spazio multiuso (commercio/artigianato).

In subordine all'accoglimento dell'osservazione si chiede, comunque di dividere il Comparto in due aree autonome tra la proprietà di Cesarano Annarita p.lla 45 e la proprietà di Cesarano Alfonso p.lle 396, 398, 399.

CONTRODEDUZIONI:

La richiesta contenuta nella presente osservazione differisce da quella riportata a suo tempo nella manifestazione di interesse. In quest'ultima, infatti, si richiedeva la possibilità di realizzare una casa albergo per anziani, mentre nella presente osservazione si richiede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale per 106 nuovi alloggi.

Si ritiene di non poter accogliere la richiesta contenuta nella presente osservazione, in quanto l'area in oggetto è comunque considerata dal PUC strategica per la localizzazione di attrezzature di interesse collettivo ed inoltre risponde all'originaria manifestazione di interesse.

Si ritiene viceversa di poter accogliere la proposta in subordine di suddividere il comparto mantenendo la sola area in proprietà all'interno del comparto CS_2 e confermando la destinazione d'uso ad aree per attrezzature di interesse comune.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 11**RICHIEDENTE:** Elefante Ludovico (Legale Rappresentante dell'omonima società)

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPALE
0029699/2022	3	1093

SINTESI OSSERVAZIONE:

L'area oggetto dell'osservazione è classificata dal PUC come zona "V4: la campagna urbanizzata"; si chiede di modificare la destinazione urbanistica dell'area per poter avere la possibilità di realizzare delle volumetrie non specificate nelle quantità, necessarie allo sviluppo adeguato della propria attività nel settore dell'artigianato (fabbricazione porte e finestre).

CONTRODEDUZIONI:

In considerazione del fatto che nella zona V4 (art.64 delle NTA) è consentita la sola realizzazione di nuovi annessi agricoli, da parte degli imprenditori agricoli e sono consentiti i soli interventi finalizzati alla realizzazione delle indispensabili strade interpoderali ed al rifacimento dei muri di sostegno e che le norme del PUC prevedono che *"qualsiasi intervento privato o pubblico di edificazione (ad eccezione di ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni), sbancamento, movimento di terra, terrazzamento, strade, pozzi ed altri interventi di azione nel sottosuolo, sono soggetti a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei"* si ritiene che la richiesta in oggetto non sia compatibile con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali della zona.

Pertanto, la richiesta non può essere accolta

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Non accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 12

RICHIEDENTE: Ferrara Antonio (Presidente dell'associazione Comitato per gli scavi di Stabia fondato nel 1950 -Ets)

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPAL
0029794/2022		

SINTESI OSSERVAZIONE:

L'osservazione è suddivisa in tre punti relativi a:

- 1) L'area della collina di Varano
- 2) La verifica preventiva dell'interesse archeologico (carta archeologica)
- 3) La Soppressione della linea ferroviaria Torre Annunziata-Castellammare di Stabia-Gragnano

In merito alla collina di Varano si sostiene che il PUC prevede il ridimensionamento della zona archeologica nell'altopiano di Varano, con il sostanziale svincolo della zona a monte della strada Passeggiata archeologica (direzione Gragnano) e il condono edilizio alle costruzioni abusive esistenti in tutta l'area sottoposta a vincolo archeologico, questo secondo quanto riportato nell'elaborato "Relazione generale" e nell'elaborato "QC.14 – Carta degli insediamenti di edilizia abusiva e condoni". Dalla lettura dell'elaborato "Tav. E.1 – Carta dei contenuti strategici" gli osservanti evincono che a valle della strada Passeggiata archeologica viene progettato un "Parco archeologico", nel quale le evidenze monumentali già scoperte (ville romane) sono definite "siti archeologici isolati" da "integrare con le altre attività e caratteristiche dell'Area". Secondo l'osservante tali "diciture" sviscerano il valore dei complessi rinvenuti e travisano il concetto di Parco Archeologico a livello di parco di divertimenti per aprire la strada ad attività di occupazione del territorio ed al condono delle costruzioni abusive anche ivi esistenti, Inoltre, l'assenza di previsioni di valorizzazione, sempre secondo l'osservante, condannano l'area al destino di ospitare le costruzioni abusive da condonare, prodromo allo svincolo dell'intera zona a scopo edificatorio.

La seconda osservazione riguarda l'assenza, nel PUC, della Carta archeologica o di interesse archeologico del territorio comunale, che risulta secondo l'osservante uno strumento fondamentale per l'applicazione della pratica dell'archeologia preventiva normata dal Codice degli appalti e obbligatoria.

La terza osservazione riguarda la presunta abolizione della storica linea ferroviaria Torre Annunziata - Castellammare – Gragnano; tutto ciò, secondo l'osservante, in "dispregio delle più elementari linee di sviluppo di una mobilità collettiva sostenibile a favore di non meglio identificate linee di trasporto"; queste, a giudizio dell'osservante, "non sembrano che il pretesto per la sostituzione della ferrovia con strade asfaltate aperte al traffico automobilistico individuale, forse allo scopo principale di eliminare il vincolo ferroviario sulle aree confinanti".

L'osservante come ha già avuto modo di fare durante la fase di consultazione per la redazione del Piano strategico del Grande progetto Pompei, ribadisce la necessità di inserire nel

processo di recupero del patrimonio storico ferroviario la tratta Portici-Castellammare di Stabia-Gragnano, tra le più antiche d'Italia, inserendola nel percorso di visita dei siti archeologici di Ercolano, Oplontis, Pompei e Stabiae e creando un'opportuna integrazione con il servizio già attivo dell'ArteBus Pompei realizzato da Scabec ed Eav d'intesa con il Parco archeologico di Pompei e la Regione Campania. D'intesa con il Comune di Gragnano è necessario riattivare la storica tratta ferroviaria Castellammare-Gragnano a servizio dello sviluppo turistico archeologico, ambientale ed enogastronomico, in linea con il voto espresso dalla Camera dei deputati il 21 dicembre 2021 di approvazione di un ordine del giorno che ha chiesto di inserire la tratta ferroviaria da Castellammare di Stabia a Gragnano tra le 18 in disuso, in tutta Italia, da riattivare per i collegamenti in zone di pregio turistico.

CONTRODEDUZIONI:

Punto 1.

Il PUC dedica un intero schema direttore alle aree del pianoro di Varano, del pianoro del Solaro e l'area pedemontana del Faito, con l'obiettivo di rivitalizzare tali contesti, attraverso un sistema coordinato di interventi, in modo tale da risolvere le attuali difficoltà di accesso e le carenze di collegamento tra tali poli d'attrazione, incrementando in tal modo la loro capacità attrattiva in termini turistico ricettivi.

Gli obiettivi specifici da raggiungere attraverso la redazione di un Programma Integrato di Interventi sono descritti al comma 3 dell'art.79 delle NTA.

Tra questi obiettivi vi è anche quello di *“organizzare in un unico complesso organico e funzionale (“Parco Archeologico”), da realizzare con opere ad alta sostenibilità ambientale, i siti archeologici isolati (“ville d’Ozio”: villa S. Marco, Villa Arianna, villa del Pastore, ecc.) presenti sul pianoro del Varano ed integrare le funzioni prettamente archeologiche con le altre attività e caratteristiche dell’Area in un ambito di generale miglioramento del contesto urbano”*.

Tra i numerosi interventi previsti dal PUC che dovranno essere definiti e dettagliati nel PRINT, vi è anche lo sviluppo e costituzione di tre nuovi parchi: (Parco archeologico di Stabia e siti archeologici nell'area del Pianoro di Varano; Parco delle nuove terme di Stabia nell'area del Pianoro del Solaro; Parco della Reggia e dei boschi di Quisisana nell'area pedemontana del Faito) e il *“recupero dell’agglomerato urbano di costruzioni abusive sanabili in zona Archeologica”*.

Non si vede il motivo per cui questi due obiettivi del PUC debbano essere inquadrati da un lato, in una volontà di ridimensionare l'area archeologica e dall'altro di promuovere una sorta di sanatoria delle opere abusive. La tav. QC.14 è infatti una mera ricognizione delle istanze di condono edilizio presentate presso l'Ente comunale.

Risulta evidente come invece l'obiettivo del PUC sia di senso opposto e cioè volto ad incrementare e rivitalizzare tali contesti ed a migliorare il sistema dei collegamenti per incrementarne la fruibilità e la visibilità nell'ambito di una operazione complessiva volta al potenziamento della componente turistica. Meno che mai nel PUC si rilevano ipotesi volte ad *“aprire la strada ad attività di occupazione del territorio”* o a travisare *“il concetto di parco archeologico a livello di parco dei divertimenti”*, come sostenuto nell'osservazione, senza peraltro nessun riferimento specifico a dove si ritrovi nel PUC tale tipo di indicazione/prescrizione.

Punto 2.

Il PUC nei suoi elaborati e Norme Tecniche di Attuazione non prevede nessun intervento contrario alle vigenti norme di tutela dei beni culturali ed archeologici, né in contrasto con la legislazione degli enti sovraordinati in materia di tutela dei beni archeologici.

In merito alla opportunità di redigere una “carta di interesse archeologico del territorio”, dopo opportuna precisazione che tale elaborato non risulta previsto né obbligatorio per i Piani Urbanistici, questa potrà essere eventualmente presa in considerazione dall’Amministrazione Comunale, attraverso affidamento a figura professionale competente. Occorre precisare che tale tipo di prestazione non rientra tra quelle affidate al gruppo incaricato della redazione del PUC.

Punto 3.

Tra i principali obiettivi del PUC che riguardano lo schema direttore n.4 vi sono quello di *“migliorare l’accesso alle tre aree collinari risolvendo le carenze di collegamento esistenti tra i “Poli d’attrazione” che hanno costituito e ancora costituiscono la principale criticità allo sviluppo dell’intera area collinare, riducendo la capacità attrattiva degli importanti attrattori turistici presenti nell’area”*; quello di *“prevedere nuovi presidi di accessibilità agevolata tra i nodi urbani collinari e i nodi urbani sul mare e i collegamenti diretti dei poli d’attrazione turistica collinari con le linee di trasporto di rilevanza regionale e nazionale e quello di “rinforzare il collegamento del Parco di Quisisana con le Terme Antiche, l’area “Acqua della Madonna”, la nuova stazione Marittima in connessione diretta con la linea ferroviaria EAV accesso diretto alle nuove aree d’attrazione turistica di Castellammare”*.

A tale scopo il PUC indica tra gli interventi che dovranno essere definiti e dettagliati nel PRINT, al comma 4 dell’art.79:

- l’allargamento della sede ferroviaria affiancata dalla linea di trasporto turistico con mezzi elettrici e sopra la copertura del rivolo S. Marco abilitato a carichi stradali;
- l’istituzione di una nuova linea di comunicazione pubblica con vettori elettrici leggeri e di carattere turistico di collegamento dei tre parchi collinari (parco Archeologico-parco Termale- Parco della Reggia e boschi di Quisisana) e con la parte bassa della città bassa che possa consentire di raggiungere, percorrendo tutto il Waterfront, la stazione ferroviaria di Torre Centrale e gli scavi di Pompei. Il percorso potrebbe interessare la sede della tratta ferroviaria Torre-Castellammare-Gragnano riconvertita a trasporto leggero e sostenibile con forte connotazione turistica;
- l’istituzione di una nuova linea di collegamento collinare, alla fine della via Passeggiata Archeologica al bivio S. Marco che continuerà il suo percorso nel braccio per Gragnano della sede ferroviaria delle RFI intanto riqualificata in sede aperta e abilitata esclusivamente a piccoli vettori elettrici, passeggiata pedonale, pista ciclabile assistita e vettore di trasporto pubblico elettrico/ibrido. La nuova linea di collegamento nella sede della ferrovia permetterà la connessione dei tre parchi al Centro turistico Commerciale naturale sulla Villa e Lungomare (SD2); all’Area di trasformazione urbana (SD3); al polo archeologico di Pompei.

Dovrebbe pertanto risultare evidente che l'intento del PUC non sia quello di sopprimere la tratta ferroviaria né tantomeno quello di sostituirla *“con strade asfaltate aperte al traffico automobilistico individuale, forse allo scopo principale di eliminare il vincolo ferroviario sulle aree confinanti”*, bensì, come auspicato dal GPP e dal PTC, quella di riqualificarla puntando ad una possibile riconversione a trasporto leggero e sostenibile con forte connotazione turistica.

Confermando pertanto che è volontà del PUC, come dimostrato dalle norme e prescrizioni in esso contenute, quello di mantenere il tracciato della ferrovia Torre-Castellammare-Gragnano, la sua migliore ipotesi di riconversione, la modalità dei vettori e le sue necessarie opere di riqualificazione, miglioramento e potenziamento, saranno oggetto delle valutazioni da effettuare nell'ambito del PRINT, che potrà essere affiancato da studi specialistici sulla mobilità e trasportistica capaci di valutare le migliori soluzioni in termini di mobilità sostenibile e di efficienza ferroviaria e di eventuali collegamenti con la rete dell'alta velocità.

Si sottolinea che sulla scorta della nota prot. 45396/2022 del Dirigente ad Interim del Settore Urbanistica si provvederà ad adeguare la porzione del Parco Archeologico individuato alla perimetrazione dell'area di interesse archeologico rappresentata nell'elaborato “QC9 – Carta delle risorse storiche” e saranno verificati i graficismi rappresentati.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Non accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 13**RICHIEDENTE:** Del Gaudio Maria

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPALe
0029882/2022	4	645, 471, 1091

SINTESI OSSERVAZIONE:

Si chiede di spostare la previsione della nuova strada in un terreno libero posto 40 m più a nord (realizzando quindi il corridoio infrastrutturale sulle p.lle 535 e 548 del foglio 4) non interessando quindi le p.lle 471,1091 e 645 dove sono edificati da epoca remota degli immobili.

CONTRODEDUZIONI:

La previsione in oggetto rientra in una serie di possibili provvedimenti viari atti a migliorare le attuali condizioni di traffico della viabilità cosiddetta principale. Tale previsione, nello specifico, non ha comunque un peso rilevante su tali strategie e, viste le problematiche effettive relative alla sua realizzazione, visto inoltre quanto sostenuto e documentato dall'osservante, si ritiene di poter accogliere l'istanza e di provvedere conseguentemente allo stralcio della previsione.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 14**RICHIEDENTE:** Don Modestino Capodilupo (Parroco della Parrocchia di Ponte Persica)

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPALE
0030104/2022		

SINTESI OSSERVAZIONE:

Si chiede di stralciare la previsione del PUC riferita al Comparto edificatorio a servizi CS_6, all'interno del quale si prevede la realizzazione di un mercato ortofrutticolo e di servizi per la protezione civile e di ordine pubblico. Si motiva lo stralcio in quanto tali previsioni potrebbero trovare spazio in altre parti di città riutilizzando al meglio le strutture esistenti, evitando così ulteriore consumo di suolo. L'osservante fa inoltre notare che nel comune di Castellammare si pratica principalmente floricoltura, e non vi è la necessità di avere il mercato ortofrutticolo delle dimensioni previste in quanto le aree agricole che potrebbero essere servite dal previsto mercato, sono molto esigue ed i grossi mercati di Pagani e S. Egidio del Monte Albino consentono una più sicura commercializzazione delle produzioni locali.

Si segnala infine che nell'area della periferia Nord, tra cui Ponte Persica rione storico della Città, non si individuano aree per spazi pubblici attrezzati e di socializzazione quali parchi pubblici, piazze ecc.

Viene infine precisato che avendo il PSC previsto una stretta compartecipazione pubblico privata nella formazione dei Piani Attuativi, l'osservazione in questione è da intendersi come contributo alla stesura del Piano di Riqualificazione e Restyling del quartiere Ponte Persica a cui l'osservante chiede di partecipare.

CONTRODEDUZIONI:

In relazione alla necessità più volte manifestata di individuare un sito per la localizzazione di una nuova area mercatale e pur comprendendo le motivazioni addotte dall'osservante per una sua diversa localizzazione o stralcio completo della previsione, si ritiene che quello individuato dal PUC sia uno spazio idoneo, ben servito dal punto di vista viario e con ampie disponibilità di reperire in loco i necessari parcheggi. Il comparto costituisce chiaramente delocalizzazione del mercato ortofrutticolo in via Virgilio e si ritiene che tale nuova struttura possa contribuire a migliorare un contesto attualmente dequalificato, sia dal punto di vista funzionale che urbanistico. Allo stesso tempo si ritiene, anche alla luce delle indicazioni derivanti dalle nuove linee di indirizzo formulate dalla Commissione Straordinaria e riportate nel verbale del 22/06/2022, le quali richiedono un minor consumo di suolo agricolo, di proporre un ridimensionamento del comparto CS.6 nei seguenti termini:

- Riduzione della superficie da adibire a Mercato a 10.000 mq.
- Conversione della restante superficie pari a 16.919 mq a spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 15

RICHIEDENTE: Donnarumma Laura (Legale Rappresentante dell'Azienda Agricola "Donnarumma Laura")

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPAL
0030203/2022	13	800, 799, 801, 802, 803, 266, 796, 797, 798

SINTESI OSSERVAZIONE:

L'area oggetto dell'osservazione è classificata come "Sottosistema ambientale V2 - corridoio ecologico"; si chiede di modificare la classificazione in "Sottosistema ambientale V3 - verde agricolo collinare" in quanto l'area, di fatto, è agricola almeno dal 1930.

CONTRODEDUZIONI:

Viste le motivazioni addotte e la documentazione presentata si ritiene di poter accogliere la richiesta modificando il sottosistema di riferimento per l'area in questione ed aree limitrofe che presentano le stesse caratteristiche, includendole all'interno del sottosistema V3: il verde agricolo collinare.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 16**RICHIEDENTE:** Arch. Michelina Esposito (Tecnico incaricato da Fincantieri SI)

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPAL
0030326/2022	10	73, 74, 49

SINTESI OSSERVAZIONE:

L'osservazione riguarda alcune modifiche cartografiche e di tipo normativo.

a) Modifiche cartografiche proposte

La suddivisione operata per l'elaborato "Tav.D.4 – Usi del suolo e modalità di intervento" in scala 1:2000 non comprende l'intera area dello stabilimento Fincantieri in quanto esclude parte del molo Foraneo, e non riporta la delimitazione delle aree ricadenti nella circoscrizione dell'AdSP del MTC.

Si propone quindi di suddividere la tavola di inquadramento in modo che comprenda l'intera area cantieristica del porto di Castellammare, ed indicare la delimitazione delle aree ricadenti nella circoscrizione territoriale dell'AdSP del MTC, la cui pianificazione è disciplinata dal Piano Regolatore Portuale redatto dalla stessa Autorità Portuale.

Il sistema della produzione dovrà essere suddiviso in sottosistema della produzione P2 che comprende le porzioni di territorio ricadenti nella circoscrizione dell'AdSP del MTC e l'ambito produttivo P2.1 che corrisponde alle aree esterne a detta delimitazione territoriale.

b) Modifiche normative

Si propone per l'art. 56 delle NTA l'articolazione del sistema di produzione in:

c) P2: il porto di Castellammare di Stabia: area produttiva ricadente nella circoscrizione territoriale dell'ADSP del MTC.

d) P2.1: il porto di Castellammare di Stabia: area produttiva esterna alla circoscrizione territoriale dell'ADSP del MTC

Sulla base di tale articolazione si propone la modifica normativa degli artt. 56 e 59, che rimandi la pianificazione delle aree identificate con il sottosistema P2 alla redazione del Piano Regolatore Portuale e disciplini le aree del sottosistema P2.1. In particolare:

"Art. 59 - Sottosistema della produzione P2: il porto di Castellammare di Stabia: area produttiva

1. Il sottosistema P2 corrisponde all'area produttiva del Porto di Castellammare oggi occupata prevalentemente da parte dello stabilimento Fincantieri e rientrante nella circoscrizione territoriale dell'Autorità di Sistema Portuale del Mar Tirreno Centrale.

2. Nel sottosistema P2 le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili sono determinate dal piano regolatore portuale ai sensi della Legge N. 84 del 28 gennaio 1994. Nelle more dell'approvazione del piano regolatore portuale sono ammessi i seguenti interventi:

a) fino alla ristrutturazione ricostruttiva di tipo 3 – rer3 e che l'Autorità Portuale riterrà funzionali e congruenti alle attività di zona.

3. *Nel sottosistema P2, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d’intervento” è ammessa la sola attività industriale e artigianale.”*

“Art. 59bis - Sottosistema della produzione P2.1: il porto di Castellammare di Stabia: area produttiva

1. *Il sottosistema P2.1 corrisponde all’area produttiva del Porto di Castellammare oggi occupata prevalentemente da parte dello stabilimento Fincantieri e della Corderia M.M.*
 2. *Nel sottosistema P2.1 salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d’intervento” è ammessa la sola attività industriale e artigianale.*
 3. *Nel sottosistema P2.1, salvo diversa e specifica indicazione riportata nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d’intervento”, sono ammessi i seguenti interventi:*
 - a) *fino alla ristrutturazione ricostruttiva di tipo 3 – rer3.*
 4. *Per gli impianti produttivi attualmente esistenti e funzionanti, è riservata al Comune la facoltà di autorizzare il loro ampliamento con la procedura di cui all’art. 34 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e all’art. 12 della LR 16/2004 alle seguenti condizioni:*
 - a) *che non si tratti di attività nocive ed inquinanti;*
 - b) *che l’incremento volumetrico non superi il 40% del volume esistente;*
 - c) *che i volumi non alterino il carattere della linea di costa e siano compatibili all’ambiente;*
 - d) *che le strutture da realizzarsi siano costituite da elementi prefabbricati reversibili;*
 - e) *che l’indice di fabbricabilità fondiaria non superi i 3 mc/mq e per l’area Fincantieri 5,43 mc/mq;*
 - f) *che siano osservate le disposizioni dell’art. 5 D.M. 1444/68.*
 5. *Qualsiasi intervento privato o pubblico di edificazione (ad eccezione di ristrutturazioni, modifiche interne e sopraelevazioni), sbancamento, movimento di terra, terrazzamento, strade, pozzi ed altri interventi di azione nel sottosuolo, sono soggetti a preventivo nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Pompei.”*
- c) Nella TAV. M. SUD “Manifestazione d’interesse pervenute nell’ambito del processo di Urbanistica Partecipata” non sono state riportate le Osservazioni-Proposte presentate tramite PEC del 07/01/2022 Prot. 1089/2022.

CONTRODEDUZIONI:

In relazione alla suddivisione della Tav. D4 in quadranti proposta dal Piano adottato che ha comportato l’esclusione da tale cartografia del molo Foraneo, si procederà alla modifica del quadrante n.3 ampliandolo in modo tale che possa contenere il suddetto molo, rettificando il layout di stampa. Si procederà inoltre ad indicare la delimitazione delle aree ricadenti nella circoscrizione territoriale dell’AdSP del MTC, la cui pianificazione è disciplinata dal Piano Regolatore Portuale redatto dalla stessa Autorità Portuale suddividendo il sistema della produzione in sottosistema della produzione P2 che comprende le porzioni di territorio ricadenti nella circoscrizione dell’AdSP del MTC e l’ambito produttivo P2.1 che corrisponde alle aree esterne a detta delimitazione territoriale. Di conseguenza saranno modificati gli artt. 56 e 59 delle NTA specificando che

nel sottosistema P2 le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili sono determinate dal piano regolatore portuale ai sensi della Legge N. 84 del 28 gennaio 1994, e anche gli interventi ammessi nelle more dell'approvazione dello stesso piano regolatore portuale, in armonia con la normativa vigente.

Per il sottosistema P2.1 si conferma quanto già previsto dall'art.59 del PUC adottato.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 17

RICHIEDENTE: Florio Gilda (Istr. Dir. presso il Settore Ambiente, RUP dell'intervento P.I.N.Qu.A)

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPALE
0030405/2022	4	2795, 2801, 2803, 2805, 2807, 2809, 2785, 1899, 507, 584, 2824, 1900, 1899, 2811, 2791, 2279, 2783, 2778, 2815, 2814, 754, 802, 805, 809, 1850

SINTESI OSSERVAZIONE:

Si chiede il recepimento nella proposta di PUC del progetto definitivo approvato con DG 21/2021 del 12.03.2021 denominato "Riqualificazione e Rigenerazione del Quartiere Savorito – Programma di sostituzione edilizia e recupero dei vuoti urbani – Ambito di intervento Periferia Nord della Città" beneficiario del finanziamento Programma Innovativo per la qualità dell'abitare (P.I.N.Qu.A.), di cui al Decreto Interministeriale n. 395 del 16 settembre 2020 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze ed il Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo, in forza di Decreto Direttoriale del Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibile (M.I.M.S.) del 22 gennaio 2022, n. 804, e di successiva convenzione stipulata tra il Comune di Castellammare di Stabia ed il M.I.M.S., trasmessa con nota prot. 0017 464/2022 del 04/03/2022.

In particolare, con riferimento all'elaborato "Tav.D.4 – Usi del suolo e modalità di intervento" si rende necessario:

- 1) Riconfigurare l'arteria Viale Don Bosco in conformità al progetto definitivo approvato nell'ambito del P.I.N.Qu.A.;
- 2) Recepire la rete cinematica di cui al progetto definitivo approvato nell'ambito del P.I.N.Qu.A.;
- 3) Riclassificare gli alloggi A.C.E.R. come zona "R4: i quartieri di edilizia sociale" in luogo de "R3: l'espansione";
- 4) Inserire in legenda la sigla "Re", che non trova alcun riscontro;
- 5) Individuare area standard per istruzione ex D.M. n. 1444/1968;
- 6) Rettificare la zona "V4: la campagna urbanizzata" in zona "R3"/"R4";
- 7) Destinare quota parte della zona "L1: luoghi centrali a scala urbana" destinata a "Np" (Parchi pubblici) a zona "Vs" (Servizi sportivi) nonché parte della zona "V4" a destinazione "Vs" (Servizi sportivi);
- 8) Prevedere una zona "R4" a ridosso di Viale Don Bosco;
- 9) Prevedere la destinazione "Vs" (Servizi Sportivi) dove insistono i campi sportivi;

Con riferimento alle N.T.A., art. 53, comma 3, si richiede di sostituire il sottosistema "R2" (Il tessuto urbano intensivo) con il sottosistema "R3" "L'espansione". Alla luce delle considerazioni effettuate, tenuto conto che l'alloggio tipo così come definito dalla proposta di P.U.C. presenta una consistenza volumetrica di circa 225 mc, considerato che il progetto definitivo finanziato dal P.I.N.Qu.A., così come approvato con D.G.C. n. 21 del 12.03.2021, prevede un incremento di 60

abitazioni rispetto a quelle attualmente esistenti, si richiede di riequilibrare i dieci Comparti Edilizi previsti dalla proposta di piano, attraverso la redistribuzione di n. 60 alloggi ivi previsti all'interno del tessuto urbano identificato nella perimetrazione individuata dal programma di rigenerazione urbana P.I.N.Qu.A.

CONTRODEDUZIONI:

In relazione a quanto comunicato con la presente osservazione si procederà con le modifiche richieste, quale conseguenza di quanto disposto dal Decreto del MIMS del 22/01/2022 n.804 e definito nella relativa e successiva convenzione tra il Comune e il MIMS del 04/03/2022, in merito al finanziamento del progetto definitivo del Programma Innovativo per la Qualità Ambientale (P.I.N.Qu.A).

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 18

RICHIEDENTE: Florio Gilda (Istr. Dir. presso il Settore Ambiente, RUP dell'intervento P.I.N.Qu.A)

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPALE
0030415/2022	4	2795, 2801, 2803, 2805, 2807, 2809, 2785, 1899, 507, 584, 2824, 1900, 1899, 2811, 2791, 2279, 2783, 2778, 2815, 2814, 754, 802, 805, 809, 1850

SINTESI OSSERVAZIONE:

Vedi osservazione n. 17

CONTRODEDUZIONI:

Vedi osservazione n. 17

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Vedi osservazione n. 17

OSSERVAZIONE NR. 19**RICHIEDENTE:** Ing. Catapano Aniello (Tecnico incaricato dalla Figen s.r.l.)

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPAL
0030452/2022	5	128, 143, 1288, 311, 131(11)

SINTESI OSSERVAZIONE:

Si chiede di:

1. Limitare il comparto edificatorio CE_1 alle sole particelle catastali di proprietà della FIGEN s.r.l. nel N.C.T. al Fg. 5 part.IIe 128 – 143 – 1288 – 311 - 313 (11) per una superficie del lotto pari a circa 15.439 mq;
2. Individuare l'area oggetto di cessione ai fini del rispetto degli standard ex L.R. 35/87, pari al 50% della superficie del lotto da destinare a servizi pubblici (parcheggio) pari a 7.720 mq nella parte a NORD del lotto con accesso diretto dalla via Meucci al fine di rendere accessibile e quindi utilizzabile il "parcheggio pubblico" individuato e consentendo anche il passaggio e l'accesso alla restante parte del lotto nella parte a "SUD" in cui è prevista la realizzazione del comparto edificatorio;
3. Prevedere la realizzazione del comparto edificatorio per interventi privati CE_1 attuabile tramite PUA mediante la realizzazione di un insediamento a carattere residenziale ed extraresidenziale avente le seguenti caratteristiche in considerazione della proposta riduzione del lotto (da riportare nella relativa scheda del comparto):
 - Volumetria Residenziale: 30.387,49 mc;
 - Alloggi = 135;
 - Abitanti insediabili: 364;
 - St da destinare a Servizi Pubblici (50% lotto 15.436mq) = 7.718 mq
 - Volume extra residenziale = 13.746, con Superficie Lorda Di Pavimento = 3.618 mq, dovendosi garantire le superfici per standard extra residenziali secondo quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/68.

CONTRODEDUZIONI:

I comparti rappresentano "aree di trasformazione unitarie di attuazione" nei quali l'edificazione, il trattamento del suolo, le eventuali dotazioni di servizi, attrezzature e spazi di uso pubblico, devono essere attuate tramite una progettazione unitaria e coordinata. Il PUC nell'individuazione di tali aree di trasformazione ha effettuato valutazioni di tipo urbanistico, paesaggistico ed ambientale, senza necessariamente tenere conto della suddivisione delle singole proprietà. Secondo, infatti, il principio della perequazione urbanistica, di cui all'art. 32 della Legge regionale 16/2004, i diritti edificatori sono equamente distribuiti, in ogni singolo comparto, a tutte le proprietà immobiliari comprese all'interno del perimetro di ogni singola area ed il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla sottoscrizione di atti nell'ambito di un piano di ricomposizione fon-

diaria che comprenda le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo. Non rientra pertanto negli scopi del PUC far coincidere le previsioni urbanistiche con la suddivisione delle proprietà. Pertanto, non essendo riferite dall'osservante specifiche motivazioni sulla necessità di stralciare una parte alquanto consistente di particelle catastali dal comparto in oggetto, si ritiene che tale richiesta non possa essere accolta.

In conformità alle nuove linee di indirizzo formulate dalla Commissione Straordinaria e riportate nel verbale del 22/06/2022, che prevedono che i comparti edificatori fronte mare "devono assolvere alla funzione prioritaria alberghiera-ricettiva, con esclusione di ogni forma di ricettivo residenziale", si ritiene comunque di dover procedere ad una modifica parziale della scheda di comparto CE_1 così come segue:

- Volume residenziale: 0 mc;
- Volume extra-residenziale: 37.492 mc con destinazione turistico-ricettiva (con esclusione di ogni forma di "Ricettivo-residenziale").

Le quantità fissate dalla scheda di comparto per i servizi pubblici rimangono invariate

Per quanto invece attiene alla richiesta di cui al punto 2 si provvederà a modificare ed integrare la norma allo scopo di specificare che le indicazioni cartografiche relative alle destinazioni per i servizi e per gli standard nei comparti edificatori sono puramente indicative, rinviandosi, per i piani attuativi, alle indicazioni ed alle esigenze dell'Amministrazione Comunale, con particolare riferimento al raggiungimento e alla realizzazione degli standard sul territorio cittadino, fermo restando il carattere prescrittivo delle relative quantità stabilite dalle schede stesse.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 20**RICHIEDENTE:** Luigi Romito (Amministratore L.V. Romito s.r.l.)

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPALE
0030457/2022	4	593, 1870, 2684 (sub1), 2685 (sub1), 2034 (sub7 e sub8),

SINTESI OSSERVAZIONE:

L'area oggetto dell'osservazione è classificata come zona "V4: la campagna urbanizzata"; si chiede di classificarla con destinazione produttiva-commerciale in quanto si svolge già un'attività commerciale D/8, anche in assonanza al contorno urbanistico caratterizzato da una marcata presenza di attività produttive.

CONTRODEDUZIONI:

All'interno del sottosistema V4: la campagna urbanizzata, sono consentite le attività commerciali al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato (Tc1) ed ai pubblici esercizi (Tc4), oltre alle attività turistico ricettive (Tr) e direzionale e di servizio (Tu) (vedi comma 2 dell'art.64).

Ai sensi del comma 7 dell'art.60 *"È consentito il mantenimento delle funzioni incompatibili con il Sistema Ambientale, di cui al comma 5, esistenti al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme. In tal caso sono ammessi gli interventi fino alla manutenzione ordinaria e straordinaria",* dove per funzioni incompatibili (al comma 5 dell'art. 60) debbono intendersi:

- "a) le attività produttive riferite alle articolazioni Ip (fabbriche, officine e autofficine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio spazi espositivi connessi); magazzini, depositi coperti e scoperti anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo) e la (attività artigianali);*
- b) le attività commerciali al dettaglio riferite all'articolazione Tc2 (medie strutture di vendita);*
- c) le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi Tci."*

Non avendo l'area in questione le caratteristiche del sistema produttivo l'area non sarà riclassificata come tale, ma, per venire incontro alle esigenze dell'istante e di altre situazioni analoghe sarà comunque specificato che saranno ammessi oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria gli interventi ristrutturazione conservativa necessari all'adeguamento dei cicli produttivi.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 21

RICHIEDENTE: Ing. Catapano Aniello (Tecnico incaricato dalla proprietà)

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPALE
0030462/2022	6	345, 769, 770, 771

SINTESI OSSERVAZIONE:

Si chiede:

1. Di tenere presente la proposta di delocalizzazione (oggetto della manifestazione di interesse trasmessa al Comune in data 01/03/2021 e riportato in dettaglio nella relazione tecnica e scheda urbanistica allegati all'osservazione) dell'edificio per civili abitazioni già parzialmente crollato e demolito a seguito del terremoto del 1980 nel centro antico (zona A1) al Vico Il S. Caterina n.7 (distinto al NCEU al Fg.12 part. 41), ed in zona ad elevato rischio idraulico, che non può essere più ricostruito in sito, individuandosi, per la delocalizzazione, l'area libera ubicata alla via Petrarco, in zona B3 del PRG al Fg. 6 part. 346-769-770-771.
Si rileva che l'area contraddistinta dalla presenza dell'edificio parzialmente crollato è stata classificata dal PUC come R1 con destinazione per Parcheggi Pubblici Scoperti, non prevedendosi in alcun modo le modalità di ricostruzione dell'edificio esistente in contrasto con la Scheda Urbanistica allegata alla Delibera di CC n.131 del 09/12/2014.
2. La modifica del comma 2 dell'art.11 aggiungendo la seguente lettera c):
c) sostituzione edilizia con delocalizzazione +av2 laddove: "è consentito realizzare la ricostruzione dell'edificio di vico Il S. Caterina 7 crollato e parzialmente demolito a seguito del terremoto del 1980 come riportato nella relativa scheda urbanistica oggetto della proposta di delocalizzazione".

CONTRODEDUZIONI:

La scelta del PUC di delocalizzare in un'unica area le volumetrie non più realizzabili sull'area di sedime (L.219/81 - interventi in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del novembre 1980 e del febbraio 1981) poiché individuate come "a rischio sismico, rischio frana e idraulico del PSAI 2015 dell'ex AdB Campania Centrale" e oggetto di P.d.R. conseguente al sisma appare coerente col dettato normativo ex art.34 D.Lgs. 76/90 ove rimanda alla formazione di piani di zona redatti ai sensi della L. 167/62 (oggi PUA ai sensi della L.R. 16/2004). Pertanto, si ritiene la richiesta non accoglibile.

Allo stesso tempo, in conformità alle nuove linee di indirizzo formulate dalla Commissione Straordinaria e riportate nel verbale del 22/06/2022, che richiedono che il comparto n.10 debba essere destinato solo alla ricostruzione fuori sito di alloggi con fondi ex legge n.219 e con acquisizione al patrimonio comunale dell'area di sedime dei fabbricati delocalizzati, si provvederà a stralciare tale comparto eliminando qualsiasi riferimento alle procedure di perequazione, salvo confermare l'area in esso individuata come lotto A quale area per la delocalizzazione dei volumi ex legge n.219 e rimandando per tale area all'istituto dell'esproprio e dell'indennizzo ex DPR 327/2001. Tale modifica riguarda anche l'art.79 delle NTA.

Si procederà pertanto alla rimodulazione della scheda del comparto, come segue,

- Superficie Territoriale: 16.087 mq;
- Superfici da destinare a servizi pubblici: 8.087,00 mq;
- Volume residenziale: 31.672,00 mc;
- Volume extra-residenziale: 14.327 mc.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Non accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 22

RICHIEDENTE: Ing. Catapano Aniello (Tecnico incaricato dalla CIRP s.r.l.)

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPAL
0030462/2022	4	963

SINTESI OSSERVAZIONE:

L'area oggetto dell'osservazione è classificata dal PUC all'interno del Comparto CE_5 composto da una zona edificata di proprietà del richiedente e da un lotto libero di altra proprietà; i due lotti sono separati fisicamente da via Petrarco.

Si chiede di stralciare l'area oggetto dell'osservazione dal Comparto CE_5 classificandola come zona "R3 Sistema della residenza – Espansione", poiché il comparto individuato è di difficile attuazione.

CONTRODEDUZIONI:

Si ritiene la richiesta accoglibile stralciando l'area costituita dalla particella 963 fg. 4 dal Comparto CE_5 classificandola come R3 Sistema della residenza – Espansione ed apponendo la sigla "P" Attività produttive.

Allo stesso tempo sarà rimodulato il dimensionamento della scheda, come segue, attuato in funzione della nuova Superficie Territoriale che si riduce, in conseguenza della modifica richiesta, da 6.780 mq a 3.760 mq:

- Superficie Territoriale: 3.760 mq;
- Superfici da destinare a servizi pubblici: 1692 mq;
- Volume residenziale: 1.410,00 mc;
- Volume extra-residenziale: 6.345 mc.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 23**RICHIEDENTE:** Di Somma Rosanna

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPALÉ
0029344/2022	6	2666

SINTESI OSSERVAZIONE:

L'area oggetto dell'osservazione è inserita nel Comparto CS_4 con prevalente destinazione ad "Aree per spazi pubblici attrezzati"; si chiede di sostituire la destinazione d'uso "Vg – Aree per spazi pubblici attrezzati" con "Aree per attrezzature di interesse comune" così come richiesto anche nella "Manifestazione di Interesse" inoltrata in data 23.02.2021 ed acquisita al protocollo generale al n.29344 del 26/04/22.

CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione costituisce note integrative e precisazioni della precedente osservazione n.8 prot. 3994/2022 che però non generano modifiche al parere espresso nella precedente controdeduzione alla quale si rimanda integralmente.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Si rimanda alla controdeduzione alla osservazione n.8

OSSERVAZIONE NR. 24**RICHIEDENTE:** Schettino Raffaele (Tecnico incaricato dalla proprietà)

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPAL
0030498/2022	6	2465

SINTESI OSSERVAZIONE:

L'area oggetto dell'osservazione è inserita nel Comparto CE_4; si chiede la modifica del Comparto stralciando l'area oggetto dell'osservazione già interessata dall'edificazione di un manufatto edilizio residenziale e relativa pertinenza, e traslando verso il confine nord l'asse viario di previsione che attraversa il Comparto.

In funzione dell'osservazione proposta la superficie territoriale da destinare a servizi ricadente nel comparto edificatorio sarà pari a 2.430 mq di cui 1.050 ricadenti nel comparto edificatorio CE_4 da cedere per la realizzazione dell'asse viario, mentre per la restante parte pari a mq 1.380 se ne chiede la monetizzazione secondo la legislazione vigente in materia, o in alternativa recuperare tale superficie sull'area del comparto edificatorio CS_3 appartenente alla stessa proprietà.

CONTRODEDUZIONI:

Vista l'osservazione e la documentazione allegata si ritiene di poter accogliere la richiesta di stralciare dal comparto CE_4 le aree corrispondenti alle particelle 2 e 2467 occupate già da un edificio a destinazione residenziale. Viceversa, non risulta accoglibile la proposta di modificare il tracciato della nuova viabilità previsto dalla suddetta scheda in quanto la nuova ipotesi prevede l'utilizzo di parte del tracciato esistente di via Annunziatella, proprio in un tratto dove la presenza di attività commerciali e sosta lungo strada (con conseguenti ed evidenti problemi di congestione del traffico) invaliderebbero la fluidità del nuovo asse viario.

Pertanto, verrà ridotta la superficie del comparto (da 8.312 mq a 6.810 mq) con l'estrapolazione delle citate particelle, ricalcolando, con modalità parametrica, le superfici edificabili e quelle destinate a servizi pubblici. Verrà inoltre specificato che le aree coinvolte dal nuovo asse viario, pari a complessivi 3.162 mq, dovranno essere cedute in forma gratuita al Comune mentre non saranno richiesti ulteriori superfici a standard (nel PUC adottato le superfici richieste ammontavano a 3.740 mq comprensive della superficie relativa al nuovo tracciato).

Non si ritiene percorribile l'istituto della monetizzazione dello standard urbanistico in quanto si ritiene indispensabile la realizzazione dello stesso, sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo, al fine di avere la necessaria dotazione degli standard urbanistici richiesti dalla legislazione vigente.

Si procederà pertanto alla rimodulazione della scheda del comparto, come segue,

- Superficie Territoriale 6.810 mq;
- Superfici da destinare a servizi pubblici: 3.064,50 mq;
- Volume extra-residenziale: 12.768 mc.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 25**RICHIEDENTE:** Angelotto Giovanni

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPALE
0030502/2022		

SINTESI OSSERVAZIONE:

Si chiede di rivedere la classificazione effettuata nell'elaborato "Tav. D4 - Usi del suolo e modalità di intervento" di alcuni viali privati (indicati in allegato all'osservazione) come strade pubbliche, poiché tale classificazione comporterebbe la caratteristica di interesse pubblico mettendo le premesse per una futura acquisizione al patrimonio pubblico.

CONTRODEDUZIONI:

Vista l'osservazione le strade private indicate nell'osservazione verranno ricondotte all'interno del sottosistema e della zona territoriale omogenea di riferimento. Allo stesso tempo verrà fatta analoga modifica per le eventuali altre strade private segnalate dall'ufficio patrimonio dell'Amministrazione Comunale.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 26

RICHIEDENTE: Schettino Raffaele (Tecnico incaricato dalla proprietà)

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPAL
0030506/2022	6	2902, 2903

SINTESI OSSERVAZIONE:

Con riferimento all'osservazione nr. 24, si individua l'area in cui far atterrare parte degli standard previsti nel Comparto adiacente CE_4.

CONTRODEDUZIONI:

La presente osservazione costituisce integrazione alla precedente osservazione n.24 alla cui controdeduzione si rimanda integralmente, dove si specifica che nel comparto CE_4 non sono richiesti standard aggiuntivi oltre alla cessione gratuita al Comune dell'area interessata dalla nuova strada.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Non accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 27

RICHIEDENTE: Schettino Raffaele (Tecnico incaricato dalla proprietà)

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPALE
0030507/2022	6	2465

SINTESI OSSERVAZIONE:

Vedi osservazione n.24

CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione costituisce mera ripetizione della richiesta di cui all'osservazione n.24; pertanto si rimanda integralmente alla controdeduzione dell'osservazione n. 24

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

si rimanda alla controdeduzione alla osservazione n.24

OSSERVAZIONE NR. 28**RICHIEDENTE:** Ing. Valanzano Giovanni

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPALe
0030516/2022		

SINTESI OSSERVAZIONE:

Si chiede di correggere l'elaborato "Tav. D.1 – Le Invarianti Strutturali" in quanto l'area oggetto dell'osservazione è indicata come "Area Boscata", ma in essa è presente un fabbricato danneggiato dal sisma ed attualmente allo stato di rudere.

CONTRODEDUZIONI:

In relazione a quanto segnalato con la presente osservazione si provvederà a correggere l'elaborato Tav. D1 – Le invarianti Strutturali" secondo quanto richiesto.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 29**RICHIEDENTE:** Di Martino Andrea

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPAL
0030519/2022		

SINTESI OSSERVAZIONE:

Atteso che la stima del fabbisogno residenziale tendenziale al 2030 effettuata non è coerente con i trend demografici e lo stock abitativo presente, e che l'anagrafe edilizia aggiornata al 1997 che ha costituito il supporto per la redazione della "Variante di Adeguamento al Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino-Amalfitana, ai sensi della Legge Regionale 35/87" del PRG di Castellammare di Stabia riportava un fabbisogno nullo escludendo quindi qualsiasi nuovo intervento edilizio residenziale, si chiede di rivedere la programmazione dei Comparti Edificatori (che prevedono in totale 1.130 alloggi con 2.752 abitanti insediabili) considerata la non necessità di realizzazione di nuovi vani trasformando conseguenzialmente aree con destinazione produttive, se pure allo stato dismesse, in aree con destinazione residenziale in un territorio come quello della Città di Castellammare di Stabia connotato già da una elevata densità abitativa.

CONTRODEDUZIONI:

Il fabbisogno abitativo tendenziale del PUC al 2030, data la vigenza del PTC della Città Metropolitana di Napoli e del Piano Urbanistico Territoriale della Penisola Sorrentino-Amalfitana, è stato effettuato con le diverse metodologie di calcolo individuate dai piani sovraordinati.

Come rappresentato nell'elaborato "Rel. B – Relazione Generale" pur essendo il trend degli abitanti al 2030 decrescente (-2.131) si sottolinea che il numero di famiglie al 2030 è invece in aumento (+2.031).

Secondo quanto stabilito dal PTC della Città Metropolitana di Napoli (art. 65 delle NTA del PTC) e nella nota esplicativa della Città Metropolitana di Napoli (prot. 61765 del 14/04/2021 avente ad oggetto "Indicazioni sull'applicazione delle metodologie per il dimensionamento abitativo, produttivo, terziario dei PUC e sui criteri per la localizzazione dei nuovi insediamenti"), il fabbisogno abitativo del PUC al 2030, valutato anche alla luce delle indicazioni derivanti dalle nuove linee di indirizzo formulate dalla Commissione Straordinaria e riportate nel verbale del 22/06/2022, è calcolato attraverso la formula $Fabbisogno\ Abitativo\ 2030 = F_P + F_A - A_E$, dove:

- F_P rappresenta il Fabbisogno Pregresso di nuova residenza, stimata sulla base della cosiddetta Matrice di Affollamento, che indica la distribuzione del numero di abitazioni in relazione al numero di occupanti e al numero di stanze disponibili. La matrice è stata costruita attraverso i dati ISTAT relativi alla "Popolazione residente in famiglia in abitazione, per numero componenti e numero di stanze al 2011" aggiornati poi al 2020 (attraverso i trend demografici al 2020).

Gli alloggi sovraffollati dalla Matrice di Affollamento (pari a 3.347), ritenendo che le famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento possano passare da una condizione di disagio

ad una condizione di idoneità (in un alloggio di superficie maggiore) mediante un meccanismo di redistribuzione all'interno dello stock abitativo già esistente, si considerano non recuperabili il 40% degli alloggi sovraffollati, e si ipotizza il restante 60% riutilizzabile in tempi non brevi, e quindi gli alloggi sovraffollati sono pari a 1.339.

A questi vanno aggiunti gli alloggi malsani, che, non potendo essere definiti secondo quanto riportato al comma 2 bis dell'art. 65, sono stati presi in considerazione i soli alloggi privi di servizi igienici.

- b) F_A rappresenta il Fabbisogno aggiuntivo di nuova residenza, che scaturisce dal prevedibile incremento della domanda di nuove abitazioni sul territorio comunale per effetto della dinamica demografica e della eventuale crescita del numero della popolazione e del numero dei nuclei familiari. Considerata la stima del numero di famiglie al 2030, il fabbisogno aggiuntivo di nuova residenza è pari a 25.744 alloggi.
- c) A_E rappresenta il numero degli alloggi esistenti, aliquota composta da:
- 23.769 alloggi presenti sul territorio (secondo i dati ISTAT al 2011);
 - 102 alloggi realizzati dal 2011 in base a Permesso di Costruire;
 - 85 alloggi derivanti dall'intervento del P.I.N.Qu.A. (così come approvato con D.G.C. n. 21 del 12.03.2021). Si specifica che il P.I.N.Qu.A. prevede la demolizione di 192 alloggi esistenti e la realizzazione di 277 alloggi (la differenza tra alloggi da realizzare ed alloggi esistenti è pari a 85);
 - 2.601 alloggi derivanti dalla conclusione dei procedimenti di condono ancora in corso. Questo dato (aggiornato secondo i dati aggiornati forniti dagli uffici comunali) è stato stimato tenendo presente che i procedimenti di istanze di Condono Edilizio ex lege 47/1985 e 724/1994 ancora non conclusi sono 3.289, di queste si stima che 2.796 (85%) siano istanze di tipo residenziale, e che 2.601 (93%) abbiano le caratteristiche di condonabilità.

Il fabbisogno abitativo del PUC al 2030 secondo quanto stabilito dal PTC della Città Metropolitana di Napoli è pari quindi a 541 alloggi.

Secondo quanto stabilito invece all'art. 9 del della L.R. 35/1987 (Piano Urbanistico Territoriale della Penisola Sorrentino-Amalfitana) il fabbisogno abitativo del PUC al 2030 va commisurato alla sommatoria di tre componenti:

- a) Eventuale fabbisogno derivante da incremento demografico: siccome la proiezione della popolazione effettuata al 2030 con il metodo della proiezione esponenziale fa presupporre che la popolazione futura tocchi le 61.693 unità, con una diminuzione rispetto al 2020 di 2.131 abitanti, il fabbisogno derivante da incremento demografico è nullo.
- b) Eventuale fabbisogno per la riduzione dell'indice di affollamento (derivante dall'anagrafe edilizia): come riportato nell'elaborato "Rel. AE.1 – Anagrafe edilizia – Relazione metodologica" il lavoro svolto nel PUC si è sostanziato nell'aggiornamento dell'anagrafe edilizia aggiornata al 1997 che ha costituito il supporto per la redazione della "Variante di Adeguamento al Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino-Amalfitana, ai sensi della Legge Regionale 35/87" del PRG di Castellammare di Stabia, e nello stesso elaborato sono stati interpolati i dati derivanti dall'anagrafe edilizia esistente ed i dati derivanti dal

Censimento ISTAT del 2011 ricostruendo le caratteristiche degli edifici residenziali. I dati relativi all'affollamento non sono stati riportati nell'elaborato "Rel. AE.1" in quanto già presenti nell'elaborato "Rel. B"; come esplicitato in questo elaborato l'aliquota relativa alla riduzione dell'indice di affollamento è stata determinata ricostruendo le matrici di affollamento comunali al 2020 e procedendo alla stima del fabbisogno abitativo da sovraffollamento, secondo cui il numero di famiglie che vivono nel comune di Castellammare di Stabia in condizioni di sovraffollamento è quantificabile in 3.347 unità; il fabbisogno dei nuovi vani residenziali necessari per ottenere la riduzione dell'indice di affollamento sino al valore di un abitante per vano (ridotto ad un terzo) è pari a 1.116 nuovi alloggi.

- c) Eventuale fabbisogno per la sostituzione dei vani malsani e/o fatiscenti, comunque non risanabili (derivante dall'anagrafe edilizia): non essendoci specifiche indicazioni da parte del PUT sulla definizione di vani malsani e/o fatiscenti sono stati presi in considerazione gli alloggi privi di servizi igienici censiti dall'ISTAT al 2011 pari a 15 unità.

Il fabbisogno abitativo del PUC al 2030 secondo quanto stabilito dall'art. 9 della L.R. 35/1987 è pari a 1.131 alloggi.

Per il fabbisogno abitativo del PUC al 2030 si assumerà quindi, anche alla luce delle indicazioni derivanti dalle nuove linee di indirizzo formulate dalla Commissione Straordinaria e riportate nel verbale del 22/06/2022, il fabbisogno derivante dall'applicazione della metodologia di calcolo del PTC della Città Metropolitana in quanto ha un impatto minore sul territorio, e le trasformazioni indotte dal PUC, rimodulate anche alla luce del verbale del 22/06/2022, copriranno tale fabbisogno.

Alla luce di quanto esposto in precedenza saranno adeguati gli elaborati "Rel.A- Relazione del Quadro Conoscitivo" e "Rel.B – Relazione generale di piano".

Inoltre, alla luce nuove linee di indirizzo formulate dalla Commissione Straordinaria e riportate nel verbale del 22/06/2022 si specifica che i Comparti Edificatori CE_1, CE_2 e CE_3 non avranno alcuna quota residenziale, mentre il Comparto Edificatorio CE10 sarà destinato solo alla ricostruzione fuori sito di alloggi con fondi ex lege 219/1981 utilizzando il solo lotto A, con la conseguente riduzione della Superficie Territoriale e del numero di alloggi. Si procederà quindi pertanto alla rimodulazione delle schede dei comparti citati, come segue:

- CE_1
 - Superficie Territoriale: 19.996 mq;
 - Superfici da destinare a servizi pubblici: 9.998,00 mq;
 - Volume extra-residenziale: 37.492 mc con destinazione turistico-ricettiva (con esclusione di ogni forma di "Ricettivo-residenziale").
- CE_2
 - Superficie Territoriale: 9.904 mq;
 - Superfici da destinare a servizi pubblici: 4.456,80 mq;
 - Volume extra-residenziale: 18.570 mc con destinazione turistico-ricettiva (con esclusione di ogni forma di "Ricettivo-residenziale").
- CE_3

- Superficie Territoriale: 25.790 mq;
- Superfici da destinare a servizi pubblici: 15.474,00;
- Volume extra-residenziale: 48.356 mc.
- CE_10
 - Superficie Territoriale: 16.087 mq;
 - Superfici da destinare a servizi pubblici: 8.087,00 mq;
 - Volume residenziale: 31.672,00 mc;
 - Volume extra-residenziale: 37.492 mc con destinazione turistico-ricettiva (con esclusione di ogni forma di "Ricettivo-residenziale").

Nelle schede di comparto sarà comunque specificato che le indicazioni delle destinazioni per i servizi e per gli standard nei comparti edificatori sono puramente indicative (rinviandosi ai piani attuativi, alle indicazioni e alle esigenze dell'Amministrazione Comunale, la realizzazione degli standard sul territorio cittadino) mentre restano prescrittive le quantità individuate; allo stesso modo sarà proposta all'interno delle schede di comparto una suddivisione della Superficie Lorda di Pavimento delle attività extra residenziali.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 30

RICHIEDENTE: Scala Antonio (Segretario Regionale di Sinistra Italiana Campania, ex consigliere comunale)

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPAL
0030521/2022		

SINTESI OSSERVAZIONE:

Atteso che la stima del fabbisogno residenziale tendenziale al 2030 effettuata non è coerente con i trend demografici e lo stock abitativo presente, e che l'anagrafe edilizia aggiornata al 1997 che ha costituito il supporto per la redazione della "Variante di Adeguamento al Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino-Amalfitana, ai sensi della Legge Regionale 35/87" del PRG di Castellammare di Stabia riportava un fabbisogno nullo escludendo quindi qualsiasi nuovo intervento edilizio residenziale, si chiede di rivedere la programmazione dei Comparti Edificatori (che prevedono in totale 1.130 alloggi con 2.752 abitanti insediabili) considerando la non necessità di realizzazione di nuovi vani trasformando conseguenzialmente aree con destinazione produttive, se pure allo stato dismesse, in aree con destinazione residenziale in un territorio come quello della Città di Castellammare di Stabia connotato già da una elevata densità abitativa.

CONTRODEDUZIONI:

Si rimanda alla controdeduzione dell'osservazione nr. 29.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 31**RICHIEDENTE:** Polese Tobia (Legale Rappresentante di POLGRE EUROPA 2000 S.r.l.)

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPAL
0030524/2022	5	362, 234

SINTESI OSSERVAZIONE:

L'area oggetto dell'osservazione è inserita nel Comparto CE_3, che allo stato attuale ospita il complesso industriale dismesso della ex Cirio, dove è prevista un'area con destinazione d'uso prevalente di tipo residenziale con possibilità di realizzare n. 226 alloggi per un volume residenziale di mc 50.774, un volume extra residenziale di mc 22.969, oltre a superfici da destinare a servizi pubblici e verde pubblico. Vista la manifestazione di interesse prot. 13253/2021 con la quale si richiedeva di destinare l'area per attrezzature di interesse ex DM 1444/68 (tra cui uffici direzionali, aree parcheggi, aree a verde, aree per istruzione) nonché per attività ricettiva, alloggi, housing sociale, alberghi, attività di interesse comune ad iniziativa privata, attrezzature sportive, attività generali del settore terziario e direzionale (il tutto nell'ambito di un complesso programma di rigenerazione urbana) il richiedente si dichiara disponibile ad una revisione dei rapporti volumetrici individuati dal PUC.

CONTRODEDUZIONI:

La richiesta di revisione con eventuale riduzione delle superficie destinate a residenza individuate dal PUC adottato sono formulate in modo generico, facendo riferimento alla manifestazione di interesse presentata nel 2021 nella quale, analogamente all'osservazione, si produceva un elenco indicativo e senza alcun riferimento dimensionale, di una serie di destinazioni d'uso quali: uffici direzionali; parcheggi; aree a verde; aree per istruzione secondaria; attività ricettiva; alloggi; housing sociale; attività alberghiera; attività di interesse comune ad iniziativa privata; attrezzature sportive; attività generali del settore terziario e direzionale; da riconfigurare all'interno di un programma di rigenerazione urbana.

Prendendo comunque atto della disponibilità dell'osservante a rimodulare le superfici e le destinazioni d'uso previste dal PUC adottato nel comparto CE_3 ed in conformità alle nuove linee di indirizzo formulate dalla Commissione Straordinaria e riportate nel verbale del 22/06/2022, che prevedono che i comparti edificatori fronte mare" devono assolvere alla funzione prioritaria alberghiera-ricettiva, con esclusione di ogni forma di ricettivo residenziale", si procederà ad una modifica della scheda di comparto CE_3 così come segue:

- Superficie Territoriale: 25.790 mq;
- Superfici da destinare a servizi pubblici: 15.474,00;
- Volume extra-residenziale: 48.356 mc con destinazione turistico-ricettiva (con esclusione di ogni forma di "Ricettivo-residenziale").

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 32**RICHIEDENTE:** Cesarano Pio Alfonso (Legale Rappresentante di PROMINVEST srl)

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPALe
0030526/2022	13	301, 302

SINTESI OSSERVAZIONE:

L'area oggetto dell'osservazione è classificata dal PUC come zona "L2: le grandi attrezzature della città – Ms"; si chiede di prevedere nel PUC una destinazione compatibile con attività di tipo ricettivo (alberghiero o extralberghiero) oltre che autorimessa, parcheggio, sosta veicoli come richiesto nella manifestazione di interesse prot. 13252/2021 (giudicata non accoglibile).

CONTRODEDUZIONI:

Si ritiene che in relazione alla carenza di aree a standard riscontrata ed evidenziata negli elaborati del PUC sia necessario mantenere l'area in oggetto quale parte del sottosistema dei luoghi centrali L2: le grandi attrezzature della città e nello specifico la destinazione urbanistica puntuale ad area di sosta. Si rileva tra l'altro che l'area in oggetto è un'area utilizzata per scopi agricoli.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Non accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 34**RICHIEDENTE:** Solombrino Rosario (Legale Rappresentante di SER.I.TEL)

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPALE
0030668/2022	23	16, 100

SINTESI OSSERVAZIONE:

Dato che la sommità del Monte Faito è utilizzata da diversi anni come sito tecnologico per la sua posizione altimetrica strategica (tant'è che risultano installati diversi tralicci e torri per antenne di telecomunicazioni) si chiede di inserire negli elaborati "Tav.D.4 - Usi del suolo e modalità d'intervento" e "Tav.D.6 - La rete dei servizi" la zona "Monte Faito" ad ovest della stazione di arrivo funivia a piazzale funivia, individuandola con colorazione e sigle specifiche che identificano aree per "impianti tecnici e tecnologici" (Stt), e nell'elaborato "Tav.Qc.3 - Carta della strumentazione urbanistica vigente" inserire le zone indicate come ZTO "F17 - Zona Impianti Tecnologici" sottraendole a quella di maggior estensione "E5 - Zona Agricola".

Inoltre, si richiede la modifica dell'art. 26 delle NTA con possibilità di costruire impianti tecnologici ex novo anche con la realizzazione di volumetria strettamente annessa, connessa e correlata al corretto funzionamento dell'impianto o stazione di telecomunicazione.

CONTRODEDUZIONI:

In relazione alla richiesta si ritiene che debbano essere individuate le aree per antenne SRB (individuate nell'elaborato QC.13 – Carta delle infrastrutture a rete) negli elaborati "D.4 – Usi del suolo e modalità di intervento" quali siti per impianti tecnologici con l'apposizione della relativa sigla "Stt", ed adeguare l'art.26 delle NTA regolamentando i volumi tecnici necessari al funzionamento delle SRB.

Per quanto riguarda invece la Tav. QC3 non risulta possibile procedere alla modifica della zona E5 in luogo della FG17 in quanto tale elaborato riporta la sola strumentazione urbanistica comunale vigente.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 35**RICHIEDENTE:** Nappi Francesco

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPAL
0030669/2022		

SINTESI OSSERVAZIONE:

Atteso che la stima del fabbisogno residenziale tendenziale al 2030 effettuata non è coerente con i trend demografici e lo stock abitativo presente, e che l'anagrafe edilizia aggiornata al 1997 che ha costituito il supporto per la redazione della "Variante di Adeguamento al Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino-Amalfitana, ai sensi della Legge Regionale 35/87" del PRG di Castellammare di Stabia riportava un fabbisogno nullo escludendo quindi qualsiasi nuovo intervento edilizio residenziale, si chiede di rivedere la programmazione dei Comparti Edificatori (che prevedono in totale 1.130 alloggi con 2.752 abitanti insediabili) considerando la non necessità di realizzazione di nuovi vani trasformando conseguenzialmente aree con destinazione produttive, se pure allo stato dismesse, in aree con destinazione residenziale in un territorio come quello della Città di Castellammare di Stabia connotato già da una elevata densità abitativa.

CONTRODEDUZIONI:

Si rimanda alla controdeduzione dell'osservazione nr. 29.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 36**RICHIEDENTE:** Spano Anna, Sorrentino Anna, Stigliano Gabriele, Mosca Francesco Paolo

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPAL
0030673/2022	4	793, 511

SINTESI OSSERVAZIONE:

I richiedenti sono proprietari di unità immobiliari ricomprese ricadenti sulle p.lle 132, 135 e 640 (ex 133) del foglio 9, gravemente danneggiati dal sisma del 1980 e successivamente demoliti in esecuzione di provvedimenti di eliminazione di pericolo per la pubblica e privata incolumità; gli immobili sono ricompresi nel Piano di Recupero ed individuati come U.M.I. 8 Zona A4, da attuare mediante la ricostruzione in sito dei fabbricati crollati e/o demoliti.

Essendo sopravvenuto vincolo di inedificabilità del PSAI sull'area precedentemente descritta, i richiedenti hanno presentato al Comune di Castellammare di Stabia istanza di delocalizzazione dell'intervento di ricostruzione del comparto U.M.I. 8 Zona A4, individuando come comparto per la ricostruzione l'area distinta al NCT al foglio 6, p.lle n. 2474 e 2662 classificata dal previgente PRG come ZTO "F7 (7) - Verde Attrezzato". Il Comune di Castellammare al fine di non attivare il farraginoso procedimento di variante, visto l'avvio della fase di redazione del PUC comunicava che la richiesta sarebbe stata presa in considerazione nella fase di redazione del PUC; avverso tale ultimo provvedimento, gli osservanti hanno proposto ricorso straordinario al Presidente della Repubblica allo stato pendente dinanzi al Consiglio di Stato (Numero Affare 00997/2021) per l'adozione del parere di rito.

I richiedenti quindi osservano:

1. L'illegittimità del PUC adottato, laddove lo stesso trascurava l'esame delle istanze inoltrate e non recependole non modifica le disposizioni del Piano di Recupero ex L. n. 219/1981, al fine di consentire la delocalizzazione dell'intervento di cui al predetto comparto U.M.I. 8 ZONA A4. A parere del richiedente la delocalizzazione dei fabbricati di Vico Cantore neppure potrebbe essere ricondotta nell'alveo della disciplina di cui al comparto CE_10 previsto dal PUC atteso che, per quanto previsto all'art. 79 comma 11, lo stesso *"comprende l'area per la delocalizzazione dal Centro Antico delle volumetrie non più realizzabili sull'area di sedime (L.219/81 - interventi in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del novembre 1980 e del febbraio 1981) poiché individuate come "a rischio sismico, rischio frana e idraulico del PSAI 2015 dell'ex AdB Campania Centrale " e oggetto di P.d.R. conseguente al sisma"*. In altri termini, la norma di piano è applicabile unicamente agli interventi ricostruttivi post-sisma per i quali è già prevista la delocalizzazione dal vigente Piano di Recupero del Comune di Castellammare di Stabia, ovvero lo strumento urbanistico che con specifici riferimenti ai fabbricati di Vico Cantore, ne prescrive, come detto, la ricostruzione in sito.
2. A parere dei richiedenti l'inclusione dell'intervento di ricostruzione di cui alla scheda UMI 8 Zona A4 del vigente PdR ex L. 219/1981 nel comparto edificatorio di nuova istituzione denominato CE_10 (nonostante la formulazione anodina del citato art. 79, comma 11 delle NTA del PUC adottato) rappresenta una pianificatoria illegittima, in quanto imporrebbe, in maniera

assolutamente irrazionale, agli odierni osservanti di concordare l'intervento di ricostruzione di loro interesse con i proprietari degli altri immobili da delocalizzare e ricostruire in altro sito e con proprietari dei suoli del comparto, pur avendo gli scriventi la piena disponibilità di un'area diversa, individuata al foglio 6, p.lle n. 2474 e 2662, idonea, previo adeguamento della relativa destinazione funzionale, all'atterraggio delle volumetrie di Vico Cantore e dunque da poter utilizzare già nell'immediato in perfetta autonomia senza ulteriori appesantimenti procedurali.

3. A parere dei richiedenti è da considerare che la scelta di concentrare nel comparto CE_10 l'edificazione di tutti fabbricati interessati dal Piano di Recupero ex L. 219/1981 non ricostruibili in sito, appare illegittima sotto diversi profili.

Innanzitutto non si comprende la ragione del pianificato ricorso allo strumento della perequazione urbanistica per l'acquisizione dei suoli che dovranno ospitare gli interventi ricostruttivi interessati dalla norma di Piano, atteso che una simile scelta si costringe i proprietari degli immobili da delocalizzare a trovare un accordo con gli attuali titolari dei suoli ricompresi nel comparto CE_10, rendendo così incerta la fattibilità concreta della ricostruzione, dilatando notevolmente i tempi di realizzazione degli interventi e conferendo un indebito ed ingiustificato vantaggio ai proprietari dei suoli, consistente nella possibilità di realizzare volumi per circa 70.000 mc su un area attualmente inedificabile. Non va trascurato a tal proposito che il Comune è nella condizione di poter acquisire, direttamente ed in maniera agevole, la disponibilità delle aree individuate per la delocalizzazione degli interventi di ricostruzione ex L. n. 219/1981 che sono considerati di preminente interesse nazionale (ex art. 2 del D.Lgs. 76/1990) ed assistiti, ex lege, dalla dichiarazione di "pubblica utilità, nonché indifferibilità e di urgenza" (secondo quanto previsto dal comma 17, dell'articolo 34, del citato D.Lgs. 76/1990), con conseguente possibilità, per l'Amministrazione, di disporre con immediatezza l'esproprio dei suoli occorrenti alla relativa realizzazione, senza alcun consumo ulteriore di suolo rispetto a quello strettamente occorrente per gli interventi ricostruttivi, diversamente da quanto si determinerebbe con l'ipotizzato ricorso allo strumento della perequazione urbanistica, attraverso il quale si consente ai proprietari delle aree di realizzare volumetrie in misura doppia rispetto a quelle assegnate ai proprietari dei fabbricati ex L. 219/1981.

Da ultimo, si osserva che nel PUC adottato è previsto che gli interventi di ricostruzione mediante delocalizzazione dei fabbricati del centro storico danneggiati dal sisma del 1980 siano ricostruiti presso il lotto A del comparto CE_10, stimandone la consistenza complessiva in circa 30.000 mc; tale valore, tuttavia, è frutto di una palese carenza istruttoria e motivazionale, ove si consideri che la sua determinazione non è stata preceduta dal censimento dei fabbricati (e relative consistenze) per i quali il PdR già prevede la ricostruzione in altro sito, nonché la ricognizione degli ulteriori immobili, come quello in titolarità degli osservanti, per i quali la necessità di delocalizzazione è sorta successivamente all'approvazione del medesimo piano di recupero, in conseguenza della riclassificazione del rischio sismico ed idrogeologico da parte dell'Autorità di Bacino.

Ne deriva, pertanto, che il valore stimato di 30.000 mc relativamente alla ricostruzione dei fabbricati oggetto di delocalizzazione risulta essere assolutamente sottostimato e, in ogni,

caso, avulso da qualsivoglia accertamento istruttorio volto alla verifica in concreto della consistenza effettiva dei fabbricati da ricostruire.

Alla luce di quanto esposto si richiede quindi di prevedere espressamente la delocalizzazione dell'intervento di ricostruzione di cui alla scheda U.M.I. 8 ZONA A4 del vigente Piano di Recupero ex L. n. 219/1981, consentendone la realizzazione presso l'area già nella disponibilità degli osservanti, individuata al foglio 6, p.lle n. 2474 e 2662, ovvero in via gradata presso altra area individuata dal Comune di Castellammare di Stabia.

In via subordinata, nel caso in cui si ritiene che l'intervento di ricostruzione di cui alla scheda UMI 8 Zona A4 del vigente PdR sia già ricompreso nel comparto edificatorio di nuova istituzione denominato CE_10 (nonostante la formulazione anodina del citato art. 79, comma 11 delle NTA del PUC adottato), espungere da tutte le previsioni, grafiche e normative, di Piano riferite la medesimo comparto CE_10 ogni riferimento all'istituto della perequazione urbanistica, prevedendo l'acquisizione delle relative aree mediante il ricorso ai poteri ablatori in titolarità del Comune e destinandole esclusivamente alla delocalizzazione dei fabbricati del centro storico danneggiati dal sisma del 1980 non ricostruibili in sito sia per quanto già previsto dal PdR ex L. n. 219/1981 che in ragione della sopravvenuta riclassificazione del rischio sismico e idrogeologico, da individuare sulla base del censimento aggiornato degli stessi e della puntuale ricognizione delle relative consistenze tenendo conto degli incrementi volumetrici nei limiti consentiti dalla speciale normativa per la ricostruzione post sisma.

CONTRODEDUZIONI:

La scelta del PUC di delocalizzare in un'unica area le volumetrie non più realizzabili sull'area di sedime (L.219/81 - interventi in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del novembre 1980 e del febbraio 1981) poiché individuate come "a rischio sismico, rischio frana e idraulico del PSAI 2015 dell'ex AdB Campania Centrale" e oggetto di P.d.R. conseguente al sisma appare coerente col dettato normativo ex art.34 del D.Lgs. 76/1990 che rimanda alla formazione di piani di zona redatti ai sensi della L. 167/62 (oggi PUA ai sensi della L.R. 16/2004). Pertanto, si ritiene la richiesta non accoglibile.

Allo stesso tempo, in conformità alle nuove linee di indirizzo formulate dalla Commissione Straordinaria e riportate nel verbale del 22/06/2022, che richiedono che il comparto n.10 debba essere destinato solo alla ricostruzione fuori sito di alloggi con fondi ex legge n.219 e con acquisizione al patrimonio comunale dell'area di sedime dei fabbricati delocalizzati, si provvederà a ridimensionare tale comparto al solo lotto A, eliminando qualsiasi riferimento alle procedure di perequazione e rimandando per tale area all'istituto dell'esproprio e dell'indennizzo ex DPR 327/2001. Tale modifica riguarda anche l'art.79 delle NTA.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 37**RICHIEDENTE: SOLOMBRINO ROSARIO (LEGALE RAPPRESENTANTE DI SER.I.TEL)**

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPALE
0030695/2022	23	16, 100

SINTESI OSSERVAZIONE:

Vedi Osservazione nr. 34

CONTRODEDUZIONI:

Vedi Osservazione nr. 34

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Vedi Osservazione nr. 34

OSSERVAZIONE NR. 38**RICHIEDENTE:** Starace Michele

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPAL
0030810/2022		

SINTESI OSSERVAZIONE:

Atteso che la stima del fabbisogno residenziale tendenziale al 2030 effettuata non è coerente con i trend demografici e lo stock abitativo presente, e che l'anagrafe edilizia aggiornata al 1997 che ha costituito il supporto per la redazione della "Variante di Adeguamento al Piano Urbanistico Territoriale dell'area Sorrentino-Amalfitana, ai sensi della Legge Regionale 35/87" del PRG di Castellammare di Stabia riportava un fabbisogno nullo escludendo quindi qualsiasi nuovo intervento edilizio residenziale, si chiede di rivedere la programmazione dei Comparti Edificatori (che prevedono in totale 1.130 alloggi con 2.752 abitanti insediabili) considerando la non necessità di realizzazione di nuovi vani trasformando conseguenzialmente aree con destinazione produttive, se pure allo stato dismesse, in aree con destinazione residenziale in un territorio come quello della Città di Castellammare di Stabia connotato già da una elevata densità abitativa.

CONTRODEDUZIONI:

Si rimanda alla controdeduzione dell'osservazione nr. 29.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 39**RICHIEDENTE:** Balestrieri Albertina (Presidentessa del Comitato Terme di Stabia)

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPAL
0030824/2022	18	341, 341 sub2

SINTESI OSSERVAZIONE:

L'area oggetto dell'osservazione è classificata dal PUC parte come zona "L1: luoghi centrali a scala urbana" e parte come zona "L2: le grandi attrezzature della città"; si chiede negli elaborati "Tav.D.4 - Usi del suolo e modalità d'intervento" e "Tav. D.3 - Sistema infrastrutturale urbano" di eliminare l'area a parcheggio prevista dal PUC (occupata da reparti demoliti ma destinata all'ampliamento dei reparti termali da ricostruire) e classificare tutta l'area con destinazione termale (come nel previgente PRG).

Si chiede inoltre di istituire una zona di protezione delle sorgenti a monte e a valle dello stabilimento e delle sorgenti esterne.

Infine, si richiede di inserire nelle NTA misure di protezione per la zona delle sorgenti (con prescrizioni per gli edifici esistenti e stabilendo l'inedificabilità assoluta della zona di protezione delle sorgenti) e definire il Parco delle Acque.

CONTRODEDUZIONI:

L'area oggetto dell'osservazione rientra all'interno dello schema direttore SD1, centro storico e fronte mare. Obiettivo principale dello Schema Direttore è il recupero e la riqualificazione coordinata dei numerosi immobili pubblici e dei poli d'attrazione presenti nell'Area e tra questi vi è anche inserito l'obiettivo specifico di rivalorizzare l'area delle Terme Antiche e degli immobili pubblici della zona. È prevista inoltre la riprogettazione dello spazio aperto (piazza interna alle Antiche Terme) che ospita i punti di mescita delle antiche sorgenti e sua configurazione come luogo di incontro a forte valenza urbana, oltre che turistica.

Per la zona delle Antiche Terme si ritiene di poter accogliere la richiesta di classificare tutta l'area con destinazione di "Polo termale" (anche sulla scorta della nota prot. 45396/2022 del Dirigente ad Interim del Settore Urbanistica e delle nuove linee di indirizzo formulate dalla Commissione Straordinaria e riportate nel verbale del 22/06/2022), mentre, si ritiene di dover confermare l'area di parcheggio limitrofa allineandosi al progetto elaborato dall'Amministrazione Comunale. Infine, per quanto riguarda la zona di protezione, si segnala che le NTA del PUC disciplinano le fasce di rispetto delle sorgenti termali al comma 3 dell'art. 34 – Fascia di rispetto da sorgenti ad uso idropotabile, il quale stabilisce che gli stessi ambiti di protezione individuati dal suddetto articolo valgono anche per le concessioni per lo sfruttamento delle acque minerarie e termali.

La proposta del PUC è pertanto in linea con l'art.94 comma 6 del D.lgs. 152/2006 che recita: "in assenza dell'individuazione da parte delle regioni o delle province autonome della zona di rispetto ai sensi del comma 1, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione".

Si segnala che sarà comunque corretto l'elaborato PC10S dove in luogo dei 200 mt. di rispetto sono indicati dal PUC 100 mt. Inoltre, nella suddetta tavola dei vincoli, verrà richiamata la tutela assoluta pari a mt. 10 prevista dall'art.94 comma 3 del D.lgs. 152/2006.

Infine, al fine di salvaguardare gli elementi di valore ambientale sarà prevista per la zona a monte una destinazione a Vp-parchi pubblici che si presta ad attuare concretamente la realizzazione del "Parco delle Acque", così come richiesto nella nota prot. 45396/2022 del Dirigente ad Interim del Settore Urbanistica ed in conformità alle nuove linee di indirizzo formulate dalla Commissione Straordinaria e riportate nel verbale del 22/06/2022, ed in linea con quanto previsto al punto 1b dello schema direttore SD1.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 40**RICHIEDENTE:** Balestrieri Albertina (Presidentessa del Comitato Terme di Stabia)

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPALE
0030826/2022	13	363, 364, 365, 376, 377, 378, 380, 381, 382, 383, 698, 702, 682, 703, 217, 369, 697, 699

SINTESI OSSERVAZIONE:

Si chiede nell'elaborato "Tav.D.4 - Usi del suolo e modalità d'intervento" di classificare l'area con destinazione termale (ZTO "F9" come nel previgente PRG) e ribadire la destinazione pubblica del complesso termale in tutti gli edifici e le aree che lo compongono.

Si chiede inoltre di confermare nelle NTA la disciplina della ZTO "F9" come nel previgente PRG.

CONTRODEDUZIONI:

L'area oggetto dell'osservazione rientra all'interno dello schema direttore SD4 - i tre parchi della terrazza collinare, al cui interno è ricompreso anche lo stabilimento delle Nuove Terme con il suo parco. Obiettivo principale dello Schema Direttore SD4 è quello di rivitalizzare tali contesti in modo tale da risolvere le attuali difficoltà di accesso e le carenze di collegamento tra tali poli d'attrazione, incrementando in tal modo la loro capacità attrattiva in termini turistico ricettivi. Tra gli obiettivi specifici il PUC annovera anche la riqualificazione e rivitalizzazione della struttura delle Terme del Solaro (che oggi versa in uno stato di completo abbandono e degrado) *"mediante la rifunzionalizzazione produttiva dello stabilimento, inserendo l'intervento in un coerente e sinergico disegno di riqualificazione urbanistica e funzionale di tutta l'area del pianoro del Solaro che preveda la trasformazione dello stabilimento termale in un parco termale"*.

Pertanto, l'intento del PUC non risulta certo quello di sottrarre alla cittadinanza lo stabilimento termale e tutte le strutture ad esso collegate, bensì di trovare le modalità per poter riqualificare un'area fortemente in stato di degrado, anche con risorse di tipo privato, nell'ambito di una operazione pubblico-privato che potrà trovare il proprio sviluppo nell'ambito di un PRINT come stabilito dall'art.74 delle NTA.

In armonia con quanto richiesto dalle linee di indirizzo formulate dalla Commissione Straordinaria e riportate nel verbale del 22/06/2022 che prevedono per la zona delle nuove Terme di mantenere "l'attuale destinazione proposta dal PUC, integrata da quella Socio sanitaria, nonché polo termale", si conferma quanto previsto dal PUC con la sola aggiunta della destinazione Socio-Sanitaria.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 41**RICHIEDENTE:** Cascone Antonio

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPALE
0030842/2022	4	2265

SINTESI OSSERVAZIONE:

L'area oggetto dell'osservazione ricade nel comparto CE_10, lotto A; a parere del richiedente è illegittimo (oltreché impossibile) condizionare interventi edilizi nel lotto B rispetto alla cessione dell'intero lotto A. Tale zonizzazione per il richiedente è inquadrabile come un vincolo preordinato all'esproprio senza tuttavia alcuna previsione circa la delocalizzazione A e dei diritti edificatori dei proprietari; la stessa previsione normativa riportata all'art. 79 dopo l'eventuale esproprio renderebbe tale lotto alla stregua di una zona "bianca".

Si chiede quindi di rivedere completamente l'art. 79 eliminando i commi da 11 a 14 (per quanto esposto).

Vi è da considerare poi che il PUC non tiene presente le modifiche al PSAI in virtù del D.P.C.M. del 11/07/2019 e la variante al PSAI del 14/04/2020.

CONTRODEDUZIONI:

La scelta del PUC di delocalizzare in un'unica area le volumetrie non più realizzabili sull'area di sedime (L.219/81 - interventi in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del novembre 1980 e del febbraio 1981) poiché individuate come "a rischio sismico, rischio frana e idraulico del PSAI 2015 dell'ex AdB Campania Centrale" e oggetto di P.d.R. conseguente al sisma appare coerente col dettato normativo ex art.34 D.lgs 76/90 ove rimanda alla formazione di piani di zona redatti ai sensi della L. 167/62 (oggi PUA ai sensi della L.R. 16/2004). Pertanto, si ritiene la richiesta non accoglibile.

Allo stesso tempo, in conformità alle nuove linee di indirizzo formulate dalla Commissione Straordinaria e riportate nel verbale del 22/06/2022, che richiedono che il comparto n.10 debba essere destinato solo alla ricostruzione fuori sito di alloggi con fondi ex legge n.219 e con acquisizione al patrimonio comunale dell'area di sedime dei fabbricati delocalizzati, si provvederà a ridimensionare tale comparto al solo lotto A, eliminando qualsiasi riferimento alle procedure di perequazione e rimandando per tale area all'istituto dell'esproprio e dell'indennizzo ex DPR 327/2001. Tale modifica riguarda anche l'art.79 delle NTA.

Saranno adeguati gli elaborati geologici ed urbanistici sulla base delle modifiche al PSAI in virtù del D.P.C.M. del 11/07/2019 e della variante al PSAI del 14/04/2020.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 42**RICHIEDENTE:** Schettino Raffaele (Tecnico incaricato dalla proprietà)

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPAL
0030850/2022	15	1350, 1386, 274, 275

SINTESI OSSERVAZIONE:

L'area oggetto dell'osservazione ricade nell'Ambito "L.3.1 – Parco Archeologico di Pompei"; si chiede di prevedere nella zona attività di supporto alle attività turistico-ricettive (ad es. agricampeggi e/o aree di sosta camper con servizi annessi).

CONTRODEDUZIONI:

In relazione al contesto oggetto della richiesta e cioè dell'area del parco archeologico di Pompei (PAP) e area archeologica colline di Varano, si ritiene la proposta non accoglibile in quanto non coerente con le caratteristiche paesaggistiche e di alti valori storici in essa presenti.

L'area è tra l'altro classificata come appartenente al sistema urbano dei luoghi centrali e quindi non risultando area agricola, non è idonea ad ospitare un agricampeggio che sarebbe in contrasto con la destinazione urbanistica assegnata dal PUC. Infatti, l'agricampeggio risulta una fattispecie correlata all'attività agrituristica ai sensi del c.3 lett.a dell'art.2 della LR 15/2008.

Infine, quanto prospettato dal richiedente dovrebbe trovare riscontro nelle NTA del Parco Archeologico.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Non accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 43**RICHIEDENTE:** Parco Archeologico di Pompei

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPAL
0030869/2022		

SINTESI OSSERVAZIONE:

In merito alla possibilità del “recupero dell’agglomerato urbano di costruzioni abusive sanabili in zona archeologica” di cui al punto 3 di pag. 54 della relazione generale del PUC, nonché in relazione all’elaborato “Tav. QC.14 – Carta degli insediamenti di edilizia abusiva e condoni” si premette che l’area corrispondente alla collina di Varano, che corrisponde all’area archeologica dell’antica città di Stabia, è, nella quasi totalità, oggetto di tutela ai sensi della seconda parte del D. Lgs. 42/2004, in forza di diverse dichiarazioni di interesse culturale espresse con decreto ministeriale.

Preme evidenziare quanto espresso dal Consiglio di Stato con il Parere n. 00725/2020 del 06/04/2020 in merito al Ricorso straordinario al Presidente della Repubblica proposto dalla società ICAP s.r.l. per l’annullamento della nota dell’allora Soprintendenza di Pompei prot. 7712 del 05/05/2016 recante parere negativo sulla richiesta di nulla osta per l’esecuzione di un intervento straordinario di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione; come riconosciuto dal Consiglio di Stato il pianoro di Varano è tutelato da un articolato sistema vincolistico “*posto in essere sulla collina di Varano per la presenza di almeno quattro ville monumentali ... nonché di assi viari antichi, porto, depositi, magazzini, strutture di risalita al costone e numerosi altri rinvenimenti, che nel loro insieme testimoniano l’esistenza della città antica di Stabiae*”. Tale sistema vincolistico ha determinato, come precisato dal Consiglio di Stato, un regime di inedificabilità, che rende a giudizio di questa Amministrazione inapplicabile la possibilità di sanare le costruzioni abusive realizzate nell’ambito del PUC.

In merito all’opportunità di sanare il vasto patrimonio abusivo, si sottolineano inoltre le precarie condizioni idrogeologiche del pianoro di Varano, già oggetto di approfondimento nell’ambito del Dossier Collina di Varano.

CONTRODEDUZIONI:

In relazione dell’insanabilità dei manufatti ricadenti in zona archeologica in ragione del sistema vincolistico vigente a tutela dell’area di Varano, ed in relazione alla vulnerabilità idrogeologica del versante collinare, a pag. 54 dell’elaborato “Rel.B – Relazione generale di piano” sarà eliminato il punto “3. recupero dell’agglomerato urbano di costruzioni abusive sanabili in zona Archeologica”.

Va da sé però che saranno comunque sanabili gli immobili che rispondono al dettato normativo di cui all’art. 32 della L. 47/1985 (“Opere costruite su aree sottoposte a vincolo”).

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 44**RICHIEDENTE:** De Simone Olimpia (Rappresentante dell'Associazione Città Armonica)

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPAL
0030872/2022	6	vari

SINTESI OSSERVAZIONE:

A parere del richiedente nel PUC viene ridimensionata l'area archeologica rispetto al vincolo ministeriale ed al previgente PRG come rappresentato nell'elaborato "E.1 – Carta dei contenuti strategici" dalla quale si evidenzia l'istituzione di un Parco Archeologico limitato alla parte a valle della passeggiata archeologica con caratteristiche mortificanti rispetto le vestigia messe in luce definite "siti archeologici isolati". Inoltre, si progetta il recupero degli insediamenti abusivi dell'area come rappresentato nell'elaborato "QC.14 - Carta degli insediamenti di edilizia abusiva e condoni", e l'eliminazione della linea ferroviaria.

Si chiede quindi di estendere le previsioni di "Parco Archeologico" a tutta l'area sottoposta a vincolo, con caratteristiche proprie della valorizzazione e sviluppo del bene culturale tutelato, eliminando previsioni non attinenti alla salvaguardia del territorio e dei beni vincolati; si chiede inoltre di eliminare la previsione di recupero degli insediamenti abusivi e le previsioni per la linea ferroviaria storica in contrasto con le previsioni del Grande Progetto Pompei e del Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana.

CONTRODEDUZIONI:

Il PUC recepisce la perimetrazione del Parco Archeologico di Pompei. Occorre specificare che la delimitazione delle aree previste nel Piano non esclude le restanti aree ricadenti in zona sottoposta a vincolo archeologico dall'applicazione della lett. m) dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004 ovvero da quanto previsto dall'art.32 della L.47/1985, che subordina il rilascio del titolo edilizio in sanatoria su immobili ricadenti in aree sottoposte a vincolo alla autorizzazione della autorità preposta alla gestione del vincolo stesso.

A chiarimento infine delle obiezioni riportate nell'osservazione, preme precisare che il PUC dedica un intero schema direttore alle aree del pianoro di Varano, del pianoro del Solaro e l'area pedemontana del Faito, con l'obiettivo di rivitalizzare tali contesti, attraverso un sistema coordinato di interventi, in modo tale da risolvere le attuali difficoltà di accesso e le carenze di collegamento tra tali poli d'attrazione, incrementando in tal modo la loro capacità attrattiva in termini turistico ricettivi.

Gli obiettivi specifici da raggiungere attraverso la redazione di un Programma Integrato di Interventi sono descritti al comma 3 dell'art.79 delle NTA.

Tra questi obiettivi vi è anche quello di *"organizzare in un unico complesso organico e funzionale ("Parco Archeologico"), da realizzare con opere ad alta sostenibilità ambientale, i siti archeologici isolati ("ville d'Ozio": villa S. Marco, Villa Arianna, villa del Pastore, ecc.) presenti sul pianoro del Varano ed integrare le funzioni prettamente archeologiche con le altre attività e caratteristiche dell'Area in un ambito di generale miglioramento del contesto urbano"*.

Tra i numerosi interventi previsti dal PUC che dovranno essere definiti e dettagliati nel PRINT, vi è anche lo sviluppo e costituzione di tre nuovi parchi: (Parco archeologico di Stabia e siti archeologici nell'area del Pianoro di Varano; Parco delle nuove terme di Stabia nell'area del Pianoro del Solaro; Parco della Reggia e dei boschi di Quisisana nell'area pedemontana del Faito) e il *“recupero dell'agglomerato urbano di costruzioni abusive sanabili in zona Archeologica”*.

Non si vede il motivo per cui questi due obiettivi del PUC debbano essere inquadrati da un lato, in una volontà di ridimensionare l'area archeologica e dall'altro di promuovere una sorta di sanatoria delle opere abusive. Risulta evidente che invece l'obiettivo del PUC sia di senso opposto e cioè volto ad incrementare e rivitalizzare tali contesti ed a migliorare il sistema dei collegamenti per incrementarne la fruibilità e la visibilità nell'ambito di una operazione complessiva volta al potenziamento della componente turistica. Meno che mai nel PUC si rilevano ipotesi volte ad *“aprire la strada ad attività di occupazione del territorio”* o a travisare *“il concetto di parco archeologico a livello di parco dei divertimenti”*, come sostenuto nell'osservazione, senza peraltro nessun riferimento specifico a dove si ritrovi nel PUC tale tipo di indicazione/prescrizione.

Tra i principali obiettivi del PUC che riguardano lo schema direttore n.4 vi sono quello di *“migliorare l'accesso alle tre aree collinari risolvendo le carenze di collegamento esistenti tra i “Poli d'attrazione” che hanno costituito e ancora costituiscono la principale criticità allo sviluppo dell'intera area collinare, riducendo la capacità attrattiva degli importanti attrattori turistici presenti nell'area”*; quello di *“prevedere nuovi presidi di accessibilità agevolata tra i nodi urbani collinari e i nodi urbani sul mare e i collegamenti diretti dei poli d'attrazione turistica collinari con le linee di trasporto di rilevanza regionale e nazionale e quello di “rinforzare il collegamento del Parco di Quisisana con le Terme Antiche, l'area “Acqua della Madonna”, la nuova stazione Marittima in connessione diretta con la linea ferroviaria EAV accesso diretto alle nuove aree d'attrazione turistica di Castellammare”*.

A tale scopo il PUC indica tra gli interventi che dovranno essere definiti e dettagliati nel PRINT, al comma 4 dell'art.79:

- l'allargamento della sede ferroviaria affiancata dalla linea di trasporto turistico con mezzi elettrici e sopra la copertura del rivolo S. Marco abilitato a carichi stradali;
- l'istituzione di una nuova linea di comunicazione pubblica con vettori elettrici leggeri e di carattere turistico di collegamento dei tre parchi collinari (parco Archeologico-parco Termale- Parco della Reggia e boschi di Quisisana) e con la parte bassa della città bassa che possa consentire di raggiungere, percorrendo tutto il Waterfront, la stazione ferroviaria di Torre Centrale e gli scavi di Pompei. Il percorso potrebbe interessare la sede della tratta ferroviaria Torre-Castellammare-Gragnano riconvertita a trasporto leggero e sostenibile con forte connotazione turistica;
- l'istituzione di una nuova linea di collegamento collinare, alla fine della via Passeggiata Archeologica al bivio S. Marco che continuerà il suo percorso nel braccio per Gragnano della sede ferroviaria delle RFI intanto riqualificata in sede aperta e abilitata esclusivamente a piccoli vettori elettrici, passeggiata pedonale, pista ciclabile assistita e vettore di trasporto pubblico elettrico/ibrido. La nuova linea di collegamento nella sede della ferrovia permetterà la connessione dei tre parchi al Centro turistico Commerciale naturale sulla Villa e Lungomare (SD2); all'Area di trasformazione urbana (SD3); al polo archeologico di Pompei.

Dovrebbe pertanto risultare evidente che l'intento del PUC non sia quello di sopprimere la tratta ferroviaria né tantomeno quello di sostituirla *“con strade asfaltate aperte al traffico automobilistico individuale, forse allo scopo principale di eliminare il vincolo ferroviario sulle aree confinanti”*, bensì, come auspicato dal GPP e dal PTCM, quella di riqualificarla puntando ad una possibile riconversione a trasporto leggero e sostenibile con forte connotazione turistica.

Confermando pertanto che è volontà del PUC, come dimostrato dalle norme e prescrizioni in esso contenute, quello di mantenere il tracciato della ferrovia Torre-Castellammare-Gragnano, la sua migliore ipotesi di riconversione, la modalità dei vettori e le sue necessarie opere di riqualificazione, miglioramento e potenziamento, saranno oggetto delle valutazioni da effettuare nell'ambito del PRINT, che potrà essere affiancato da studi specialistici sulla mobilità e trasportistica capaci di valutare le migliori soluzioni in termini di mobilità sostenibile e di efficienza ferroviaria e di eventuali collegamenti con la rete dell'alta velocità.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Non accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 45**RICHIEDENTE:** Rosanova Francesco (Tecnico incaricato dalla proprietà)

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPAL
0030876/2022	16	

SINTESI OSSERVAZIONE:

In considerazione delle innumerevoli attività svolte nell'intera area balneare, si propone di escludere tale fascia dalla zona a "trasformabilità nulla" nell'elaborato "Tav. D.2 - Le aree di trasformabilità urbana" per agevolare i servizi.

CONTRODEDUZIONI:

Le aree connotate dalla presenza di servizi sono inserite all'interno del sottosistema L3 – le attrezzature del turismo. In tali zone sono consentiti dal comma 3 dell'art. 46 i seguenti interventi:

- fino alla ristrutturazione ricostruttiva di tipo 3 – rer3;
- addizione volumetrica av1 fino ad un massimo del 25% della Superficie Lorda di Pavimento (SL) esistente e comunque fino al massimo rapporto di copertura di cui all'art.43 c.9;
- addizione volumetrica av2 fino ad un massimo del 40% della Superficie Lorda di Pavimento (SL) esistente e comunque fino al massimo rapporto di copertura di cui all'art.43 c.9;
- gli interventi pertinenziali di cui all'art.12, nel rispetto dei parametri di cui all'art.43 c.9, ad esclusione del parametro H.

L'elaborato "Tav. D.2 - Le aree di trasformabilità urbana" sintetizza l'insieme dei fattori di condizionamento all'uso del territorio che possono rappresentarne un vero e proprio limite all'utilizzo oppure possono esprimere delle criticità legate a disfunzioni, pressioni o rischi che nonostante non ne impediscano l'utilizzo necessitano di operazioni preventive al fine della conservazione delle qualità ambientali e della qualità della vita. Nello specifico il grado di trasformabilità nullo per l'area oggetto dell'osservazione, che non viene imposto dal PUC, ma come specificato nella succitata relazione deriva da un processo di overmapping di informazioni territoriali esistenti, e overlay di cartografie tematiche deriva dai vincoli del PSAI; le trasformazioni che si vogliono intraprendere dovranno quindi essere conformi ai dettami delle NTA del piano sovraordinato.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Non accoglibile

OSSERVAZIONE NR. 46**RICHIEDENTE:** Giordano Giuseppe (Segretario cittadino Partito Democratico)

PROTOCOLLO	FOGLIO	MAPPAL
0030877/2022		

SINTESI OSSERVAZIONE:

L'osservazione è suddivisa in tre punti relativi a:

- 1) Dimensionamento e carenza degli standard urbanistici di livello locale
- 2) Comparto Edilizio ex 219/81
- 3) VAS e VINCA

Punto 1: Dimensionamento e carenza degli standard urbanistici di livello locale

Tra gli obiettivi prioritari messi alla base del PUC si evidenziano:

1. *La definizione di un modello di uso del territorio non fondato sulla individuazione di aree soggette ad espansione edilizia;*
8. *Il potenziamento di attrezzature e servizi;*
12. *Il riordino e la razionalizzazione del territorio rurale nella sua doppia componente insediativa e naturale/ambientale.*

Dalla lettura del Piano a parere del richiedente non emergono scelte effettuate a livello strutturale e operativo, che possano ritenersi efficaci riguardo agli obiettivi di cui sopra. Nella fattispecie riguardo al primo obiettivo si rileva quanto di seguito:

- il dimensionamento dei fabbisogni del piano urbanistico si fonda su una proiezione demografica al 2030, che mostra un trend decrescente;
- a fronte del suddetto trend decrescente, nel piano è comunque stimato un fabbisogno totale di nuove residenze pari a 1.106 alloggi;
- la stima del numero di alloggi esistenti, poi, è basata su una interpolazione tra i dati della vetusta anagrafe edilizia esistente, datata al 1997, con i dati dell'ultimo censimento ISTAT della popolazione al 2011;
- Vi è una grave ed eccessiva carenza di standard urbanistici, che resta pressoché invariata nelle previsioni del Piano, come chiaramente mostrato nelle tabelle di dimensionamento (tab. 5 e 6 della Relazione Generale).

Le considerazioni formulate per il primo obiettivo, valgono analogamente per l'ottavo: il Piano non risponde efficacemente alla carenza di standard, né si può verosimilmente ritenere che una così importante domanda di spazi pubblici attrezzati possa essere soddisfatta con l'individuazione (proporzionalmente al costruito in ciascun comparto) di aree a verde pertinenti agli edifici di nuova realizzazione.

Riguardo alla questione delle nuove edificazioni non può trascurarsi che, in taluni casi, il fabbisogno stimato di abitazioni e servizi viene soddisfatto nel PUC trasformando in suoli edificatori aree attualmente destinate all'uso agricolo ed indicate in relazione agronomica come aree ad elevata produttività (elaborato "SA.5 – Carta della potenzialità produttiva dei suoli agricoli"); si vedano a proposito i comparti edificatori CE_4 (Commerciale), CE_5 (Commerciale direzionale), CE_9 (Residenziale), CE_10 (Residenziale), CS_1 (Istruzione). Le scelte connesse alle nuove edificazioni, non solo comportano la grave erosione di suoli agricoli, collocandosi agli antipodi rispetto al sopracitato obiettivo generale e strategico teso a garantire "il riordino e la razionalizzazione del territorio rurale nella sua doppia componente insediativa e naturale/ambientale", ma in realtà, affidano la trasformazione e l'evoluzione della nostra città al privato, in quanto le aree di cui trattasi sono per la maggior parte di proprietà privata.

A parere del richiedente sembra sia stata trascurata la opportuna valutazione preventiva delle dinamiche socioeconomiche e territoriali che potrebbero innescarsi a seguito dell'incremento dell'offerta abitativa. Non è trascurabile il rischio che i nuovi vani vadano ad intercettare la domanda abitativa di Castellammare, ma con ogni probabilità anche quella del comprensorio, determinando evidentemente un incremento dell'indice di affollamento e di conseguenza un ulteriore aumento del carico urbanistico e degli standard già carenti. Inoltre, i nuovi vani comporteranno l'immissione sulla viabilità attuale di circa 1500 nuovi mezzi di trasporto personali in più, con un ulteriore aggravio della circolazione sulle congestionate strade cittadine, cosa che limiterà ulteriormente la vivibilità della città.

Pertanto, si propone di:

- a) Aggiornare l'anagrafe edilizia all'attuale situazione non tramite stima;
- b) Quantificare nuovamente il fabbisogno dei nuovi vani residenziali necessari per ottenere l'eventuale abbassamento dell'indice di affollamento, considerando la riduzione ad un terzo del valore scaturito dalla valutazione facente capo alla nuova anagrafica edilizia aggiornata;
- c) Valutare una migliore distribuzione sul territorio sia dei nuovi vani che delle aree depute a servizi per il cittadino e per la viabilità, non solo in aree di pertinenza dei nuovi comparti residenziali;
- d) Valutare, per la realizzazione di nuovi complessi residenziali, aree che ospitano strutture dismesse e fatiscenti, piuttosto che suoli agricoli a produttività medio-alta.

Punto 2: Comparto Edilizio ex 219/81

La scelta di concentrare nel comparto CE_10 l'edificazione di tutti fabbricati interessati dal Piano di Recupero ex L. 219/1981 non ricostruibili in sito, a parere del richiedente appare illegittima sotto diversi profili.

Innanzitutto, non si comprende la ragione del pianificato ricorso allo strumento della perequazione urbanistica per l'acquisizione dei suoli che dovranno ospitare gli interventi ricostruttivi interessati dalla norma di Piano; atteso che una simile scelta si costringe i proprietari degli immobili da delocalizzare a trovare un accordo con gli attuali titolari dei suoli ricompresi nel comparto CE_10, rendendo così incerta la fattibilità concreta della ricostruzione, dilatando

notevolmente i tempi di realizzazione degli interventi e conferendo un indebito ed ingiustificato vantaggio ai proprietari dei suoli, consistente nella possibilità di realizzare volumi per circa 70.000 mc su un'area attualmente inedificabile. Non va trascurato a tal proposito che il Comune è nella condizione di poter acquisire, direttamente ed in maniera agevole, la disponibilità delle aree individuate per la delocalizzazione degli interventi di ricostruzione ex L. n. 219/1981 che sono considerati di preminente interesse nazionale (ex art. 2 del D.Lgs. 76/1990) ed assistiti, ex lege, dalla dichiarazione di "pubblica utilità, nonché indifferibilità e di urgenza" (secondo quanto previsto dal comma 17, dell'articolo 34, del citato D.Lgs. 76/1990), con conseguente possibilità, per l'Amministrazione, di disporre con immediatezza l'esproprio dei suoli occorrenti alla relativa realizzazione, senza alcun consumo ulteriore di suolo rispetto a quello strettamente occorrente per gli interventi ricostruttivi, diversamente da quanto si determinerebbe con l'ipotizzato ricorso allo strumento della perequazione urbanistica, attraverso il quale si consente ai proprietari delle aree di realizzare volumetrie in misura doppia rispetto a quelle assegnate ai proprietari dei fabbricati ex L. 219/1981.

Da ultimo, si osserva che nel PUC adottato è previsto che gli interventi di ricostruzione mediante delocalizzazione dei fabbricati del centro storico danneggiati dal sisma del 1980 siano ricostruiti presso il lotto A del comparto CE_10, stimandone la consistenza complessiva in circa 30.000 mc; tale valore, tuttavia, è frutto di una palese carenza istruttoria e motivazionale, ove si consideri che la sua determinazione non è stata preceduta dal censimento dei fabbricati (e relative consistenze) per i quali il PdR già prevede la ricostruzione in altro sito, nonché la ricognizione degli ulteriori immobili per i quali la necessità di delocalizzazione è sorta successivamente all'approvazione del medesimo piano di recupero, in conseguenza della riclassificazione del rischio sismico ed idrogeologico da parte dell'Autorità di Bacino. Ne deriva, pertanto, che il valore stimato di 30.000 mc relativamente alla ricostruzione dei fabbricati oggetto di delocalizzazione risulta essere assolutamente sottostimato e, in ogni caso, avulso da qualsivoglia accertamento istruttorio volto alla verifica in concreto della consistenza effettiva dei fabbricati da ricostruire.

Pertanto si propone di espungere da tutte le previsioni, grafiche e normative, di Piano riferite al comparto edificatorio CE_10, ogni riferimento all'istituto della perequazione urbanistica, prevedendo l'acquisizione delle relative aree mediante il ricorso ai poteri ablatori e destinando i medesimi suoli esclusivamente alla delocalizzazione dei fabbricati del centro storico danneggiati dal sisma del 1980 non ricostruibili in sito, sia per quanto già previsto dal PdR ex L. n. 219/1981 che in ragione della sopravvenuta riclassificazione del rischio sismico e idrogeologico da parte della Autorità di Bacino, da individuare sulla base del loro censimento aggiornato e della puntuale ricognizione delle relative consistenze volumetriche.

Punto 3: VAS e VINCA:

Il R.A. a parere del richiedente è totalmente carente di tali informazioni essenziali, al fine di effettuare una compiuta valutazione. In particolare:

- a. Nel paragrafo 9.4 del RA "Dagli obiettivi alle azioni", non è presente un elenco dettagliato delle azioni di piano, da sottoporre a valutazione di impatto (ai sensi dell'allegato VI alla Parte II del D.Lgs. 152/2006);

- b. Nel paragrafo 10.4 “considerazioni sulle aree di trasformazione”, si prendono in considerazione i vincoli esistenti sulle aree, ma nulla si dice sulle caratteristiche pedologiche, paesaggistiche, agronomiche e ambientali di tali aree, non considerando pertanto dei parametri soggettivi essenziali che ne determinerebbero o meno la trasformabilità insediativa;
- c. Nel paragrafo 10.5 “Linee guida per la sostenibilità”, sono del tutto assenti le valutazioni dei possibili impatti delle azioni di piano sulle diverse componenti ambientali che è fatto obbligo di considerare (ai sensi dell’allegato VI alla Parte II del D.Lgs. 152/2006). Le Linee Guida dell’ISPRA prevedono inoltre che il Rapporto Ambientale contenga una “descrizione e stima qualitativa o quantitativa degli impatti individuati con riferimento ai criteri per la verifica di significatività (Allegato I alla Parte II del D.Lgs. 152/2006) che nel RA è assente;
- d. Come conseguenza delle “mancanze” di cui ai punti 1, 2 e 3 testé descritti, manca la previsione di mitigazioni e/o compensazioni dei possibili impatti negativi (con particolare considerazione di quelli a lungo termine, permanenti e cumulativi) delle azioni di piano, come previsto dalle Linee Guida ISPRA;
- e. Non sono state prese in considerazione, né illustrate, né valutate, le possibili alternative di piano, nemmeno a livello strategico, prescritte dalle Linee Guida ISPRA;
- f. Anche l’analisi dello stato dell’ambiente è carente e difetta di genericità: le Linee Guida dell’ISPRA prevedono che “la caratterizzazione ambientale deve preferibilmente avvalersi di indicatori opportunamente selezionati”, mentre nel RA oggetto delle presenti osservazioni, non sono stati considerati.

Si propone pertanto che il RA sia completato ed integrato secondo le prescrizioni normative indicate.

CONTRODEDUZIONI:

1) Dimensionamento e carenza degli standard urbanistici di livello locale:

Il fabbisogno abitativo tendenziale del PUC al 2030, data la vigenza del PTC della Città Metropolitana di Napoli e del Piano Urbanistico Territoriale della Penisola Sorrentino-Amalfitana, è stato effettuato con le diverse metodologie di calcolo individuate dai piani sovraordinati. Come rappresentato nell’elaborato “Rel. B – Relazione Generale” pur essendo il trend degli abitanti al 2030 decrescente (-2.131) si sottolinea che il numero di famiglie al 2030 è invece in aumento (+2.031). Il fabbisogno abitativo tendenziale al 2030 del PUC (pari a 541 alloggi secondo la metodologia di calcolo del PTC, e 1.131 alloggi secondo la metodologia di calcolo della L.R. 35/1987) deriva essenzialmente dal fabbisogno di abitazioni necessarie alla riduzione dell’indice di affollamento calcolato con l’ausilio della Matrice di Affollamento; la matrice è stata costruita attraverso i dati ISTAT relativi alla “Popolazione residente in famiglia in abitazione, per numero componenti e numero di stanze al 2011” aggiornati poi al 2020 (attraverso i trend demografici al 2020).

Gli obiettivi del PUC sono stati perseguiti sia mediante il disegno (forma) che la struttura (regole).

Per soddisfare il fabbisogno abitativo, anche alla luce delle indicazioni derivanti dalle nuove linee di indirizzo formulate dalla Commissione Straordinaria e riportate nel verbale del

22/06/2022, il PUC individua cinque Comparti Edificatori (tre con destinazione prevalentemente CE_6, CE_9, CE_10 con destinazione prevalentemente residenziale, mentre CE_5 e CE_7 con destinazione prevalentemente extraresidenziale), e si sottolinea che il Comparto CE_6 (che mira ad attivare processi di rigenerazione urbana tramite la riconversione di strutture esistenti) è stato individuato sulla base dell'attività di urbanistica partecipata effettuata dall'Amministrazione Comunale, il comparto CE_9 è stato individuato sulla base del Contratto di Quartiere Loc. Periferia Nord (rioni Moscarella e Savorito), il comparto CE_10 è stato individuato per l'atterraggio dei volumi ex L. 219/81. La definizione di tali ambiti di trasformazione all'interno del territorio urbanizzato o in continuità ad esso risponde anche all'obiettivo *"1. La definizione di un modello di uso del territorio non fondato sulla individuazione di aree soggette ad espansione edilizia"*.

Le tabelle 5 e 6 presenti nell'elaborato "Rel. B – Relazione Generale" rappresentano l'attuale dotazione di standard di livello locale; in particolare la tabella 5 evidenzia che al 2020 (63.284 abitanti) sono presenti 7,35 mq/ab di standard di livello locale (con una carenza di 19,65 mq/ab), mentre la tabella 6 (considerata la popolazione al 2030 di 61.693 abitanti) rappresenta il fabbisogno di standard di livello locale da soddisfare pari a 19,39 mq/ab. Come evidenziato nel paragrafo 9 dell'elaborato "Rel. B – Relazione Generale" *"Il PUC, infine, si propone di incrementare la dotazione di standard urbanistici presenti, ed a fronte degli attuali 7,35 mq/ab la superficie di standard pro-capite attesa (calcolata in funzione degli abitanti attesi al 2030) è pari a 27,03 mq/ab"*. Il PUC, quindi, risponde ampiamente all'obiettivo *"8. Il potenziamento di attrezzature e servizi"* colmando l'ingente lacuna di standard urbanistici attraverso le manovre perequative dei Comparti Edificatori individuati.

L'obiettivo del PUC *"12. Il riordino e la razionalizzazione del territorio rurale nella sua doppia componente insediativa e naturale/ambientale"* è perseguito attraverso le regole del Piano, nonché le connessioni naturali e gli schemi direttori individuati.

2) Comparto Edilizio ex 219/81:

In conformità alle nuove linee di indirizzo formulate dalla Commissione Straordinaria e riportate nel verbale del 22/06/2022, che richiedono che il comparto n.10 debba essere destinato solo alla ricostruzione fuori sito di alloggi con fondi ex legge n.219 e con acquisizione al patrimonio comunale dell'area di sedime dei fabbricati delocalizzati, si provvederà a ridimensionare tale comparto al solo lotto A, eliminando qualsiasi riferimento alle procedure di perequazione e rimandando per tale area all'istituto dell'esproprio e dell'indennizzo ex DPR 327/2001. Tale modifica riguarda anche l'art.79 delle NTA.

3) VAS e VINCA:

- a. Le azioni di piano sono riportate al cap. 9.4 in maniera discorsiva. Per una loro migliore esplicitazione saranno riportate anche in maniera sintetica sottoforma di elenco puntato. È da evidenziare che il piano si sostanzia anche negli schemi direttori la cui correlazione con gli obiettivi viene riportata al cap. 10.3.

- b. All'interno del cap. 10.4 sono stati riportati gli esiti dell'indagine sulle aree di trasformazione evidenziando gli elementi ritenuti significativi; saranno comunque integrati i parametri riportati, con l'indicazione dell'uso del suolo attuale delle aree e del contesto paesaggistico in cui esse sono inserite. Relativamente alle caratteristiche ambientali si ritiene di aver evidenziato quelle di interesse.
- c. Dal confronto tra i parametri segnalati al cap. 10.4, i potenziali utilizzatori delle aree, le trasformazioni previste, deducibili dalle destinazioni delle aree, le previsioni nelle aree limitrofe e le previsioni del PRG vigente, sono state individuate specifiche linee guida per la sostenibilità. È possibile evidenziare gli esiti delle valutazioni in base a cui sono state individuate le linee guida.
- d. Non sono stati individuati impatti negativi ma, in base alle potenziali interferenze delle trasformazioni con l'ambiente e tra gli utilizzatori delle aree e le fonti di pressione individuate, sono state proposte linee guida per la sostenibilità da applicarsi in fase attuativa finalizzate a evitare che in fase realizzativa ed utilizzativa si verificino impatti sull'ambiente e sulla salute e sicurezza degli utilizzatori.
- e. In questa fase è possibile evidenziare nel rapporto ambientale le alternative emerse dal pubblico confronto a valle delle osservazioni.
- f. L'analisi ambientale ha considerato le informazioni ritenute utili e necessarie ai fini della valutazione. Sarà comunque evidenziato paragrafo per paragrafo le informazioni, in sintesi, e la motivazione per cui sono state considerate.

TIPO DI PROVVEDIMENTO PROPOSTO:

Parzialmente accoglibile

RILIEVI EFFETTUATI DALL'UTC NELLA NOTA PROT. 45396/2022 DEL 24/06/2022**SINTESI:**

L'UTC ha rilevato che nell'elaborato "Sch. F2 – I comparti (edificatori e per servizi)" occorre:

- 1) Chiarire le modalità del calcolo degli alloggi di residenza pubblica art. 12 della L.r. 35/87 e s.m.i., in quanto da verifica d'ufficio, l'alloggio medio ha sempre valori differenti;
- 2) Che nei singoli comparti edificatori è necessaria la verifica del soddisfacimento degli standards urbanistici, in conformità alla L.r. 35/87 e s.m.i., L.r. 14/1982 e D.I. 1444/68 e s.m.i.;
- 3) Che non sono specificate le tipologie e le suddivisioni delle superfici extraresidenziali (destinazioni d'uso). Pertanto, è necessario specificare la categoria funzionale tra quelle sottoelencate, ex art. 23-ter del d.P.R. 380/01 e s.m.i.:
 - Turistico;
 - Ricettiva;
 - Produttiva e direzionale;
 - Commerciale;
- 4) Che per le volumetrie extraresidenziali non sono indicati ed individuati gli standard propri in funzione della categoria funzionale, rinviando unicamente all'art. 5 del D.I. 1444/68, senza richiamare gli standard previsti dall'allegato C della L.r. 7/2020 e s.m.i. nonché quelli previsti dall'art. 11 L.r. 35/87 e s.m.i. per "attrezzature ricettive esistenti e previste", fatte salve le disposizioni di cui all'art. 1 comma 79 L.r. 16/2014 e s.m.i.

CONTRODEDUZIONI:

- 1) L'alloggio medio inserito nell'elaborato "Sch. F2" è pari a 72,29 mq; il calcolo degli alloggi è sempre effettuato con l'arrotondamento per difetto all'unità.
- 2) La verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici è stata effettuata nella globalità del PUC e per singolo comparto in conformità alla legislazione vigente.
- 3) In ogni comparto saranno specificate le quantità di Superficie Lorda di Pavimento per ogni categoria funzionale definita dall'art. 23-ter del d.P.R. 380/2001.
- 4) Per le volumetrie extraresidenziali non si è fatto riferimento a quanto disposto dall'allegato C della L.R. 7/2020 (in quanto questa disposizione legislativa è specifica per gli esercizi commerciali in sede fissa e deve essere recepita all'interno del SIAD) né a quanto dettato dall'art. 11 della L.R. 35/1987 in quanto il PUC ha voluto per ogni comparto definire un disegno urbanistico in linea con le esigenze delle aree di trasformazione urbanistica.