



Ministero della cultura

**SOPRINTENDENZA
ARCHEOLOGIA BELLE E ARTI E PAESAGGIO
PER L' AREA METROPOLITANA DI NAPOLI**

Comune di Castellammare di Stabia
Al Dirigente Settore IV-Area Urbanistica
Arch. Guglielmo Pescatore

Al Responsabile dell'Attività di Tutela
Paesaggistica - Ambientale
Piazza Giovanni XXIII, 5
80053 Castellammare di Stabia (NA)
Pec: protocollo.stabia@asmepec.it

Al Segretariato regionale
c.a. Dirigente dott.ssa Cinquantaquattro
arch. Minicucci
sr-cam@pec.cultura.gov.it

Al Funzionario di Zona
arch. Brunella Como

Risposta a nota n. 86218 7690 del 01/02/2024
Rif. Prot. n. 830-A – A del 02/02/2024

Oggetto: Comune di Castellammare di Stabia_ Proposta di Piano Urbanistico Comunale, componente strutturale e programmatica, VAS-VINCA, Rapporto ambientale. **Parere favorevole con prescrizioni**

VISTO il D.lgs. del 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.;

VISTO il D.P.R. del 15.1.1972 n. 8;

VISTO il D.P.R. del 24.7.1977 n. 616;

VISTA la Deliberazione n. 1122 del 19 giugno 2009 – A.G.C. 16 – Regione Campania;

VISTO il DD.MM. Del 13/09/1956 e 28/07/1965 di dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Castellammare di Stabia;

VISTA la Legge Regionale della Campania n. 35 del 27 giugno 1987 (P.U.T.) pubblicata sul BURC n. 40 del 20 luglio 1987;

ESAMINATA la documentazione trasmessa dal Comune di Castellammare di Stabia e pervenuta in data 01/02/2024, assunta a prot. n. 830-A in data 02/02/2024. Tale documentazione costituisce il riscontro alle Osservazioni rese da questa Soprintendenza in sede di Conferenza dei Servizi con nota prot. 5522-P del 21/03/2023;

RITENUTO che i principi guida che sottendono la redazione del piano siano condivisibili ed adeguati allo sviluppo e alla tutela del territorio di Castellammare. In particolare, si considerano significativi i seguenti obiettivi enunciati nella Relazione generale:



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L' AREA METROPOLITANA DI NAPOLI

Piazza Plebiscito 1 (Palazzo Reale) – 80132 – Napoli

Tel. 081.5808314 (segreteria Soprintendente)

E-mail: sabap-na-met@cultura.gov.it; PEC: sabap-na-met@pec.cultura.gov.it



Ministero della cultura

**SOPRINTENDENZA
ARCHEOLOGIA BELLE E ARTI E PAESAGGIO
PER L' AREA METROPOLITANA DI NAPOLI**

1. La definizione di un modello di uso del territorio non fondato sulla individuazione di aree soggette ad espansione edilizia;
2. La bonifica dei siti contaminati e la mitigazione dei principali detrattori ambientali;
3. La rete di parchi;
4. La definizione di un sistema ambientale caratterizzato e strutturato con una logica di rete eco sistemica;
5. Il recupero, la salvaguardia edilizia, urbanistica ed ambientale dei nuclei storici;
6. La riqualificazione dei quartieri urbani recenti;
7. Il riordino e la razionalizzazione del territorio rurale nella sua doppia componente insediativa naturale/ambientale;

VISTE le modifiche eseguite dai progettisti del PUC in riferimento alle Osservazioni rese da questa Soprintendenza in sede di Conferenza dei Servizi con nota prot. 5522-P del 21/03/2023 e puntualmente richiamate nella Comunicazione acquisita al ns. prot. n. 830-A del 02/02/2024;

CONSIDERATI i contenuti cogenti del PUT della penisola sorrentina approvato con Legge regionale 35/87 e nello specifico quanto espressamente prescritto all'art. 17 circa la necessità che le zone territoriali individuate nel PUT debbano essere trasferite nei Piani urbanistici conservandone i tratti identificativi:

1. in particolare la zona 1b deve essere mantenuta, con varie declinazioni, come zona di sostanziale tutela; per essa gli interventi edilizi sono specificatamente definiti, sia rispetto alle categorie (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro) che rispetto alle possibilità di ampliamento e adeguamento funzionale una tantum degli alloggi. Gli ulteriori interventi consentiti riguardano il mantenimento dell'uso agricolo/forestale del suolo (strade interpoderali, attrezzature per la zootecnia) o la salvaguardia (rifacimento muretti a secco, rimboschimenti etc);
2. la zona 2 del PUT deve essere declinata nei piani regolatori esclusivamente in zona A e di "rispetto ambientale" come previsto dalla Legge 35/87. Si rammenta che ai sensi dell'art. 17 della Legge 35 la realizzazione di scuole, di attrezzature di interesse comune e di impianti sportivi può essere consentita solo qualora la zona di "rispetto ambientale" non interferisca con le visuali prospettiche di osservazione degli insediamenti antichi di cui alla zona "A";
3. la zona 4 del PUT può essere declinata in differenti aree omogenee ma sempre con l'obiettivo di impedire la edificazione delle residue aree libere, fatta eccezione per le attrezzature pubbliche che coprono una quota degli standard urbanistici. Per l'edilizia esistente la norma consente esclusivamente interventi di restauro conservativo, manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione secondo le indicazioni rese nel Titolo IV del PUT. L'eventuale nuova edilizia rurale – quale quota parte del proporzionamento del fabbisogno di nuovi vani residenziali, deve rispettare l'indice di fabbricabilità fondiario massimo di 0,03 mc/mq e dell'altezza massima di metri 7,50; l'eventuale adeguamento funzionale, una tantum, degli alloggi ai fini della creazione dei servizi igienici deve essere eseguita con i seguenti parametri: dimensione minima dell'alloggio per consentire l'intervento: 30,00 mq di superficie utile netta, incremento di superficie utile netta, pari al 15% di quella esistente, fino ad un valore massimo di 22,00 mq;



**MINISTERO
DELLA
CULTURA**

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L' AREA METROPOLITANA DI NAPOLI

Piazza Plebiscito 1 (Palazzo Reale) – 80132 – Napoli

Tel. 081.5808314 (segreteria Soprintendente)

E-mail: sabap-na-met@cultura.gov.it; PEC: sabap-na-met@pec.cultura.gov.it



Ministero della cultura

**SOPRINTENDENZA
ARCHEOLOGIA BELLE E ARTI E PAESAGGIO
PER L' AREA METROPOLITANA DI NAPOLI**

CONSIDERATO che nella proposta di piano gli interventi edilizi che impegnano fortemente il tessuto urbano determinando cambiamenti significativi nel contesto paesaggistico (demolizioni e ricostruzioni, variazioni di sagoma e di collocazione dell'edificio singolo rispetto all'isolato, ampliamenti volumetrici) sono enunciati individuando specifici parametri in riferimento ai sottosistemi urbani, indipendentemente dalla lettura tipomorfologica dei tessuti edilizi;

VERIFICATO che a valle delle modifiche effettuate si riscontra che la proposta di piano considera ancora possibili interventi di demolizione e ricostruzione con variazione di sagoma e diversa collocazione dell'edificio sul lotto e di ampliamento volumetrico in maniera alquanto diffusa. In particolare, ad esempio, nell'ambito R5, dei tessuti urbani corrispondenti agli insediamenti posti sulle pendici settentrionali di Monte Faito, è ancora possibile intervenire con ristrutturazione ricostruttiva rer3, ampliamenti volumetrici anche av2 (fino al 30% della superficie lorda di pavimento), in contrasto con quanto stabilito per la zona territoriale 4 dal PUT. Per quanto riguarda, ancora, il sottosistema ambientale V1 (riserve di naturalità), ricadente in ambito 1b del PUT, sono consentiti all'art. 61 interventi di ristrutturazione ricostruttiva di tipo Rer3, di addizione volumetrica anche av2 (fino al 40% della superficie lorda di pavimento), ancora in contrasto con le norme di tutela prescritte dal PUT.

CONSIDERATO che le Osservazioni rese dalla Città metropolitana in maniera organica e puntuale con la nota prot. 19490 del 3/2/2023, di cui alla Determina dirigenziale di Città metropolitana n. 1076/2023, in particolare nel merito dell'anagrafe edilizia, del dimensionamento del piano, del rimando alle zone omogenee del PUT della penisola sorrentina, non risultano riscontrate. La Città metropolitana, infatti, con la nota prot. 24827 del 9/2/2024 conferma i rilievi già espressi,

Tutto ciò premesso, nella considerazione generale che l'approvazione del PUC sia un momento significativo per concretizzare in maniera organica l'azione di tutela e valorizzazione del territorio;

questa Soprintendenza esprime **parere favorevole** alla proposta di piano con le seguenti **vincolanti prescrizioni**:

- che siano verificati i rilievi espressi dalla Città metropolitana nella Determina n. 1026/2023; ciò, sostanzialmente, consente di assicurare la piena conformità della proposta di piano al PUT della penisola sorrentina approvato con L.R. 35/87;
- che si verifichi puntualmente se nel "sistema a croce" che individua i sistemi e i sottosistemi urbani del PUC siano sempre rispettate le disposizioni normative del PUT della penisola sorrentina nel merito delle zone omogenee di riferimento e degli interventi ammissibili;
- che si verifichi puntualmente, con riferimento specifico ai diversi tessuti edilizi, che le categorie di intervento ammesse per i singoli edifici siano conformi alle disposizioni normative del PUT e siano tese, da un lato, a salvaguardare i tessuti consolidati e, dall'altro, a riqualificare gli ambiti urbani, con riferimento alle quinte stradali, alla morfologia degli isolati, alle altezze degli insiemi urbani, alle tipologie edilizie, alla salvaguardia delle aree libere residue e alla loro riqualificazione come spazi verdi.

Il Responsabile per la tutela architettonica e paesaggistica

arch. Brunella Como

II SOPRINTENDENTE
Mariano Nuzzo



MINISTERO
DELLA
CULTURA

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L' AREA METROPOLITANA DI NAPOLI

Piazza Plebiscito 1 (Palazzo Reale) – 80132 – Napoli

Tel. 081.5808314 (segreteria Soprintendente)

E-mail: sabap-na-met@cultura.gov.it; PEC: sabap-na-met@pec.cultura.gov.it