



Ministero della cultura
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA CAMPANIA

1 *Arch. Pescatore*2 *Arch. Orsini*3 *Arch. Piro*

Città di Castellammare di Stabia (NA)

protocollo.stabia@asmepec.it

4 / *in visione
alla Camera*

e p.c.

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e
Paesaggio per l'Area metropolitana di Napoli
sabap-na-met@pec.cultura.gov.it

Parco Archeologico di Pompei
pa-pompei@pec.cultura.gov.it

Oggetto: **Castellammare di Stabia (NA) – Indizione Conferenza di servizi decisoria art. 14 c. 2 della L.**

7 agosto 1990 n. 241 in forma semplificata e in modalità asincrona – Città di Castellammare di Stabia – Piano Urbanistico Comunale, VAS-VINCA - Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica e studi specialistici.

Trasmissione pareri.

Con riferimento alla Conferenza di servizi indetta da codesta Amministrazione con nota prot. n. 86218 del 07/012/2022, finalizzata ad ottenere le determinazioni delle amministrazioni coinvolte in merito all'approvazione del PUC di Castellammare di Stabia (NA), in ottemperanza all' art. 40 co. 2 lett e) del D.P.C.M. n. 169/2019, questo Segretariato trasmette le osservazioni e le determinazioni assunte dagli Istituti di questa Amministrazione coinvolti, pervenute con **nota prot. n. 2587 del 13/03/2023 del Parco Archeologico di Pompei** (acquisita agli atti di questo ufficio con prot. n. 2047 del 15/03/2023) e **nota prot. n. 5522 del 21/03/2023 della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area metropolitana di Napoli** (acquisita agli atti di questo ufficio con prot. n. 2324 del 21/03/2023).

Questo Segretariato chiede a codesto Ente assicurazioni in merito all'accoglienza delle osservazioni e delle prescrizioni indicate dal Parco Archeologico di Pompei e dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area metropolitana di Napoli indicate nelle suddette note per il proseguimento della procedura di approvazione del PUC di Castellammare di Stabia (NA).

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Arch. Monica Minichini

Monica Minichini

Il Segretario regionale

Dott.ssa Teresa Elena Cinquantaquattro

Teresa Elena Cinquantaquattro



MINISTERO
DELLA
CULTURA

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA CAMPANIA

Via Eldorado, 1 (Castel dell'Ovo) – 80132 Napoli (NA) – Tel. 0812464111 – Fax 0817645305
PEC: sr-cam@pec.cultura.gov.it PEO: sr-cam@cultura.gov.it - www.campania.beniculturali.it

SR CAM
PROT. 2047 A
15.03.2023

Data: 13 marzo 2023, 16:58:34
Da: pa-pompei@pec.cultura.gov.it
A: sr-cam@pec.cultura.gov.it
Oggetto: MIC|MIC_PA-POMPEI_UO9|13/03/2023|0002587-P - PUC - Piano Urbanistico Comunale - Componente strutturale e programmatica - VAS VINCA - Rapporto Ambientale e sintesi non tecnica e studi specialistici - Presa atto aggiornamento elaborati grafici e normativi a seguito delle osservazioni recepite con Deliberazione Commissariale con i poteri di Giunta n. 85/2022 del 28/6/2022. Indizione conferenza dei servizi decisoria art. 14 c.2 - L.7 agosto n. 241 in forma semplificata e in modalità asincrona - Parere favorevole con prescrizioni#76328829#

Allegato: PUC_parere favorevole con prescrizioni ok firmato.pdf (6.5 MB)

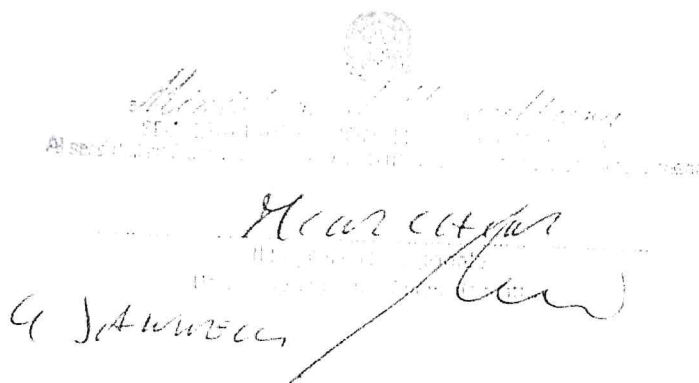
Si trasmette come file allegato a questa e-mail il documento e gli eventuali allegati.

Registro: PA-POMPEI

Numero di protocollo: 2587

Data protocollazione: 13/03/2023

Segnatura: MIC|MIC_PA-POMPEI_UO9|13/03/2023|0002587-P





PARCO
ARCHEOLOGICO
DI POMPEI

Comune di Castellammare di Stabia
Settore Urbanistica
PEC: protocollo.stabia@asmepec.it

E p.c.

MiC MINISTERO della CULTURA
SEGRETARIATO REGIONALE per la Campania
Via Eldorado, 1 Casatel dell'Ovo - 80132 Napoli
PEC: sr-cam@pec.cultura.gov.it

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio
per l'Area metropolitana di Napoli
Piazza del Plebiscito (Palazzo Reale), 180143 Napoli
PEC: sabap-na-met@pec.cultura.gov.it
Agenzia del Demanio
Direzione Territoriale della Campania
Via San Carlo, 26 80133 Napoli
PEC : dre_campania@pce.agenziademanio.it

Capitaneria di Porto
di Castellammare di Stabia
Piazza Incrociatore S. Giorgio n. 4
80053 Castellammare di Stabia
PEC: cp-castellammaredistabia@pec.mit.gov.it

REGIONE CAMPANIA- UOD 50 09 00
Direzione Generale Governo del territorio
PEC:dg500900@pec.regione.campania.it

REGIONE CAMPANIA - UOD 50 09 01-
Pianificazione Territoriale- Paesaggistica
Funzioni in materia di paesaggio - Urbanistica
PEC:de5009.uod01@pec.regione.campania.it

REGIONE CAMPANIA - UOD 50 17 00-
Direzione Generale per il Ciclo integrato delle
acque e
dei rifiuti, Valutazioni e autorizzazioni ambientali
PEC: de.501700@pec.regione.campania.it

Via Piumo 26 - 80048 Pompei (NA)
Email: pa-pompei@cultura.gov.it
Pec: pa-pompei@pec.cultura.gov.it
Tel: +39 081 85 75 111
Cell: +39 081 460631



POMPEII

PARCO
ARCHEOLOGICO
DI POMPEII

REGIONE CAMPANIA - 50 17 92-

Staff Tecnico Amministrativo - Valutazioni
Ambientali

PEC: staff.501792@pec.regione.campania.it

REGIONE CAMPANIA - UOD 50 02 00

Direzione generale per lo sviluppo economico e le
Attività produttive

PEC :de.500200@pcc.regione.campania.it

REGIONE CAMPANIA - UOD "Trasporto
e Demanio marittimo portuale"

PEC: uod.500804@pec.regione.campaia.it

REGIONE CAMPANIA - UOD 50 18 06 Genio civile
di Napoli presidio protezione

PEC: geniocivile napol@regione.campania.it

REGIONE CAMPANIA – STAFF Programmazione
delle

politiche per lo Sviluppo economico -
Coordinamento

Contratti di Sviluppo ed altri strumenti nazionali,
Aree

di crisi, Crisi industriali - Z.E.S.

PEC: staff.500293@pec.regione.campania.it

REGIONE CAMPANIA - 50 06 00-

Direzione Generale per l'Ambiente, la Difesa del
Suolo e L'Ecosistema

PEC: dg.500600@pcc.regione.campania.it

REGIONE CAMPANIA -50 08 01

Attività ed interventi connessi alla mobilità
ferroviaria

PEC: ud.500801@pcc.regione.campania.it

REGIONE CAMPANIA -50 08 07

Infrastrutture viarie e viabilità regionale

PEC: uod.500807@pec.regione.campania.it

Via Plinio 26 - 80045 Pompei (NA)
E-mail: pa-pompeii@cultura.gov.it
Pec: pa-pompeii@pec.cultura.gov.it
Tel. : +39 081 8578111
CF : 90085400631

 MINISTERO
DELLA
CULTURA

POMPEII

PARCO
ARCHEOLOGICO
DI POMPEI

REGIONE CAMPANIA - 50 08 08

Mobilità sostenibile e rapporti
con le Amministrazioni centrali

PEC: uod.500808@nec.regione.campania.it

REGIONE CAMPANIA- 50 0804-

Demanio marittimo portuale

PEC: uod.500804@pec.regione.campania.it

ASL NA 3 Sud

Via Guglielmo Marconi, 66

PEC: protocollo@pec.aslnapoli3sud.it

80059 Torre del Greco (NA)

Comando Provinciale VV.F. di Napoli

PEC: com.napoli@cert.vigilfuoco.it

Autorità di Bacino Distrettuale

dell'Appennino Meridionale

PEC:

protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

Ente Parco Regionale del Bacina

Idrografico del Fiume Sarno

PEC: amministrazione.parcosarno@asmepec.it

Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della
Provincia di Napoli

PEC: conorzio@pec.asinapoli.it

Agenzia Regionale Protezione Ambientale

Campania (ARPAC) - Dipartimento Provinciale di
Napoli

PEC:

arpac.dipartimentonapoli@pec.arpacampania.it

Via Plinio 26 - 80045 Pompei (NA)
Email: pa-pompei@cultura.gov.it
Pec: pa-pompei@pec.cultura.gov.it
Tel: +39 081 85 75 111
C.F. 90083400631



POMPEII

PARCO
ARCHEOLOGICO
DI POMPEII

Consorzio di Bonifica Integrale – Comprensorio
Sarno – Bacini del Sarno, dei torrenti, vesuviani e
dell'irno
PEC: protocollo@pec.bonificasarno.it

Ente Parco Regionale dei Monti Lattari
PEC: Parcoregionaledeimontilattari@asmepec.it

Autostrade per l'Italia s.p.a
PEC: autostradeperlitalia@pec.autostrade.it

Autostrade Meridionali s.p.a
PEC: protocollo@pec.autostrademeridionali.it

Ambito Territoriale Ottimale Napoli3
PEC: protocollo@pec.autostrademeridionali.it

Ambito Territoriale Ottimale Napoli 3
PEC: direzione.generaleatonapoli3@pec.it

Alla Città Metropolitana di Napoli
Direzione Pianificazione Territoriale – Urbanistica
PEC: cittametropolitana.na@pec.it

Oggetto: Piano Urbanistico Comunale – PUC – Componente strutturale e programmatica – VAS
VINCA – Rapporto Ambientale e sintesi non tecnica e studi specialistici – Presa atto aggiornamento
elaborati grafici e normativi a seguito delle osservazioni recepite con Deliberazione Commissariale con
i poteri della Giunta n.85/2022 del 28/6/2022. Indizione conferenza dei servizi decisoria art.14c.2 – L.
7 agosto n.241 in forma semplificata e in modalità asincrona – Parere favorevole con prescrizioni

Premesso che con nota prot. 86218 del 7/12/2022, acquisita al prot. 13301 del 12/12/2022
codesta Amministrazione convocava la conferenza di servizi indicata in oggetto, rendendo disponibili i
relativi elaborati sul portale istituzionale dalla data del 12/12/2022, oltre che tramite cartella drive
all'indirizzo

https://drive.google.com/drive/folders/1dx7dDSP3v2TcIevn1zJd3L81t8qJpPC?usp=share_link

Esaminata la documentazione trasmessa;

Visti:

- il Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modifiche e integrazioni;
- il Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31;
- Il Piano Territoriale Urbanistico dell'Area Sorrentino Amalfitana L.R.C. n.35 del 27 giugno 1987;

Via Plinio 26 - 80048 Pompei (SA)
Email: pa-pompei@cultura.gov.it
Pec: pa-pompei@pec.cultura.gov.it
Tel: 090818475111
C.F. 90083400611

 MINISTERO
DELLA
CULTURA

- L'insieme dei decreti di dichiarazione di interesse archeologico particolarmente importante, ricadenti sull'area in oggetto;
- i DM 13/9/1956 e DM 28/7/1965, che hanno dichiarato l'interesse culturale dell'area, istituendo i relativi vincoli paesaggistici;

Considerato che l'area interessata è sottoposta alle disposizioni della parte terza del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, approvato con D.Lgs 42/2004, in quanto ricade in zona a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136, comma 1 a seguito dei DDMM 13/9/1956 e 28/7/1965, e dell'art. 142, comma 1, lettera m) del suddetto decreto legislativo, in quanto ricadenti in area archeologica. Inoltre l'area ricade in zona 7, Razionalizzazione Insediativa a tutela delle risorse agricole del Piano Territoriale Urbanistico dell'Area Sorrentino Amalfitana L.R.C. n.35 del 27 giugno 1987;

Considerato che l'area è sottoposta alle disposizioni della parte seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, approvato con D. Lgs. 42/2004, in quanto è sottoposta a vincolo archeologico, emesso con DM del 1/12/1929;

Considerato che l'area di competenza di questo Parco, che corrisponde al poggio di Varano è sottoposta a vincolo paesaggistico-ex lege in base al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, art. 142, comma 1, lett. m, in quanto è zona archeologica in forza sia del vincolo archeologico diretto sia dello strumento di pianificazione comunale e che tale zona si caratterizza per la presenza di numerose villae, non ancora completamente indagate, sorte in posizione panoramica, concepite prevalentemente a fini residenziali, con vasti quartieri abitativi, strutture termali, portici e ninfee splendidamente decorati, tra cui spiccano: 'Villa S. Marco' che, con una superficie di 11.000 mq., è una delle più grandi tra le 'villae' romane a carattere residenziale, 'Villa Arianna', la più antica, che deve il nome alla grande pittura a soggetto mitologico rinvenuta nella parete di fondo del triclinio e la villa detta 'Secondo complesso', separata da villa Arianna da una stradina.

Considerato che questo Parco Archeologico ha in itinere, nell'ambito delle sue prerogative istituzionali, un vasto programma di riqualificazione del sito archeologico che verte, tra l'altro, sul recupero della vocazione rurale delle aree non scavate di Stabiae e che mira, con la riqualificazione del paesaggio, a dare un impulso nuovo e sostenibile allo sviluppo del territorio;

Ritenuto che, a tal fine, sarebbe necessario apportare alcuni correttivi di lieve entità al testo delle Norme tecniche di attuazione (Rel.C), del PUC oggetto della conferenza di servizi;

Ritenuto che per la zona L3.1 – Parco Archeologico di Pompei – Area archeologica collina di Varano – la previsione di una destinazione d'uso legata prevalentemente ad attività turistiche potrebbe compromettere i valori archeologici e paesaggistici del sito, in quanto potrebbe portare ad un profondo scollamento con la comunità locale ed a fenomeni di gentrificazione;

Ritenuto invece che la conservazione e il recupero dei residui caratteri rurali del sito e degli immobili in esso presenti potrebbe sia incentivare la ricreazione di legami con la comunità locale, nel solco dei principi della Convenzione di Faro, sia incentivare un nuovo sviluppo dell'area, sostenibile in quanto legato ai suoi caratteri identitari;

Ritenuto infatti che il carattere rurale della zona L3.1 – Parco Archeologico di Pompei – Area archeologica collina di Varano – che risulta evidente sia dallo stato dei luoghi che dalla presenza di diverse attività agricole ancora attive, dovrebbe essere meglio indicato nelle norme tecniche di

attuazione, e che dovrebbe altresì essere esplicitamente consentita la possibilità di effettuare operazioni di riqualificazione e conservazione del territorio agricolo e di riuso dei suoi manufatti;

Ritenuto inoltre che, nelle more dell'avvio dei Piani integrati (PRINT) sarebbe necessario, al fine di non complicare l'iter dei progetti di questa Amministrazione, consentire esplicitamente al Parco Archeologico di Pompei, anche in partenariato con soggetti privati, la realizzazione di interventi, di qualunque tipo, eseguiti finalizzati alla tutela del patrimonio archeologico nonché alla riqualificazione paesaggistica delle aree demaniali con particolare riferimento agli interventi legati alla promozione di attività agricole;

Ritenuto che sarebbe utile, al fine di individuare compiutamente l'indirizzo del PRINT, prevedere già nelle NTA la possibilità di stabilire incentivi alla riqualificazione e conservazione del territorio agricolo e al riuso dei suoi manufatti, nonché alla riconversione di aree abbandonate e edifici dismessi all'uso agricolo;

Inoltre, relativamente alla possibilità di recupero dell'agglomerato urbano di costruzioni abusive sanabili in zona archeologica, anche facendo seguito alle precedenti osservazioni di cui alla nota prot. 4442 del 29/4/2022:

Considerato che il Consiglio di Stato con il Parere n. 00725/2020 del 6/4/2020 ha riconosciuto che la presenza, sul pianoro di Varano, di 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"*, ha determinato un regime di inedificabilità, che rende a giudizio di questa Amministrazione allo stato inapplicabile la possibilità di sanare le costruzioni abusive;

Considerato che il parere del Consiglio di Stato n. 725/2020 del 6/4/2020, in relazione all'Affare n. 526/2017, che riguarda un immobile situato proprio sulla collina di Varano, ha chiarito che l'espressione *"importante interesse archeologico"* connota il vincolo come diretto sulla base di quanto previsto dagli articoli 13 e 10 del D. Lgs. 42/2004 e che *"Dalla natura diretta del vincolo posto sul fondo consegue l'inedificabilità assoluta dell'area"*;

Considerate inoltre le precarie condizioni idrogeologiche del pianoro di Varano, già oggetto di approfondimento nell'ambito del Dossier Collina di Varano (tavolo tecnico del 17/5/2018), anch'esso già trasmesso con la citata nota prot. 5571 del 10/6/2021;

Ritenuto comunque opportuno che, proprio in virtù della complessa situazione che vede la compresenza di elementi di alto valore archeologico e paesaggistico, residui ma rilevanti caratteri e attività rurali e edifici, prevalentemente a carattere residenziale in tutto o in parte abusivi, sia necessario demandare al programma integrato d'intervento urbanistico (PRINT) le scelte pianificatorie, consentendo, nelle more della fase di redazione e approvazione, interventi conservativi e interventi trasformativi di bassa entità (**rer2**) di cui all'art.10 delle NTA;

In riferimento agli interventi pertinenziali di cui all'art.12 delle NTA:

Considerato che gli stessi ricadono in un'area ad elevato valore archeologico e paesaggistico, come comprovato dalle dichiarazioni di interesse culturale particolarmente importanti emanati nel corso del tempo;

Ritenuto pertanto che sia necessario indicare puntualmente nelle NTA che gli interventi pertinenziali di cui all'art.12 debbano essere comunque subordinati al rilascio delle necessarie autorizzazioni sotto il profilo archeologico e paesaggistico;

In riferimento ai volumi tecnici di cui all'art.16 co. 36 delle NTA:

Considerato che secondo un indirizzo unitario di questo Ministero, la qualificazione di 'volume tecnico', non computabile ai fini volumetrici, non esime dalla necessità di una preliminare autorizzazione paesaggistica, in quanto l'ingombro del volume tecnico comporta un impatto, talora di notevole entità, sotto il profilo paesaggistico;

Ritenuto pertanto che sia necessario indicare puntualmente nelle NTA che la realizzazione di volumi tecnici è comunque subordinata al rilascio della necessaria autorizzazione paesaggistica;

-> Si esprime parere favorevole all'approvazione del PUC purché vengano recepite integralmente le integrazioni al testo delle Norme Tecniche di Attuazione sotto riportate in grassetto.

TITOLO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 10 - Interventi trasformativi

[...]

8. Tutti gli interventi trasformativi previsti dal presente articolo, qualora ricadano in aree sottoposte a tutela archeologica, culturale o paesaggistica, dovranno essere preliminarmente autorizzati secondo le norme vigenti.

Art. 12 - Interventi pertinenziali

[...]

3. Tutti gli interventi trasformativi previsti dal presente articolo, qualora ricadano in aree sottoposte a tutela archeologica, culturale o paesaggistica, dovranno essere preliminarmente autorizzati secondo le norme vigenti.

Art. 16 - Parametri urbanistici ed edilizi

[...]

36. VOLUME TECNICO (Vt)

[...]

I sottotetti non abitabili e non praticabili vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico. La realizzazione di volumi tecnici resta comunque soggetta ad autorizzazione paesaggistica, in quanto l'ingombro del volume tecnico è potenzialmente suscettibile di produrre impatti sul paesaggio.

CAPO II - SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI

Art. 43 - Sistema dei luoghi centrali

[...]

c) la proposta di costruzione di un sistema di luoghi centrali e di attività di servizio alla vita di tutti i giorni anche, se necessario, attraverso operazioni di riqualificazione e conservazione del territorio agricolo e di riuso dei suoi manufatti.

Art.46- Sottosistema L3 e

3. Nel sottosistema L3, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono consentiti i seguenti interventi:

- a) fino alla ristrutturazione ricostruttiva di tipo 3 – rer3;*
- b) 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;*
- c) 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;*
- d) gli interventi pertinenziali di cui all'art.12, nel rispetto dei parametri di cui all'art.43 c.9, ad esclusione del parametro H.*

Art. 47 - Ambito L3.1: Parco Archeologico di Pompei (PAP) - Area archeologica collina di Varano

1. L'ambito L3.1 individua il contesto dell'area archeologica della collina di Varano. 2. Le funzioni caratterizzanti l'ambito L3 sono:

- a) Sca – Scavi archeologici di Pompei;*
- b) Sd - servizi culturali, sociali e ricreativi;*
- c) Vp – parchi pubblici.*

3. Sono considerate funzioni compatibili con l'ambito L3.1 per gli edifici e le attrezzature esistenti:

[...]

- k) attività agricole e di trasformazione dei prodotti agricoli*

4. E' consentita la realizzazione delle seguenti sistemazioni:

[...]

- c) Coltivazioni agricole*

4. Nell'ambito L3.1, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono consentiti i seguenti interventi:

[...]

c) Gli interventi, di qualunque tipo, realizzati dal Parco Archeologico di Pompei, anche in partenariato con soggetti privati, finalizzati alla tutela e alla valorizzazione del patrimonio archeologico nonché alla riqualificazione paesaggistica delle aree demaniali con particolare riferimento agli aspetti rurali.

CAPO III - GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

POMPEII

PARCO
ARCHEOLOGICO
DI POMPEII

Art. 66 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

Art. 78 - SD4: i tre parchi della terrazza collinare

[...]

3. Gli obiettivi da raggiungere attraverso un sistema coordinato di interventi sono quelli di:

a) rivalorizzare, attraverso una operazione complessiva volta al potenziamento della componente turistica e agrituristica, nonché volta alla riappropriazione del patrimonio locale da parte dei cittadini, i tre poli d'attrazione esistenti:

- Scavi di Stabiae nel Pianoro di Varano;
- Terme Nuove-Boschi nel Pianoro di Solaro;
- boschi e Reggia di Quisisana) nell'area pedemontana del Faito.

[...]

e) 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, recuperando il carattere rurale delle aree non scavate, potenziando l'uso agricolo anche attraverso sistemi di incentivazione;

4. Il PRINT dovrà prevedere i seguenti interventi:

4a) sviluppo e costituzione di tre nuovi parchi:

- 1- Parco archeologico di Stabia e siti archeologici nell'area del Pianoro di Varano;
- 2- Parco delle nuove terme di Stabia nell'area del Pianoro del Solaro;
- 3- Parco della Reggia e dei boschi di Quisisana nell'area pedemontana del Faito.

4b) realizzazione di percorsi di collegamento tra i diversi siti archeologici (scoperti, conosciuti e da scoprire) sul pianoro per una migliore fruizione del "Parco Archeologico" organizzato in una riconoscibile caratterizzazione, recupero e nuovo incentivo all'uso agricolo dei fondi e valorizzazione del carattere agricolo dei fabbricati anche attraverso la riconversione degli immobili esistenti in strutture agrituristiche e per la produzione e trasformazione agricola

[...]

4h) realizzazione di un nuovo collegamento ~~tramite ascensore~~ recuperando l'antico sistema di rampe verso la Villa Arianna del Parco Archeologico, per il flusso turistico che proviene dalla nuova stazione ferroviaria EAV "Castellammare Scavi";

[...]

5. Parametri urbanistici realizzabili:

a) Destinazioni d'uso ommesse:

[...]

- limitatamente all'area degli Scavi di Varano, attività agricole e di trasformazione dei prodotti agricoli;

POMPEII

PARCO
ARCHEOLOGICO
DI POMPEII

6. Nelle more di redazione del PRINT e fino alla sua adozione, salvo diversa indicazione nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento", sono consentiti i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione ricostruttiva ~~ref3~~ rer2.

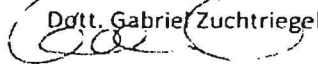
10

6 bis. Nelle more di redazione del PRINT e fino alla sua adozione, restano escluse le possibilità di recupero dell'agglomerato urbano di costruzioni abusive sanabili in zona archeologica, nonché gli interventi pertinenziali di cui al co. 12 in sanatoria o a seguito di procedure di condono.

Il Responsabile dell'istruttoria
Arch. Anna Onesti



Il Direttore Generale
Dott. Gabriel Zuchtriegel



SR CAM
PROT. 2324 A
21.03.2023

Pagina 1 di 1

Data: 21 marzo 2023, 13:12:11
Da: sabap-na-met@pec.cultura.gov.it
A: sr-cam@pec.cultura.gov.it
Oggetto: MIC|MIC_SABAP-NA-MET|21/03/2023|0005522-P - Castellammare di Stabia -
Conferenza dei Servizi decisoria per il PUC, componente strutturale e programmatica VAS
VINCA, Rapporto Ambientale - Osservazioni#77002617#
Allegato: doc07290820230321132148.pdf (2.3 MB)


Si trasmette come file allegato a questa e-mail il documento e gli eventuali allegati.

Registro: SABAP-NA-MET

Numero di protocollo: 5522

Data protocollazione: 21/03/2023

Segnatura: MIC|MIC_SABAP-NA-MET|21/03/2023|0005522-P


Ministero della cultura
SEGRETERIA REGIONALE SABAP-NA-MET, LA CAMPANIA
Ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. n. 11/2003, si comunica che il procedimento
Meatracun
Dott.ssa Teresa Di Caro (Cognome e Nome)



Ministero della cultura

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

MIC|MIC SABAP-NA-MET|21/03/2023|0005522-P

Comune di Castellammare di Stabia
Al RUP per la redazione del PUC
Arch. Servillo
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

Ai Funzionari di Zona
arch. Brunella Como
dott. Luca Di Franco

Risposta a nota n. 86218 del 7/12/2022
Rif. Prot. n. 24234 – A del 9/12/2022

Oggetto: Comune di Castellammare di Stabia_Conferenza dei Servizi decisoria per l'approvazione del Piano Urbanistico Comunale, componente strutturale e programmatica, VAS-VINCA, Rapporto ambientale. **Osservazioni**

In riferimento alla documentazione acquisita agli atti di questa Soprintendenza con nota prot. 24234 di 9/12/2022 si rileva quanto segue:

pur condividendo nelle vie generali gli obiettivi del piano, teso alla valorizzazione del territorio secondo criteri di rigenerazione urbana piuttosto che di espansione e consumo di suolo, deve rilevarsi che la definizione delle zone di intervento e della normativa d'uso non segue i criteri dettati dal PUT della penisola sorrentina. In particolare, La legge regionale 35/87 prescrive espressamente all'art. 17 che le zone territoriali individuate nel PUT devono essere trasferite nei Piani urbanistici conservandone i tratti identificativi. In primo luogo 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 adeguamen-



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**

to 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). Nella proposta di PUC, invece, in tale ambito si trovano rinvii anche ad interventi propri di zone omogenee B (tessuto edificato), D (impianti industriali), F (attrezzature di interesse generale) del D.M. 1444/68, secondo indirizzi lontani da quello della tutela organica dell'ambito 1b di salvaguardia agricola/pastorale/di difesa del suolo.

In secondo luogo la zona 2 del PUT non è declinata esclusivamente in zona A e di "rispetto ambientale" come previsto dalla Legge 35/87 ma anche come zona F. 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".

Per quanto poi attiene agli interventi edilizi si rileva che non risultano rispettate le prescrizioni del PUT per le varie zone omogenee. In particolare si trovano citati interventi trasformativi come la ristrutturazione conservativa (rec), la ristrutturazione ricostruttiva (Rer1, Rer 2, Rer3 e Rer4) e gli ampliamenti volumetrici (av1 e av2) anche in ambiti destinati ad interventi conservativi e di tutela. Si cita ad esempio quanto proposto per il sottosistema R5, tessuti urbani corrispondenti agli insediamenti posti sulle pendici settentrionali di Monte Faito, ove è possibile intervenire con ristrutturazione ricostruttiva rer3, ampliamenti volumetrici av1 e av2, 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 av1 e av2, in pieno contrasto con le norme di tutela prescritte dal PUT.

Si ritiene pertanto che sia indispensabile una revisione integrale del Titolo II delle NTA di definizione degli interventi edilizi, per ritrovare una coerenza con le disposizioni di cui agli artt. 17 e 32 della L.R. 35/87.

Per quanto attiene ai tessuti edilizi si rileva quanto segue: per il dimensionamento in termini di alloggi nel PUC strutturale è stata utilizzata la metodologia di calcolo indicata dalla Città Metropolitana all'art.65 e negli allegati E ed F delle Norme di attuazione della proposta di PTC, dettata al fine di uniformare le procedure per il dimensionamento dei Piani urbanistici dei vari Comuni insistenti nel territo-



Ministero della cultura

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

rio metropolitano. Pur riferendosi all'art. 9 della L.R. 35/87 (Par. 5.2 della Relazione di piano) il PUC stima il fabbisogno residenziale sulla base di un alloggio per ciascun nucleo familiare e non in termini di vani residenziali come invece indicato con precisione nella L.R. 35/87. Per verificare tale aspetto si ritiene importante effettuare un confronto con la Città metropolitana in riferimento alle loro significative osservazioni nel merito. Nelle more, si rileva qui che non è specificato nel piano se il conteggio degli alloggi abbia preso in conto l'edilizia abusiva. Si ritiene che tale aspetto meriti un approfondimento, al fine di indirizzare verso un concreto programma di recupero degli ambiti di edilizia abusiva. A riguardo, pur rilevando che si è provveduto a perimetrare gli ambiti di edilizia abusiva si segnala che non sono forniti indirizzi per la redazione dei piani di recupero così come prescritto dalla L.R. 16/2004.

Per quanto, infine, attiene agli interventi infrastrutturali e della mobilità non sono citati i progetti approvati, finanziati, programmati e/o in corso di esecuzione relativi alle infrastrutture esistenti e da implementare. E' dunque necessario tale approfondimento al fine di verificare che le scelte in tema di miglioramento infrastrutturale ben si sposino con le esigenze inderogabili della tutela.

Tutto ciò premesso, per quanto concerne la tutela paesaggistica e architettonica non è possibile al momento esprimere condivisione della proposta di piano se non nei suoi obiettivi generali, e si ritiene necessario effettuare approfondimenti e correzioni al fine di collimare le scelte di piano con le disposizioni sovra comunali del P.U.T. della penisola sorrentina, in ogni caso vigenti, dettate dagli inderogabili principi della tutela e della salvaguardia del prezioso territorio di Castellammare.

Per quanto attiene alla tutela archeologica la documentazione prodotta risulta altamente carente nella descrizione della presenza archeologica e del rischio archeologico, così come nella cartografia di riferimento. Il Comune di Castellammare corrisponde in parte alla città dell'antica Stabia e al suo suburbio, costellato di evidenze archeologiche note da numerose documentazioni. A tal fine si richiede di predisporre un'apposita carte della presenza e del rischio archeologico redatta su base catastale e di una relazione storico-archeologica relativa ai rinvenimenti noti, alla viabilità antica e ai centri urbani antichi.



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

Il SOPRINTENDENTE:



Ministero della cultura

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

Si richiede inoltre che sia presente nelle Norme Tecniche di Attuazione un apposito articolo che subordini l'autorizzazione all'esecuzione di scavi alle prescrizioni di questa Soprintendenza, così come già previsto dall'art. 7 del PRG del Comune di Castellammare di Stabia.

Il Responsabile per la tutela architettonica e paesaggistica

~~arch. Brunella Como~~

Il Responsabile per la tutela archeologica

Dott. Luca Di Franco

Il SOPRINTENDENTE

Arch. Mariano Nuzzo

Il SOPRINTENDENTE