

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

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.cumpaia.lt

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

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

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/1dx7dDSP3v2Teievn1zJd3L81t8qJpPC?usp=share\\_link](https://drive.google.com/drive/folders/1dx7dDSP3v2Teievn1zJd3L81t8qJpPC?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;



- 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 ninfei 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**



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 ammesse:

[...]

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

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 ~~per~~ **rer2**.

**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.**

10

Il Responsabile dell'istruttoria  
Arch. Anna Onesti



Il Direttore Generale  
Dott. Gabriel Zuchtriegel

