



**Oggetto: Dichiarazione di Sintesi, ai sensi dell'art.17 del D.Lgs.152/20006 e s.m.i., nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica del Piano Urbanistico Comunale di Maiori**

**Lo scopo del presente documento** è illustrare "... in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma e come si è tenuto conto del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, nonché le ragioni per le quali è stato scelto il piano o il programma adottato, alla luce delle alternative possibili che erano state individuate (art.17, co.1, lett. b), D.Lgs.152/06 e s.m.i.).

Per tali finalità si ritiene anzitutto importante evidenziare in questa sede che il continuo mutare dei bisogni e delle esigenze delle società, a cui assistiamo da alcuni anni, ha determinato la **necessità di ripensare la forma dei piani**, che devono essere elaborati come **strumenti attraverso i quali governare realtà in rapida trasformazione**: ai piani e ai programmi viene infatti richiesto di essere flessibili, ovvero capaci di "adeguarsi" ai continui mutamenti, senza per questo deviare da specifici obiettivi prefissati.

La complessità dei problemi, e delle relative decisioni da assumere, nel programmare e pianificare interventi di tutela e trasformazione del territorio si traduce quindi nell'esigenza di valutare gli stessi, non solo dal punto di vista della loro fattibilità tecnico-economica, ma soprattutto degli impatti che determinano nel contesto territoriale di riferimento, anche in relazione al livello di integrazione auspicato/realizzato tra singole azioni intraprese.

E' dunque evidente che l'elaborazione di uno strumento di pianificazione implica la possibilità che venga modificato nel tempo, mediante l'uso sistematico di strumenti valutativi degli impatti che l'attuazione di tale strumento determina sul territorio e sulle comunità locali. In questo processo le variabili ambientali, al pari di quelle sociali ed economiche, costituiscono elementi essenziali sia per la definizione dei contenuti del piano medesimo, sia per l'analisi dei risultati dell'applicazione dello stesso.

Le attività messe in campo per la redazione del Puc di Maiori, quindi, non potevano che essere completate ed arricchite da un'accorta **attività valutativa del processo di pianificazione condotto**, ed in quest'ottica la **valutazione strategica del Piano ha consentito di eseguire una più attenta esplorazione degli obiettivi da perseguire, e delle strategie per realizzarli, anche attraverso la ponderazione di scenari alternativi**.

Prima di entrare nel vivo del lavoro svolto è però utile soffermarsi sulla **metodologia utilizzata nel processo di valutazione**, a partire dal quadro normativo entro il quale si opera.

Negli ultimi decenni sono state assunte molteplici iniziative finalizzate ad introdurre la "dimensione ambientale" ed ad incentivare la "partecipazione" nei processi decisionali pubblici.

Nell'ambito della normativa comunitaria sono state in particolare assunte numerose direttive, volte a disciplinare i procedimenti e i contenuti della valutazione delle ricadute ambientali di alcune tipologie di progetti (Valutazione di Impatto Ambientale), degli interventi da effettuarsi in aree di pregio naturalistico (Valutazione d'Incidenza), di alcune tipologie di impianti produttivi (Autorizzazione ambientale integrata), dei piani e programmi (Valutazione Ambientale Strategica, direttiva 2001/42/CE<sup>1</sup>) e, in prospettiva, anche delle azioni strategiche (Valutazione di Impatto Integrata).

In particolare la **Direttiva 2001/42/CE** (concernente "*la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente naturale*"), si pone come obiettivo quello di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente, ed individua nella **valutazione ambientale strategica (VAS)** lo strumento per l'integrazione delle considerazioni ambientali **all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi**, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile del territorio e della comunità insediata.

La Direttiva 42/2001/CE, entrata in vigore il 21 luglio 2001, è stata recepita a livello nazionale con il **D.Lgs. n.152 del 3 aprile 2006** "Norme in materia ambientale", come successivamente modificato ed integrato.

---

<sup>1</sup> Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.



In particolare il comma 3 dell'articolo 4, titolo I, della parte II del D.Lgs. n.152/2006 chiarisce che *"la valutazione ambientale di piani, programmi e progetti ha la finalità di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica. Per mezzo della stessa si affronta la determinazione della valutazione preventiva integrata degli impatti ambientali nello svolgimento delle attività normative e amministrative, di informazione ambientale, di pianificazione e programmazione"* ed in tale ambito, precisa il successivo co.4, *"la valutazione ambientale di piani e programmi che possono avere un impatto significativo sull'ambiente ha la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile."*

Prima ancora del recepimento delle direttive comunitarie da parte della legislazione nazionale, **l'art.47 della L.R. n.16/2004** recante *"Norme sul governo del territorio"* ha stabilito che i piani territoriali di settore ed i piani urbanistici siano accompagnati da *"valutazione ambientale"*, da effettuarsi durante la fase di redazione dei piani stessi. Da ultimo, il **Regolamento regionale n.5 del 4 agosto 2011**, ha introdotto, in materia di Vas, disposizioni integrative a quelle contenute nel D.Lgs.152/2006, prevalentemente riferite ad aspetti procedurali.

In tale contesto il gruppo di progettazione si è posto alcuni **obiettivi di lavoro prioritari**:

- sviluppare un efficace sinergia tra processo di pianificazione e di valutazione, con una continua interazione tra i tecnici incaricati, e verifiche periodiche dello stato dell'arte: in tal senso si è inteso realizzare un processo di valutazione interno alla formazione del PUC;
- elaborare analisi specifiche commisurate al livello di approfondimento del piano comunale ed ancorate ai dati ambientali effettivamente rilevabili;
- ricorso a strategie partecipative e di coinvolgimento dei diversi attori del processo di piano da attuare sulla base dei contenuti della *proposta preliminare* di Piano e del *rapporto preliminare* ambientale.

Un'altra importante considerazione preliminare riguarda, inoltre, la costruzione di strumenti valutativi e partecipativi effettivamente percorribili, per una reale efficacia della metodologia di valutazione adottata.

Per quel che riguarda il primo aspetto (*costruzione di strumenti valutativi*), sono state utilizzate due tipologie di **analisi valutative**:

- un primo gruppo di analisi, cosiddette **qualitative**, basato sulla costruzione di *matrici di controllo*:
  - tra obiettivi e strategie di piano e obiettivi generali di compatibilità ambientale complessivamente definiti a livello internazionale, nazionale, regionale e provinciale, che sono risultati funzionali alla definizione di specifiche indicazioni per il progetto definitivo di piano;
  - tra obiettivi e strategie di piano e componenti ambientali, elementi infrastrutturali, determinanti economici, e fattori di interferenza, che sono risultate funzionali a definire i possibili impatti significativi che il Puc avrebbe potuto avere sull'ambiente nonché per stabilire le misure per impedire, ridurre e compensare gli eventuali effetti negativi significativi derivanti dall'attuazione del Piano ed, ancora, ad individuare le misure necessarie al miglioramento della sostenibilità ambientale delle previsioni del Puc stesso in fase di attuazione;
- a queste prime analisi ne sono seguite altre di tipo **quantitativo**, basate sulla costruzione/selezione di indicatori per la definizione di scenari alternativi di sviluppo e per il monitoraggio del piano (ovvero per *"misurare"* gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano nel tempo). Per poter sviluppare questo secondo tipo di attività è stato necessario disporre di un quadro ambientale che registrasse lo stato di salute dell'ambiente locale, almeno con riferimento ai principali elementi naturali.

I risultati delle analisi quantitative, unitamente a quelli ottenuti con le analisi qualitative, sono confluite nell'elaborazione del **Rapporto Ambientale** e saranno posti alla base del **monitoraggio** dell'attuazione del piano, per valutare la coerenza degli effetti prodotti (attesi ed inattesi) con i criteri di sostenibilità predefiniti.



Alla luce di quanto sopra si ritiene di aver definito e condotto un processo di VAS fortemente integrato con il processo di pianificazione urbanistica, effettivamente capace di integrare le analisi, le valutazioni e le considerazioni di natura ambientale nell'elaborazione del piano urbanistico comunale.

### **Le attività condotte e le scelte effettuate nell'ambito della predisposizione del Puc e del connesso procedimento di valutazione.**

Nell'ambito della predisposizione del Puc e del connesso procedimento di valutazione si è anzitutto **valutato in che modo il Piano comunale, in interazione ad altri piani o programmi, potesse concorrere al cambiamento delle condizioni ambientali del territorio di Maiori.**

A tal fine, in primo luogo, si è proceduto all'individuazione dei Piani e dei Programmi pertinenti, ovvero di quegli strumenti di pianificazione e programmazione che, secondo un criterio di rilevanza, avrebbero potuto interagire in maniera significativa con il Puc, contribuendo ad attuarne gli obiettivi, o piuttosto costituendo un vincolo all'attuazione degli stessi. In questa prospettiva, si sono pertanto considerati rilevanti quegli strumenti di programmazione e pianificazione settoriale, questi ultimi in materia ambientale, che rappresentano il quadro pianificatorio di riferimento, a livello regionale, provinciale o d'ambito, per la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali o specificamente afferenti alle componenti ambientali considerate nel processo di valutazione.

Inoltre, nell'ambito del processo di valutazione connesso alla elaborazione del Puc, sono state illustrate e **verificate le modalità secondo le quali il Puc di Maiori**, in riferimento alle sue specifiche attribuzioni e competenze, avrebbe fatto propri e perseguito gli obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario, nazionale e regionale e, più in generale, in che modo il Piano **avrebbe preso in considerazione la questione ambientale nella definizione dei propri obiettivi, delle proprie strategie ed azioni di intervento.** E' solo il caso di evidenziare in questa sede che il Puc di Maiori, così come risultante a valle del processo di integrazione tra pianificazione e valutazione ambientale, tenta, convintamente, di perseguire a pieno gli obiettivi di qualità ambientale stabiliti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, definendo misure volte alla tutela del territorio comunale ed a disciplinarne gli assetti, le trasformazioni e le utilizzazioni al fine di garantire lo sviluppo della comunità interessata nel rispetto del principio di sostenibilità. Inoltre il Puc di Maiori attua le previsioni di qualità paesaggistica ed ambientale definiti dalle vigenti, pertinenti, previsioni normative e regolamentari, ed in particolare le cogenti prescrizioni definite dal Piano Urbanistico Territoriale (PUT) dell'Area Sorrentino – Amalfitana. L'elaborazione del Rapporto Ambientale ha attribuito grande rilievo alla **definizione dello stato attuale dell'ambiente ed alla sua probabile evoluzione senza l'attuazione del Puc**, evidenziando le caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che avrebbero potuto essere significativamente interessate ed eventuali problemi ambientali esistenti e pertinenti al piano o programma.

In particolare nell'affrontare le tematiche relative allo stato dell'ambiente in tutta l'area coperta e significativamente interessata dal piano, sia allo stato attuale che senza la sua attuazione, la descrizione della possibile evoluzione degli aspetti pertinenti in caso di mancata attuazione del piano si è rilevata un'attività particolarmente significativa al fine di delineare un quadro basilare di riferimento per l'intero processo di valutazione, assumendo, in tal senso, il ruolo della cosiddetta *opzione zero*.

Per le finalità dette, sono state considerate le componenti elementari e le tematiche ambientali che più probabilmente, in relazione alle priorità e agli obiettivi individuati dal Puc, avrebbero potuto essere interessate dagli effetti del piano. In particolare si è ricostruito un quadro dello stato dell'ambiente, nell'ambito del territorio comunale di Maiori, riferito a quattro settori principali di riferimento, corrispondenti ad altrettante categorie tipologiche di risorse, fattori e/o attività:

- risorse ambientali primarie:
  - aria;
  - risorse idriche;
  - suolo e sottosuolo;
  - ecosistemi e paesaggio;
- infrastrutture:
  - modelli insediativi;
  - mobilità;
- attività antropiche:
  - agricoltura;
  - industria e commercio;



- turismo;
- fattori di interferenza:
  - rumore;
  - energia;
  - rifiuti.

Si è quindi proceduto ad una **attenta valutazione degli effetti del Puc sull'ambiente** attraverso il confronto tra gli obiettivi del Puc (declinati in strategie di intervento, azioni, progetti, norme, etc., genericamente definiti "obiettivi specifici") ed i quattro settori principali di riferimento di cui alla relazione sullo stato dell'ambiente in precedenza richiamata, considerando, per ciascun settore, le relative categorie tipologiche di risorse, i relativi fattori e/o attività, e tenendo in debito conto delle criticità ambientali emerse in fase di analisi territoriale e ambientale.

La valutazione condotta, e integralmente consultabile nel capitolo 6 del Rapporto Ambientale, ha evidenziato la sussistenza di elementi di criticità, ovvero, di possibili impatti negativi o potenzialmente negativi in relazione alle componenti ambientali ed ai fattori considerati, per i seguenti obiettivi specifici di Puc:

- ❖ con riferimento al sistema ambientale:
  - *definizione dei necessari interventi strutturali di mitigazione e riduzione del rischio idrogeologico*
- ❖ con riferimento al sistema insediativo:
  - *realizzazione di una piccola quota di nuova edilizia residenziale convenzionata o sovvenzionata;*
  - *recupero e riconversione dei manufatti dismessi o da dismettere;*
  - *realizzazione di area destinata ad insediamenti produttivi artigianali, commerciali o a piccole industrie;*
  - *riorganizzazione funzionale e potenziamento del sistema della attrezzature e dei servizi di scala locale e sovralocale (questi ultimi valutati in una logica di rete e di complementarietà);*
  - *potenziamento e diversificazione dell'offerta turistica, sia con riferimento alle strutture per l'accoglienza che ai servizi complementari al turismo, prioritariamente attraverso il recupero e la riconversione del patrimonio edilizio esistente;*
  - *promozione dell'insediamento di strutture ricettive (agriturismi, country house, etc.) e servizi per il potenziamento dell'offerta di turismo rurale o comunque legato alle tradizioni produttive locali artigianali ed agricole*
- ❖ con riferimento al sistema infrastrutturale:
  - *messa in sicurezza e adeguamento dei tracciati esistenti della viabilità di valenza extraurbana;*
  - *realizzazione di interventi volti a favorire la mobilità pedonale ed il ricorso a modalità sostenibili (scale mobili e/o sistemi ettometrici-servizi di trasporto collettivo di tipo elettrico); misure volte a promuovere l'uso di mezzi di trasporto elettrici (sia privati che collettivi); integrazione del sistema di mobilità interno con attrezzature anche ubicate in altri comuni;*
  - *realizzazione di parcheggi pubblici interrati a servizio dei centri abitati e del litorale;*
  - *razionalizzazione funzionale del sistema della mobilità interno (adeguamento-completamento viabilità interna e interpodereale; possibilità di realizzare parcheggi di pertinenza a singole unità immobiliari; individuazione di aree in cui realizzare contestualmente parcheggi pubblici e privati);*

Al fine di assicurare la compatibilità ambientale delle previsioni di Piano, per ciascuno degli obiettivi specifici di Puc in precedenza richiamati, e per i quali nell'ambito delle valutazioni effettuate sono stati rilevati elementi di criticità, alla luce di possibili impatti negativi o potenzialmente negativi in relazione alle componenti ed ai fattori considerati, sono state puntualmente **definite le misure da attuare per impedire, ridurre e compensare gli impatti rilevati**, evidenziando, altresì, gli eventuali, ulteriori, impatti negativi determinati dall'adozione delle misure individuate e le conseguenziali ulteriori necessarie misure di mitigazione.

Il processo sin ora descritto e che ha condotto alla **definizione delle scelte del Piano Urbanistico del Comune di Maiori** si è quindi mosso dalla definizione di un approfondito quadro conoscitivo, sulla base del quale sono state assunte le scelte strutturali della pianificazione comunale, tutte volte ad assicurare la tutela e la valorizzazione delle risorse territoriali, nelle loro diverse declinazioni (naturalistico-ambientali, storico-culturali, paesaggistiche, semiologiche-



antropologiche). Partendo da tali scelte fondative, si sono quindi valutate e definite le diverse strategie di intervento, complessivamente volte ad assicurare lo sviluppo sostenibile del territorio.

Inoltre, è il caso di evidenziare nuovamente in questa sede, che il Piano Urbanistico del Comune di Maiori costituisce momento di attuazione delle previsioni del II Piano Urbanistico Territoriale (PUT) dell'Area Sorrentino – Amalfitana strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati, che, entrambi, definiscono una serie di zone territoriali dettagliatamente individuate e precisate e, per esse, una cogente disciplina di tutela e d'uso. A tali previsioni vanno sommate quelle del vigente Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico che propone, per le estese aree comunali interessate da condizioni di pericolo e di rischio idrogeologico, cogenti misure volte ad impedire ogni tipo di trasformazione comportante l'incremento della presenza antropica e comunque l'incremento della soglia del rischio ritenuto accettabile (R2).

Ne consegue che le scelte della pianificazione comunale sono state, di fatto, molto limitate e vincolate, per quanto concerne le ipotesi localizzative e le tipologie di azioni da prevedere, e rispettano, in prevalenza, le previsioni, le strategie e le prescrizioni impartite dalla richiamata pianificazione territoriale.

A tali condizioni va poi aggiunto che il PUC di Maiori assume quale obiettivo strategico irrinunciabile e prioritario quello di promuovere decise ed estese azioni di tutela e valorizzazione del patrimonio naturalistico, paesaggistico, storico e culturale ed importanti iniziative volte alla riqualificazione del patrimonio degradato, recependo, come detto, le prescrizioni della pianificazione d'area vasta ma anche estendendo (ed è questa una scelta progettuale fondativa e non suscettibile di valutazioni alternative) tali previsioni anche a quelle parti del territorio comunale non direttamente ricadenti negli ambiti amministrativi di applicazione delle richiamate normative.

Ed ancora, le scelte di trasformazione operate dal Puc di Maiori sono fortemente limitate, sia per quanto concerne la componente insediativa che per quella infrastrutturale, e le ipotesi di localizzazione delle poche trasformazioni previste sono state tutte effettuate assumendo quali principi guida quello del contenimento del consumo di suolo, la contiguità funzionale con aree ed ambiti già urbanizzati e/o infrastrutturati, il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, che, nel complesso, hanno determinato scelte non altrimenti attuabili e/ localizzabili.

Infine, per quanto concerne le modalità attuative il Puc prevede, in attuazione alle previsioni normative vigenti, che la maggior parte degli interventi previsti e/o attuabili siano oggetto di approfondimento programmatico e/o progettuale mediante la predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi e/o Progetti Operativi Comunali di iniziativa pubblica, o comunque soggetti ad un irrinunciabile controllo e valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale. Nei rimanenti, limitati, casi di iniziativa riservata ai privati, le possibilità di intervento diretto sono limitatissime e riservate a minimali interventi volti al recupero ed alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Anche in questo caso, la scelta del rinvio attuativo ad approfondimenti progettuali con scala di dettaglio rispetto alle previsioni del Puc rappresenta una scelta progettuale consapevole ed irrinunciabile.

Alla luce delle considerazioni di cui sopra è del tutto evidente che lo scenario fondamentale con cui ci si è confrontati nell'ambito dell'intero processo di elaborazione del P.U.C. è rappresentato dalla non attuazione del Piano stesso (c.d. *opzione zero*), valutata, nell'ambito della descrizione dello stato dell'ambiente riportata nel capitolo IV del Rapporto Ambientale, nell'ambito del quale è stata descritta la possibile evoluzione delle componenti, dei fattori e dei determinanti presi in considerazione in assenza del Piano Urbanistico Comunale.

Infine, al fine di verificare le modalità e il livello di attuazione del piano, di valutare gli effetti delle linee d'azione e di fornire indicazioni in termini di ri-orientamento del piano stesso, è stato **elaborato un apposito sistema di monitoraggio** relativo ai seguenti ambiti di indagine:

- il processo di piano, ovvero le modalità e gli strumenti attraverso cui il piano è posto in essere;
- il contesto, ovvero l'evoluzione delle variabili esogene, non legate alle decisioni di piano e su cui è basato lo scenario di riferimento (monitoraggio ambientale);
- gli effetti di piano, ovvero gli impatti derivanti dalle decisioni di piano, il grado di raggiungimento degli obiettivi in termini assoluti (efficacia) e di risorse impiegate (efficienza).

Per il perseguimento di tali finalità si è stabilito, coerentemente all'impostazione del sistema di monitoraggio del Ptc della Provincia di Salerno, i cui contenuti sono testualmente riportati nell'allegato n. 3 al Rapporto Ambientale, di non monitorare l'evoluzione delle singole componenti ambientali prese in considerazione, quanto, piuttosto, di monitorare l'attuazione degli obiettivi e delle azioni del Puc aventi specifiche e dirette ricadute sulle componenti ambientali e, di conseguenza, di monitorare, queste ultime in modo indiretto.



Si è quindi stabilito che le attività di monitoraggio, da condurre sistematicamente durante le fasi di attuazione del piano mediante il reperimento e la elaborazioni dei dati e delle informazioni necessarie, dovranno essere oggetto di report aventi cadenza perlomeno biennale, sulla base dei quali, possono essere:

- individuati tempestivamente gli eventuali impatti negativi imprevisti e, conseguentemente, adottate le opportune misure ridefinendo, se e quando necessario, obiettivi, strategie ed azioni della pianificazione comunale;
- rimodulate, in caso di necessità, le attività di monitoraggio e/o ridefiniti gli indicatori più idonei a misurare l'evoluzione dello stato dell'ambiente e l'efficacia delle azioni programmate di governo del territorio.

Si evidenzia, infine, che Il Piano Urbanistico Comunale di Maiori interessa territorialmente i seguenti siti appartenenti alla rete *Natura 2000*:

- SIC IT8050054 "Costiera Amalfitana tra Maiori e il Torrente Bonea; SIC IT80300008 "Dorsale dei Monti Lattari", ZPS IT8050009 "Costiera Amalfitana tra Maiori e il Torrente Bonea";

Pertanto, per esso è stato necessario attivare il procedimento di Valutazione di Incidenza ed, in particolare, la valutazione di incidenza vera e propria, detta "*valutazione appropriata*", ricompreso ed integrato nella procedura di Vas, alla luce di quanto stabilito dall'art.10, co.3, del D.Lgs.152/2006 e s.m.i., e dall'art.6, co.4, del Regolamento regionale 1/2010; pertanto, il capitolo n.9 del Rapporto Ambientale ha proposto i contenuti della relazione/studio di incidenza di cui all'allegato G) del d.p.r. n. 357 del 1997 e la valutazione dell'Autorità competente ha dato atto degli esiti della valutazione di incidenza.





## Le attività preliminari svolte per la Vas del Puc di Maiori

L'Amministrazione comunale di Maiori ha ipotizzato un processo di elaborazione della propria strumentazione edilizia ed urbanistica articolato, sostanzialmente, in due fasi<sup>2</sup>: la prima volta alla definizione ovvero al reperimento delle analisi preliminari, ad una loro prima valutazione ed interpretazione, per poi pervenire alla definizione di una *proposta preliminare* di Piano, corredata del *rapporto preliminare* (documento di scoping nel processo di VAS), con la quale porre sul campo, in modo ampio ed articolato, tutte le questioni connesse alla elaborazione del Puc e del Ruec, al fine di promuovere un dibattito di merito, sufficientemente ampio ed articolato, con la comunità locale e con tutti gli Enti coinvolti; la seconda volta alla definizione, anche sulla base dell'esito delle consultazioni svolte, della *proposta definitiva* di Puc e Ruec (corredata, cioè di Rapporto Ambientale ai fini della Vas e di studi specialistici e di settore, nonché di eventuali previsioni attuative) per le quali attivare il processo di formazione/approvazione come definito dalla L.R.16/04 e dal suo Regolamento di Attuazione.

Il gruppo di progettazione ha terminato la prima fase del lavoro consegnando in data 02.12.2016 n. 14528, la *proposta preliminare* di Puc di Maiori corredata da *rapporto preliminare* ambientale. Tali documenti sono stati condivisi dall'Amministrazione comunale con *delibera* di Giunta Comunale n.31 del 07.02.2017.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 27 del 02.02.2017 è stato **designato**, alla luce delle previsioni di cui all'art.2, co.8, del Regolamento regionale 5/2011, l'ing. Gabriella Pizzolante, quale responsabile dello svolgimento delle funzioni di **"Autorità competente"** nella valutazione ambientale strategica, di cui al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, dei piani e programmi del Comune di Maiori.

Con *determinazione* n. 6 del 14.02.2017 dell'allora Responsabile dell'Ufficio Edilizia privata – Urbanistica, assunta quale responsabile del procedimento di pianificazione de quo - "Autorità procedente", è stata attestata la conformità della elaborata *Proposta preliminare di PUC* alle leggi, ai regolamenti ed agli strumenti di pianificazione sovraordinati e di settore e si è avviato il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica per il Piano Urbanistico Comunale, integrato con il procedimento di Valutazione d'Incidenza, nonché le attività di consultazione dei cittadini e del pubblico interessato. A tale scopo con nota prot. n. 1968 del 14.02.2017, lo stesso responsabile, nella qualità di Autorità procedente, ha inoltrato istanza di Vas alla designata Autorità comunale competente, trasmettendo la necessaria documentazione tecnico amministrativa.

Tempestivamente le due Autorità comunali, **Autorità procedente ed Autorità competente, sono entrate in consultazione ed** in data **17.02.2017** hanno formalizzato le decisioni preliminari assunte ai fini del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica per la redigenda strumentazione urbanistica comunale<sup>3</sup>. In particolare le due Autorità hanno stabilito:

1. che il redigendo Piano Urbanistico Comunale rientra tra i piani da sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica;
2. che per il redigendo Piano Urbanistico Comunale, che interessa territorialmente siti appartenenti alla rete Natura 2000 (SIC IT8050054 "Costiera Amalfitana tra Maiori e il Torrente Bonea"; SIC IT80300008 "Dorsale dei Monti Lattari", ZPS IT8050009 "Costiera Amalfitana tra Maiori e il Torrente Bonea") è necessario attivare il procedimento di "valutazione appropriata" di incidenza, da ricomprendere ed integrare nella procedura di Vas;
3. di avviare il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica integrato con il procedimento di Valutazione d'Incidenza per il redigendo Piano Urbanistico Comunale di Maiori;
4. di condurre, pertanto, l'attività di "consultazione" con l'Autorità competente e gli altri Soggetti Competenti in materia Ambientale, al fine di definire la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale;
5. di individuare, tenendo conto delle indicazioni di cui all'art.6 del Regolamento regionale Vas, i Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA);
6. di indire un Tavolo di Consultazione con i Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) sopra individuati al fine di:

<sup>2</sup> Deliberazione di Giunta Comunale n.25 del 02.02.2016

<sup>3</sup> "Verbale delle attività e delle decisioni preliminari assunte di concerto tra Autorità procedente ed Autorità competente ai fini della V.A.S." del 16.02.2017



- definire la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale;
  - acquisire elementi informativi volti a costruire un quadro conoscitivo condiviso, per quanto concerne i limiti e le condizioni per uno sviluppo sostenibile;
  - acquisire i pareri dei soggetti interessati, anche in merito al preliminare di piano, al fine della definizione delle informazioni e dei dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute e sul patrimonio culturale;
  - stabilire le modalità di coordinamento per la consultazione dei Sca e del pubblico sul Piano e sul rapporto ambientale al fine di evitare duplicazioni delle procedure di deposito, pubblicità e partecipazione previste dalla L.R. 16/2004.
7. le modalità per lo svolgimento dell'attività di consultazione con gli Sca;
  8. di individuare, quali singoli settori del pubblico interessati all'iter decisionale da coinvolgere in fase di consultazione del pubblico;
  9. le modalità di coordinamento tra le fasi di pianificazione e le fasi di Vas con riferimento alle consultazioni del pubblico
  10. di procedere, al termine delle attività di consultazione avviate, alla valutazione:
    - dei pareri, dei contributi e/o delle osservazioni proposti dagli Sca;
    - dei pareri, dei contributi e/o delle osservazioni del Pubblico interessato;
    - dei pareri, dei contributi e/o delle osservazioni delle associazioni dei cittadini e dalle organizzazioni sociali, culturali, economiche e professionali di livello comunale;
  11. di procedere, di conseguenza all'approvazione del *preliminare* di Piano e del *rapporto preliminare*, avviando la redazione della proposta definitiva di Puc e di Rapporto ambientale sulla base degli esiti delle attività svolte.

I su richiamati incontri sono stati successivamente regolarmente indetti. In particolare

- il 1° incontro del Tavolo di Consultazione con i Soggetti Competenti in materia Ambientale si è regolarmente tenuto in data 08.03.2017.
- L'incontro con le invitate Organizzazioni sociali e culturali, economiche-professionali, ambientaliste, sindacali, ecc., di cui al verbale del 08.03.2017, si è tenuto in pari data.
- L'incontro con la cittadinanza, di cui al verbale del 09.03.2017, si è tenuto a partire dalle ore 16.00 in pari data, presso l'Aula Consiliare del Comune di Maiori in Palazzo Mezzacapo.
- Il 2° incontro del Tavolo di Consultazione con i Soggetti Competenti in materia Ambientale, di cui al verbale del 12.04.2017, si è tenuto in pari data.

• **I contributi offerti dei soggetti coinvolti nel procedimento di consultazione<sup>4</sup> sono stati:**

**per quanto concerne gli invitati Soggetti Competenti in Materia Ambientale:**

- contributo offerto dal dott. Antonio Cavaliere per conto dell'ASL Salerno nel corso del primo tavolo di consultazione tenuto in data 08.03.2017;
- nota della Direzione Generale dell'ARPA Campania acquisita al prot. del Comune di Maiori in data 31.03.2017 al n.4148 e successivamente nell'ambito del verbale della seconda seduta del tavolo di consultazione tenuto in data 12.04.2017;
- contributo offerto dalla Giunta Regionale della Campania – Direzione Generale per l'Ambiente e l'Ecosistema – UOV Valutazioni Ambientali con nota prot. 2017.0202183 del 20.03.2017, acquisita al prot. del Comune di Maiori in data 18.06.2018 al n.243421.03.2017 al n. 0003675 e successivamente nell'ambito del verbale della seconda seduta del tavolo di consultazione tenuto in data 12.04.2017;
- contributo offerto dalla Provincia di Salerno – Settore "Ambiente e Urbanistica" – Servizio Pianificazione Territoriale Provinciale di Coordinamento, con nota prot. n.201700073655 del 05.04.2017, acquisita al prot. del Comune di Maiori in data 10.04.2017 al n.4541 e successivamente nell'ambito del verbale della seconda seduta del tavolo di consultazione tenuto in data 12.04.2017
- contributo offerto dalla Regione Campania – Direzione Generale Politiche Agricole, Alimentari e Forestali, Servizio Territoriale Provinciale Salerno, con nota prot. n. 2017.0230572 del 29.03.2017, acquisita al prot. del Comune di Maiori in data 03.04.2017 al n.4230, per mero errore materiale non acquisita nell'ambito del verbale

<sup>4</sup> Per la lettura dei contenuti proposti dai contributi di seguito richiamati si rinvia alla lettura del Capitolo 3 del Rapporto ambientale del PUC di Maiori





della seconda seduta del tavolo di consultazione tenuto in data 12.04.2017;

- contributo offerto dalla Soprintendenza A.B.A.P. per le province di Salerno ed Avellino con nota prot. n. 9707 del 12.04.2017, acquisita al prot. del Comune di Maiori in data 12.04.2017 al n.4753, non acquisita nell'ambito del verbale della seconda seduta del tavolo di consultazione tenuto in data 12.04.2017 in quanto pervenuta dopo la chiusura del verbale stesso;

**per quanto concerne le invitate Organizzazioni sociali e culturali, economiche-professionali, ambientaliste, sindacali, ecc.:**

- contributo offerto dall'INU Campania con nota acquisita al prot. del Comune di Maiori in data 10.04.2017 al n.4596;

**per quanto concerne la cittadinanza:**

- contributi offerti nel corso dell'incontro del 09.03.2017 in particolare del Sig. Bonaventura Landi;
- contributi offerti dal sig. Antonio Ferrara, acquisito al prot. del Comune di Maiori in data 12.04.2017 al n.4715;
- contributi offerti dal sig. Salvatore D'Urso, acquisito al prot. del Comune di Maiori in data 13.04.2017 al n. 4764;

**Con il "Verbale conclusivo delle attività e delle decisioni preliminari assunte di concerto tra Autorità procedente ed Autorità competente ai fini della V.A.S. ed ai fini della consultazione del pubblico" del 21.04.2017** le due Autorità comunali, dopo aver valutato tutti i contributi pervenuti nell'ambito dell'attività di consultazione condotta, hanno stabilito:

- di dichiarare conclusa la fase di consultazione in merito alla proposta *preliminare* di Puc e al Rapporto *preliminare* ambientale;
- che la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel Rapporto ambientale sono quelle definite dall'elaborato Rapporto preliminare ambientale, con le modifiche e le integrazioni necessarie alla luce delle attività di consultazione effettuate e dei suggerimenti pervenuti;
- di prendere atto degli elementi informativi forniti in fase di consultazione;
- di prendere atto dei pareri prodotti dai Soggetti Competenti in materia Ambientale in precedenza richiamati, nei limiti espressi mediante le valutazioni effettuate nell'ambito del verbale stesso;
- di prendere atto della comunicata "incompetenza" da parte della Regione Carabinieri Forestale Campania – Gruppo di Salerno e dell'Agenzia delle Dogane di Salerno;
- di prendere atto del parere offerto dall'INU Campania, unica fra le Organizzazioni e gli altri soggetti invitati che hanno ritenuto di offrire il proprio contributo, come in precedenza richiamati;
- di prendere atto delle "osservazioni", delle "segnalazioni", dei "suggerimenti" e delle "proposte" prodotte dai cittadini, come in precedenza richiamati;
- di stabilire la seguente modalità di coordinamento per la consultazione dei Sca e del pubblico sul Piano e sul rapporto ambientale al fine di evitare duplicazioni delle procedure di deposito, pubblicità e partecipazione previste dalla L.R. 16/2004: *nel prosieguo dell'attività di formazione del Puc e del procedimento di Vas, sarà coordinata l'attività di consultazione di cui all'art.14 del D.Lgs.152/2006 ai fini della Vas con la partecipazione alla formazione del Piano stabilita dall'art.7, co.3 e succ., del Reg.5/2011, procedendo alla contestuale pubblicazione dell'Avviso di cui all'art.14, co.1, del D.Lgs.152/2006 ed alla Pubblicazione del Piano di cui all'art.3, co.2, del Reg.5/2012. In tal modo potranno essere unificate le sedi di deposito e di consultazione, nonché i termini per la presentazione di osservazioni, sia ai fini della Vas che ai fini del Piano Urbanistico;*
- di trasmettere il verbale, unitamente a quelli delle attività svolte ed ai contributi pervenuti, all'Amministrazione Comunale, per la definitiva approvazione *del preliminare* di Piano e *del rapporto preliminare*, e per dare concreto avvio ed impulso all'attività di redazione della *proposta definitiva* di Puc e di Rapporto ambientale;

Infine l'Amministrazione comunale, **con delibera di Giunta Comunale n.100 del 16.05.2017 ha:**



- definitivamente approvato la *proposta preliminare* di PUC ed il Rapporto preliminare ambientale, come predisposti dall'Ufficio di Piano con il supporto degli esperti incaricati, già adottati con delibera di Giunta Comunale n.31 del 07.02.2017;
- approvato le attività condotte e le decisioni assunte dall'Autorità procedente e dall'Autorità competente, e riportate, da ultimo, nel verbale congiunto del 21.04.2017;
- autorizzato il responsabile del procedimento di pianificazione ad attivare nel più breve tempo possibile, sulla base degli esiti delle attività svolte e delle consultazioni effettuate, la redazione della proposta definitiva di PUC e del relativo rapporto ambientale.

### **Le attività di “consultazione” di cui all’art.14 del D.Lgs.152/2006 ai fini della Vas e “partecipazione” di cui all’art.7, co.3 e succ., del Reg.5/2011.**

Con **determinazione n. 510 del 04.06.2020** il Responsabile dell'area tecnica-urbanistica e demanio marittimo **ha accertato la conformità della proposta definitiva di Puc** di Maiori, alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari, nazionali e regionali, agli obiettivi, alle previsioni ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione d'area vasta (urbanistica e territoriale) sovraordinati ed alla pianificazione di settore interessante il territorio comunale.

Con **deliberazione di Giunta Comunale n.72 del 11.06.2020** il Comune di Maiori ha adottato, ai sensi dell'art.3, co.1, Reg.Reg.5/2011, la **proposta di PUC, comprensivo del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica** e degli altri studi specialistici e settoriali che ne costituiscono parte integrante e sostanziale, e che gli stessi sono depositati presso l'Ufficio Tecnico e la Segreteria Comunale di Maiori e sono stati pubblicati all'Albo pretorio del Comune e sul sito web.

L'avviso **di adozione del Puc di Maiori**, è stato pubblicato sul **B.U.R. Campania n.134 del 29 giugno 2020**, dando contestualmente comunicazione circa l'avvio e le modalità di:

- “partecipazione al procedimento di formazione” dello strumento urbanistico di cui all'art.7 del Reg. 5/2011
- “consultazione”, con riferimento al connesso procedimento integrato di VAS-VI di cui all'art.14 del D.Lgs 152/2006;

Pertanto è stato possibile per chiunque consultare gli elaborati di Piano ed il connesso Rapporto Ambientale, e presentare, secondo le modalità stabilite nell'avviso, entro il termine del 27 agosto 2020:

- osservazioni contenenti modifiche ed integrazioni alla proposta di piano;
- osservazioni in forma scritta, anche fornendo nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi, per il connesso Rapporto Ambientale.

Come comunicato dall'Ufficio Tecnico del Comune entro il termine assegnato sono pervenute n. 29 osservazioni tutte di natura urbanistica e riferite a specifiche previsioni del PUC.

Con **delibera di Giunta Comunale n. 138 del 17.09.2020** si sono esaminate le osservazioni pervenute, si sono formulate le relative controdeduzioni ed assunte le conseguenziali decisioni in conformità ai documenti di valutazione in precedenza richiamati, delle controdeduzioni e delle proposte contenute nella relazione redatta dal gruppo di progettazione urbanistica del P.U.C.

**Successivamente in data 18.11.2020** l'Ufficio di Piano ha ultimato il lavoro di adeguamento degli elaborati di PUC, recependo le decisioni assunte con *Deliberazione di Giunta comunale n.138 del 17.09.2020* in relazione alle osservazioni prodotte.

### **Il procedimento di Valutazione di Incidenza integrato con il procedimento di Vas**

A seguito dell'adozione della proposta definitiva di PUC, giusta deliberazione di Giunta Comunale n.72 del 11.06.2020, è stata effettuata apposita **comunicazione all'Autorità comunale competente** in materia di VAS.

Successivamente alle decisioni assunte, giusta *delibera di Giunta comunale n.138 del 17.09.2020*:

- è stata prodotta giusta **nota prot. n.18182 del 14.12.2020**, al competente Settore Regionale Tutela dell'Ambiente istanza di Valutazione di Incidenza;



- è stato richiesto, giusta **nota prot.n. 17428 del 01.12.2020**, all'Ente gestore dell'area naturale protetta, Ente Parco Regionale dei Monti Lattari, il "sentito" di cui all'art.5, co.7, del D.P.R. 357/97;

Con successiva **nota prot. PG/2020/0607450 del 18.12.2020 la Regione Campania – UOD Valutazioni ambientali** ha richiesto, la produzione di documentazione tecnico amministrativa integrativa;

Con **nota prot. n.959 del 20.01.2021**, il Comune di Maiori ha riscontrato la su richiamata nota dell'Ufficio regionale prot. n.PG/2020/0607450, trasmettendo, tra l'altro, la seguente documentazione integrativa:

- elab. 3.3.9 recante *Disposizioni programmatiche: sovrapposizione degli ambiti di trasformazione e le Zone Speciali di Conservazione della Rete Natura 2000 (ZPS)* - agg. novembre 2020;
- elab. 3.3.10 recante *Disposizioni strutturali: sovrapposizione della disciplina del territorio e le Zone Speciali di Conservazione della Rete Natura 2000 (ZPS)* - agg. gennaio 2021;
- elaborato recante la localizzazione planimetrica delle osservazioni ricadenti nelle Zone Speciali di Conservazione della Rete Natura 2000 (ZPS);

Con **nota prot. n.PG/2021/0131224 del 09.03.2021** dell'Ufficio di STAFF 50.17.92 "STAFF Tecnico Amministrativo - Valutazioni Ambientali" della Regione Campania, trasmessa per conoscenza a mezzo PEC in data 10.03.2021 ed acquisita agli atti dell'Ente Parco al Prot. n.000397del 10/03/2021, con cui in qualità di Autorità Competente regionale, con riferimento alla procedura di Valutazione di Incidenza integrata nel procedimento di VAS del PUC del Comune di Maiori (SA) – contraddistinta dal CUP 8868 – è stato formulato "richiesta di integrazioni e chiarimenti".

Con **nota prot.n. 000704 del 21.04.2021**, acquisita agli atti del Comune di Maiori con n.0005761 del 21.04.2021, l'Ente gestore dell'area naturale protetta, Ente Parco Regionali dei Monti Lattari ha comunicato la necessità di acquisire gli atti integrativi ed i chiarimenti richiesti dalla Regione Campania con la nota richiamata al punto precedente, al fine del rilascio del sentito.

Con **nota prot. n. 0008305 del 07.06.2021**, il Comune di Maiori trasmette alla Regione le integrazioni e i chiarimenti in riscontro alla su richiamata richiesta prot.n. PG/2021/0131224 del 09.03.2021 (**Allegato n.9**), allegando:

- elaborazione cartografica in cui è immediatamente evidente quali sono le previsioni programmatiche ricadenti in aree natura 2000: elaborati 3.3.9 a, b, c, e d, sostitutivi di quelli precedentemente prodotti e risalenti al novembre 2020, recanti Disposizioni programmatiche: sovrapposizione degli ambiti di trasformazione e le Zone Speciali di Conservazione della Rete Natura 2000 (ZPS) - agg. maggio 2021;
- **documento contenente valutazioni, precisazioni e proposte integrative/suppletive al PUC, al Rapporto Ambientale e allo Studio di Incidenza.**

Con **nota prot. 8864 del 16.06.2021** il Comune di Maiori (SA) trasmette all'Ente Parco le integrazioni e i chiarimenti già trasmessi alla Regione e richiesti anche dal soggetto gestore dell'area naturale protetta, tanto in riscontro alla su richiamata nota prot. n.000704 del 21.04.2021;

Con **note prot.9524 del 29.06.2021 e prot.11269 del 04.08.2021**, il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Maiori (SA) – in qualità di Autorità Procedente – trasmesse per conoscenza all'Ente Parco – richiedeva proroghe in merito alla procedura CUP 8868, per consentire l'acquisizione del "Sentito" richiesto;

Con **Decreto n.82/S-2020 del 07.09.2021**, trasmesso con nota prot. n.001682 di pari data, è stato espresso parere favorevole con prescrizioni al richiesto "sentito" dall'Ente Parco Regionale dei Monti Lattari;

Con **nota prot. n. PG/2021/0554250 del 09.11.2021** è stato trasmesso il decreto Dirigenziale n. 247 del 08.11.2021 (Dip. 50, D.G.17, U.O.D.92 Regione Campania) di con cui si esprime parere favorevole con *prescrizioni* di Valutazione di Incidenza Appropriata.

**Le attività di "consultazione" di cui all'art.14 del D.Lgs.152/2006 integrate con i procedimenti volti all'acquisizione dei pareri, nulla osta, autorizzazioni ed ogni altro atto endoprocedimentale obbligatorio.**



Il piano integrato con le osservazioni ed il rapporto ambientale è stato trasmesso alle seguenti amministrazioni competenti:

- con nota prot. n.17425 del 01.12.2020 all'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;
- con nota prot. n.17427 del 01.12.2020, al Settore Provinciale del Genio Civile di Salerno, per l'espressione del parere di competenza ex L.R. 9/83 e ss.mm. e ii.;
- con nota prot. n. 17424 del 01.12.2020 all' ASL Salerno, per l'espressione del parere di competenza ex L.R. 13/85;
- con nota prot. n. 17422 del 01.12.2020 alla Provincia di Salerno, per l'espressione del parere circa la coerenza alle strategie a scala sovra comunale, ex art.3, co.4, Reg.Reg.5/2011;

Con nota prot. n. 04/21 del 04.01.2021 l'ASL di Salerno, ha espresso parere sanitario favorevole ex L. 13/85

Con nota n. 2021 00083707 del 16.02.2021, acquisita al prot. del Comune di Maiori in data 16.02.2021 al n.0002461, la Regione Campania – UOD Genio Civile di Salerno ha trasmesso richiesta di integrazioni.

Con nota prot.n. 13491 del 15.09.2021 il Comune di Maiori ha trasmesso alla Regione Campania– UOD Genio Civile di Salerno il *“Documento recante chiarimenti, precisazioni, integrazioni in relazione ai rilievi formulati dalla Regione Campania, D.G. Lavori Pubblici e Protezione Civili – UOD Genio Civile”* in riscontro alla nota di cui al prot. n. 2021 0083707 del 16.02.2021

Con nota prot.n. 2021 0492013 del 6.10.2021, acquisita al prot.n.0014653 del 06.10.2021 del Comune di Maiori, la Regione Campania – UOD Genio Civile di Salerno ha comunicato il rilascio del **parere favorevole con prescrizioni del Settore n. G.C./1895, ex art. 15 L. n. 9/83**, come riportate nell'*Allegato n.18*.

Con nota prot. PSA 202100005124 del 21.01.2021, acquisita al prot.n.0001033 del 21.01.2021 del Comune di Maiori, la Provincia di Salerno, Settore Ambiente e Urbanistica, Servizio Pareri e Controlli in materia di Governo del Territorio, ha evidenziato la sussistenza di alcune criticità, riscontrate a seguito dell'istruttoria degli atti ricevuti, ai fini della dichiarazione di coerenza di cui all'art. 3 del R.R. 5/2011.

Con nota prot. n. 5455 del 15.04.2021 il Comune di Maiori ha riscontrato la su richiamato nota della Provincia prot.n.5124 del 21.01.2021;

Con nota prot.n. PSA202100040698 del 31.05.2021 la Provincia di Salerno ha evidenziato la necessità di ulteriori precisazioni relative alle criticità riscontrate in seguito alla dissemina delle interazioni trasmesse dal Comune con nota 5455 del 15.04.2021;

Con delibera di Giunta Comunale n.91 del 01.06.2021 il Comune di Maiori approva un aggiornato **documento recante chiarimenti, precisazioni, integrazioni in relazione ai rilievi formulati dalla Provincia di Salerno Settore Ambiente e Urbanistica –Servizi Pareri e Controlli in materia di Governo del territorio 5124/2021**. Tali atti vengono trasmessi alla Provincia di Salerno con nota prot. n.8430 del 09.06.2021, unitamente agli Atti di Programmazione degli Interventi;

Con **Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n.93 del 07.07.2021**, il Puc di Maiori, così come redatto ed integrato con la documentazione approvata con delibera di G.C. 91/2021, è stato dichiarato, ai sensi dell'art.3 del R.R.5/2011, *“...coerente alle strategie a scala sovracomunale individuate dall'Amministrazione Provinciale anche in riferimento al proprio Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n.15 del 30/03/2012.*

**Le modalità con cui si è tenuto conto delle indicazioni, dei suggerimenti, delle osservazioni, dei contributi, forniti nell'ambito del procedimento di consultazione ex art.14 D.Lgs.152/06 e s.m.i. e delle prescrizioni impartite da parte degli Enti preposti al rilascio di pareri, nulla osta, atti d'assenso comunque denominati e previsti per legge.**

L'Autorità comunale competente in materia di Vas, ha svolto, di concerto con l'Autorità comunale procedente, tutte le necessarie attività istruttorie ed effettuato tutte le necessarie valutazioni sulla base della documentazione prodotta



e presentata ed alla luce delle osservazioni, obiezioni e suggerimenti inoltrati ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs.152/06 e s.m.i. e/o acquisiti ai sensi dell'art.3, co.4, Reg.Reg.5/2011, dai vari soggetti coinvolti nel procedimento di Valutazione Ambientale Strategica e di approvazione del Piano Urbanistico Comunale.

**Nell'esprimere ai sensi e per gli effetti di cui all'art.15 del D.Lgs.152/2006 e s.m.i. parere favorevole all'approvazione del Piano Urbanistico Comunale di Maiori, si è stabilito di recepire le indicazioni, i suggerimenti, le osservazioni, i contributi, forniti nell'ambito del procedimento di consultazione ex art.14 D.Lgs.152/06 e s.m.i. e le prescrizioni impartite da parte degli Enti preposti al rilascio di pareri, nulla osta, atti d'assenso comunque denominati e previsti per legge, come in precedenza richiamati, ed in particolare di integrare/modificare le elaborazioni del Puc e del connesso Rapporto Ambientale come di seguito specificato:**

➤ **Con riferimento al contributo fornito dalla Soprintendenza ABAP**, si precisa che:

Si ritiene anzitutto di evidenziare che il PUC di Maiori, convintamente, condivide, recepisce e fa propri gli obiettivi, gli indirizzi, e soprattutto le prescrizioni normative della L.R.35/87 e, tuttavia, alla luce del tempo intercorso dalla elaborazione (circa 45 anni) e dall'approvazione (circa 35 anni) del Piano paesaggistico, tenta di proporre un aggiornamento e/o una attualizzazione, evidenziando, peraltro, tutti gli interventi e le previsioni per la cui attuazione è necessaria la preventiva variazione della norma sovra ordinata. Inoltre il Piano comunale ribadisce, al fine di scongiurare qualsiasi possibile fraintendimento, che *"In presenza di previsioni del PUC contrastanti con previsioni di Piani sovraordinati, prevalgono le disposizioni di quest'ultimi fino a quando le stesse non saranno modificate secondo le procedure di legge vigenti"* (art.6, co.3, NTA).

Fatta questa precisazione preliminare, a cui si rinvia ogni qual volta nelle osservazioni prodotte dalla Soprintendenza si affronta la questione di conformità al PUT di talune previsioni, si coglie l'occasione per evidenziare che di sovente le osservazioni prodotte si "avventurano" in argomentazioni e valutazioni di mera natura urbanistica, che oltre ad essere viziate da palese "incompetenza" istituzionale, spesso si spingono in valutazioni discrezionali, personali e/o empiriche o, ancora, concernono aspetti meramente di natura tecnico-amministrativa, che oltre ad essere scarsamente pertinenti alla valutazione dei possibili impatti significativi sull'ambiente indotti dal piano-programma, trasbordano in verifiche di conformità a disposizioni normative e regolamentari, ivi incluso il PUT per l'Area sorrentino - amalfitana, anch'esse non di competenza dell'Ufficio periferico del Mibac, e rispetto a cui gli altri Enti preposti, e coinvolti nel procedimento, non hanno mosso rilievi.

- Con riferimento alla prima osservazione formulata, riferita a talune previsioni generali per il sistema ambientale contenute nelle NTA:
  - si condivide l'opportunità di prescrivere la contiguità dei lotti concorrenti alla definizione della superficie aziendale a cui riferire l'edificabilità delle pertinenze agricole; non si condivide di prescrivere che gli stessi debbano far parte della medesima "Unità di paesaggio", in quanto perderebbe senso la previsione in argomento qualora si prescrivesse che i lotti dovessero rientrare nella medesima z.t. di PUT (a cui è riconducibile il concetto di Unità di Paesaggio per il resto estraneo alla LR 35/87). Pertanto, in parziale accoglimento dell'osservazione si stabilisce di **integrare l'art. 13 del NTA ed in particolare il co.6, penultimo punto elenco, come di seguito specificato in grassetto e corsivo:**  
"stabilisce che la realizzazione di nuovi edifici rurali non può essere localizzata su superfici naturali e seminaturali (ambiti Tra1, Tra2, Tra3, Tra4, Tra5 del presente Puc), le quali concorrono però alla determinazione della superficie produttiva aziendale, alla quale è riferita l'edificabilità delle sole pertinenze agricole, con un indice pari a 0,03 mq/mq, fino ad un massimo di 500 mq di superficie coperta, ***sempre che i lotti siano confinanti***";
  - non si condividono le osservazioni formulate in relazione alle previsioni di cui al comma 10 del richiamato art.13 delle NTA in quanto:
    - ✓ gli ampliamenti ammessi dalla norma in considerazione sono assolutamente conformi e coerenti con quanto stabilito dall'art.17 della LR 35/87 in relazione alla nuova edificabilità rurale in z.t.4, in quanto oltre a prescrivere la sussistenza di un lotto minimo (non prescritto dal PUT) prevede un indice di fabbricabilità fondiario complessivamente pari a 0,02 mq/mq corrispondente alla somma dell'indice residenziale 0,03 mc/mq (equivalente a 0,01 mq/mq) per nuovi vani residenziali e dell'indice per annessi agricoli 0,03 mc/mq (equivalente a 0,01 mq/mq). E' del tutto evidente che i nuovi vani residenziali potranno essere autorizzati





nei limiti del dimensionamento, effettuato dal PUC in conformità a quanto prescritto dalla LR 35/87;

- ✓ la realizzazione di attrezzature complementari scoperte (per le attività ricreative, didattiche, culturali e sportive) funzionali al soggiorno temporaneo dell'ospite della struttura ricettiva rurale (attività integrativa alla conduzione del fondo) è contenuta nel 10% della superficie fondiaria, con un limite assoluto di 2500 mq ed incremento max (rispetto al preesistente) di 400 mq. Considerate le z.o. in cui tali interventi sono ammessi dal PUC, tali previsioni non sono per nulla in contrasto con le previsioni del PUT per le corrispondenti z.t., in cui sono ammessi interventi ben più ampi ed invasivi da tutti i punti di vista e che possono determinare la compromissione di aree oggi inedificate, che sempre si configurano come aree caratterizzate da livelli diversificati di naturalità. Le affermazioni circa "l'eccessivo carico antropico" che sarebbe indotto da tali trasformazioni sono poi assolutamente dogmatiche ed immotivate, stante la caratterizzazione della proprietà agricola ricadente nelle z.o., l'attuale presenza di aziende agricole e i dati tendenziali di settore;
- non si condividono le osservazioni formulate in relazione alle previsioni di cui al comma 11 del richiamato art.13 delle NTA in quanto l'attività di agriturismo (che non risulta vietata da nessuna norma del PUT, tantomeno per la z.t. 1B e che è da considerare come attività integrativa nella conduzione del fondo) è ammessa previa utilizzazione di edifici preesistenti per le attività comuni e senza che la realizzazione e utilizzazione delle piazzole comporti o costituisca *in alcun modo elemento di compromissione e/o di alterazione dei preesistenti ordinamenti colturali*. I parametri utilizzati non sono affatto eccessivi in quanto oltre a fissare un'incidenza massima del 10% della superficie del fondo agricolo, vanno a definire anche delle superfici minime di 500 mq (in fondi che devono quindi essere minimo di 5.000 mq) e max di 2.000 mq (per la realizzazione dei quali occorrono circa 2 ha!), di certo non facilmente rinvenibili attesa la frammentazione della proprietà. Ancora una volta le affermazioni circa "l'eccessivo carico antropico" che sarebbe indotto da tali destinazioni, sono assolutamente indimostrabili e immotivate.
- Con riferimento all'osservazione riferita a parte dell'art.14 delle NTA, non si condivide l'assunto secondo il quale in z.t. 1a del PUT è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e tanto alla luce di quanto stabilito dalla norma stessa, che ammette anche il restauro conservativo e, soprattutto, da quanto stabilito dalla Corte Costituzionale con Sentenza 529/1995, specie quando in motivazione richiama le previsioni di cui all'art.1, 1-bis e 1-ter della legge 431/85 circa le tipologie di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sempre ammissibili. Al netto di tale precisazione, ci si riporta a quanto di seguito si dirà in materia di interventi pertinenziali minori, evidenziando solo in questa sede che gli interventi ammessi dal PUC per ambiti ricadenti in z.T. 1a sono riconducibili alla mera manutenzione e a opere accessorie, senza alcuna rilevanza edilizia e urbanistica.
- Con riferimento a talune previsioni di cui all'art.15 e 16 delle NTA, si evidenzia che la possibilità di realizzare attrezzature di supporto alla zootecnica è una precisa previsione della L.R.35/87 per le "aree di tutela silvo pastorale" della z.t. 1.b (a cui sono riconducibili sia le aree boscate, sia le aree naturali, ad eccezione delle incisioni fluviali con relative fasce di rispetto) che il PUC va semplicemente a recepire. Peraltro si condivide l'opportunità della loro realizzazione in presenza di comprovate esigenze che, come già stabilisce il PUC devono essere adeguatamente documentate. Non si condivide, invece, l'opportunità di prevedere un lotto minimo di intervento che, con riferimento a tale tipologia di attività (zootecnica e lavorazione del latte), non è assolutamente indispensabile. Pertanto, in parziale accoglimento dell'osservazione riferita alle previsioni di Piano per la z.o. Tra\_2 e Tra\_3, si stabilisce di **integrare l'art. 15 del NTA ed in particolare il co.4, quarto punto elenco, e l'art.16 co.4, quarto punto elenco, come di seguito specificato in grassetto e corsivo**:
  - "la realizzazione o l'ampliamento di recinti per il bestiame con annessi capanni di ricovero e per le lavorazioni (Se max = 30 mq; Ve max = 90 mc; h max = 3,00 ml; distanza dai confini minima pari a 20 ml in caso di recinti per bestiame), a esclusivo servizio di attività connesse con la zootecnica e/o per la lavorazione del latte, adeguatamente documentate **(da un piano di sviluppo aziendale)**, e nel rispetto dei parametri e dei requisiti fissati al precedente art.13".
- Non si condividono le osservazioni riferite a talune previsioni per le z.o. Tra\_4 di cui all'art.17 delle NTA:
  - i piccoli capanni in legno ammessi dalle norme di Piano in trattazione sono qualificabili, a tutti gli effetti, quali interventi pertinenziali di minore entità, che non comportano alcuna trasformazione fisica del territorio in edificato, ma sono strettamente funzionali all'alloggiamento di minimi strumenti e mezzi utili alla conduzione di fondi agricoli, anche di piccolissime dimensioni, al fine di contrastare il diffuso fenomeno di abbandono delle





aree agricole ed incentivare i proprietari a perseguire l'attività di conduzione dei fondi in economia. Si ritiene, pertanto, che la previsione sia del tutto conforme a quanto stabilito dalla LR 35/87 e che la specifica osservazione formulata non sia accoglibile;

- per quanto concerne la realizzazione di stalle e porcilaie, le NTA recepiscono specifiche prescrizioni del PUT che già definiscono parametri e prescrizioni circostanziati. Ad ogni buon conto si stabilisce di **integrare l'art. 17 del NTA ed in particolare il co.4, ultimo punto elenco, come di seguito specificato in grassetto e corsivo:**

*"la realizzazione, fatta eccezione che per le aree con presenza di terrazzamenti e colture tipiche quali agrumeti, vigneti o oliveti, di stalle, porcilaie, etc., connesse con la conduzione dei poderi già dotati di case rurali, **sulla base di esigenze adeguatamente documentate da un piano di sviluppo aziendale**, e nella misura del 15% rispetto al Volume edificato di detta casa".*

- Non si condividono le osservazioni riferite a talune previsioni di NTA per le z.o. Tra\_5 di cui all'art.18 delle NTA per le motivazioni esplicitate al punto precedente in relazione alla possibilità di realizzazione di piccoli capanni.
- Con riferimento alle osservazioni riferite a talune previsioni per le z.o. Tra\_6 di cui all'art.19 delle NTA:
  - l'accorpamento di terreni previsto al co.5 della previsione oggetto di osservazione, risponde ad una norma urbanistica vigente in Regione Campania che è volta a consentire all'Imprenditore agricolo di poter realizzare gli edifici indispensabili per la propria azienda anche in presenza di una forte parcellizzazione della proprietà. Tale condizione caratterizza in modo significativo la realtà di Maiori in cui non sono presenti grosse proprietà fondiarie nelle z.o. Tra\_6 e Tra\_7 e in cui non vi è alcun rischio di realizzare interventi sovradimensionati. Non si condivide, pertanto, l'osservazione formulata;
  - la L.R.35/87 ammette in z.t. 4 la realizzazione sia di interventi di ristrutturazione edilizia, sia interventi di nuova costruzione. Qualora la ricostruzione degli edifici diruti sia assimilabile ad intervento di nuova costruzione per finalità residenziali la sua realizzazione è ammessa dal PUC nei limiti di dimensionamento effettuato sempre nel rispetto ed in ottemperanza alla prescrizione della LR 35/87, e previo convenzionamento con il Comune;
  - l'articolo oggetto di osservazione definisce le previsioni strutturali (valide cioè a tempo indeterminato) per le zone inedificate ricadenti nella z.t. 4 del PUT, attualmente aventi una vocazione/destinazione agricola e, tuttavia, suscettibili di potenziali trasformazioni, attuabili alle rigide condizioni definite dalle medesime norme strutturali e previo inserimento delle stesse nell'ambito delle previsioni programmatiche del Piano, valide a tempo determinato e che sono oggetto del medesimo procedimento di formazione del PUC. Tutti gli interventi potenzialmente realizzabili sono tutti conformi a quanto stabilito dall'art.17 della L.R.35/87 e la zona omogenea non è stata oggetto di una articolazione in sottozona, con previsioni valide a tempo indeterminato, in quanto tale impostazione avrebbe reso del tutto vana ed inefficace la previsione della LR16/04, recepita peraltro in tutte le norme dell'urbanistica contemporanea, di articolare il PUC nelle due componenti (strutturale e operativa) in precedenza richiamate. L'osservazione formulata è pertanto infondata.
- Con riferimento alle osservazioni riferite alle previsioni per le z.o. Tra\_7 di cui all'art.20 si evidenzia che il Piano comunale, nelle more di una inevitabile variazione delle attuali previsioni del PUT, stante l'impossibilità di attuazione delle Attrezzature sportive di livello territoriale, ammette unicamente interventi di mera conservazione del patrimonio edilizio esistente e trascurabili interventi per la sistemazione e la conduzione dei fondi agricoli, strettamente connessi alla tutela di interessi costituzionalmente tutelati e non derogabili, da autorizzare nel rispetto dei principi di tutela paesaggistica. Non si condivide, pertanto, l'osservazione formulata.
- Con riferimento alle osservazioni formulate relativamente a talune previsioni di cui all'art.27 delle NTA in relazione ai tessuti storici (Is) ricadenti nella z.t. 2 e 4 del PUT, si contro deduce:
  - non è vero, non è previsto e non è stabilito da nessuna norma che in z.o. A di cui al DM 1444/68, come prevista dalla stessa legge 35/87, non sono ammesse nuove edificazioni. Le densità edilizie richiamate dalla previsione di NTA per le operazioni di risanamento conservativo e le altre trasformazioni conservative realizzabili in z.o. A sono stabilite dallo stesso art. 7 del DM 1444/68. L'art.20 della LR 35/87 ammette per tali zone la redazione di Piani di Recupero ai sensi della legge 457/78 che *prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree ... per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero ... anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento*. Peraltro lo stesso PUT ammette esplicitamente in z.t. 2 la possibilità di *consentire interventi pubblici per la realizzazione di scuole materne e dell'obbligo, di attrezzature di interesse comune e di impianti sportivi, il tutto nel rispetto delle caratteristiche ambientali*.



- Per quanto concerne il tema dei parcheggi pertinenziali, si evidenzia che il PUC non invoca alcuna norma derogatoria di natura urbanistica, ma ammette, a determinate condizioni, ed escludendo le aree gravate da vincolo di inedificabilità, la realizzazione di parcheggi interrati sottostanti aree private che, per definizione di legge, sono interventi pertinenziali e non interventi di nuova costruzione, in quanto pertinenza di fabbricati esistenti e volti a svolgere una funzione complementare e accessoria (di pertinenza, appunto) agli stessi. Peraltro, stante le previsioni di cui all'art.3, co.1, lett.e.6), del DPR 380/01 spetta allo strumento urbanistico la individuazione degli interventi pertinenziali che in relazione al pregio delle aree sono qualificabili quali interventi di nuova costruzione: nel caso in trattazione, il PUC non ritiene che per i garage pertinenziali ricadenti nella z.t. 3 del PUT ricorrano tali condizioni. Fermo restando, pertanto, le valutazioni tecnico discrezionali effettuabili di volta in volta (nell'ambito del procedimento di autorizzazione paesaggistica) in relazione all'impatto paesaggistico dell'intervento proposto, non si ritiene di accogliere l'osservazione formulata.
- L'art.30 delle NTA prevede una serie di misure volte al recupero, riqualificazione e valorizzazione urbanistica e paesaggistica del borgo marinaro di Erchie che rispondono alle esigenze rappresentate con l'osservazione in esame. Non compete al PUC assumere "nell'immediato" iniziative di vigilanza e controllo e/o ancora di repressione e sanzione degli abusi edilizi e paesaggistici.
- Le previsioni di cui all'art.33 sono riferite ad un ambito prevalentemente residenziale di recente edificazione, ricadente tuttavia nella z.t.2 del PUT. Pertanto ed in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 17 della L.R.35/87 per la z.t.2 il PUC tratta tali z.o. (non qualificabili quali centro o insediamento storico) utilizzando la stessa normativa definita per le zone Is, assumendo che il PUA genericamente definito debba avere valore e portata di Piano di Recupero/Piano Particolareggiato. Alla luce di quanto sopra, si ripropongono anche in questo caso ed in considerazione della natura delle osservazioni proposte, le controdeduzioni già formulate in precedenza in riferimento all'art.27 delle NTA.
- Con riferimento alle osservazioni riferite alle previsioni per le z.o. Adr2 cui all'art.36, si evidenzia quanto già rappresentato in relazione alle previsioni di cui all'art.20 e si evidenzia che il Piano comunale, nelle more di una inevitabile variazione delle attuali previsioni del PUT, stante l'impossibilità di attuazione delle Attrezzature sportive di livello territoriale, ammette unicamente interventi di mera conservazione del patrimonio edilizio esistente o interventi volti a confermare l'originaria destinazione impressa all'area dal Piano sovraordinato.
- **Al fine di un migliore allineamento tra la norma del PUC e la norma del PUT si propone di apportare al co.4 dell'art.36 le modifiche di seguito evidenziate in grassetto e corsivo:**  
"Alla luce di quanto sopra il PUC stabilisce che per le aree e i manufatti di cui al presente articolo siano efficaci tutte le previsioni di cui al precedente art.19. Nelle more dell'approvazione della variante al PUT estesa all'intero ambito, ovvero dell'attuazione, dei procedimenti di variante al Piano paesaggistico connesse ai singoli interventi programmati, ai manufatti e agli impianti esistenti si applicano le norme di seguito specificate: è ammessa la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni, interventi pertinenziali di minor entità, come definiti dalle presenti norme. È altresì ammessa la realizzazione nell'ambito previa predisposizione di **~~progetto di opera pubblica Piano particolareggiato (esteso all'intera zona)~~**, di attrezzature pubbliche sportive, scoperte e coperte - con relative strutture di servizio, **~~di interesse sovracomunale~~**. Il tutto con altezze non superiori a metri 8,00, con indice di fabbricazione territoriale non superiore a 1,00 mc/mq e con l'esclusione assoluta di volumi da destinare alla residenza".
- Con riferimento alle osservazioni riferite a talune previsioni per gli *Edifici con destinazione d'uso alberghiera e strutture turistico-ricettive* di cui all'art.41 delle NTA:
  - non si condivide l'osservazione proposta in relazione alle previsioni di cui al comma 5 e si evidenzia che il PUC vieta ogni ampliamento volumetrico nelle zone di particolare pregio e si limita a recepire, per le rimanenti zone, specifiche previsioni del Ptcp di Salerno, che potranno essere oggetto di separata e specifica valutazione, di volta in volta, rispetto alle eventuali singole proposte attuative;
  - si ci riporta a quanto già rappresentato in ordine alla natura pertinenziale dei servizi tecnologici e garage previsti al co.7, ribadendo l'esclusione della loro realizzazione nelle aree gravate da vincolo di inedificabilità.
- Con riferimento alla ritenuta inadeguatezza delle prescrizioni di cui all'art.47 e 48 delle NTA volte a disciplinare le aree su cui insistono, rispettivamente, le attrezzature scolastiche e le attrezzature di interesse comune esistenti, si contro deduce evidenziando che la previsione normativa è volta sostanzialmente ad assicurare il mantenimento di



tali dotazioni pubbliche e a consentire (perseguendo il principio del minor consumo di suolo) eventuali interventi di adeguamento delle stesse, anche mediante ampliamento. E' del tutto evidente l'impossibilità per il PUC, costretto a regolamentare, nell'ambito delle previsioni strutturali, in modo generale e non specifico le diverse, possibili, ipotesi di intervento, definire parametri, misure, prescrizioni specifiche per "... *garantire la realizzazione di interventi di qualità e tali da conferire ai luoghi compromessi nuova dignità urbana*". Allo stesso tempo, non si condivide il giudizio *tranchant* circa l'inadeguatezza delle misure volte a garantire la presenza di superfici permeabili dotati di una idonea copertura vegetazione ed arborea.

Alla luce di quanto sopra **si propone di apportare:**

- **al co.2 dell'art.47 le modifiche di seguito evidenziate in grassetto e corsivo:** "In caso di eventuali ampliamenti o di realizzazione di volumi integrativi, non possono realizzarsi, in nessuna articolazione del corpo di fabbrica, più di tre piani (altezza massima 11,00 ml) oltre ad eventuale interrato utilizzabile esclusivamente per impianti tecnologici. ***Le proposte progettuali dovranno essere di elevata qualità architettonica e dovranno assicurare ai luoghi una rinnovata qualità urbana e paesaggistica.***
- **al co.2 dell'art.48 le modifiche di seguito evidenziate in grassetto e corsivo:** "In caso di eventuali ampliamenti o di realizzazione di volumi integrativi, non possono realizzarsi, in nessuna articolazione del corpo di fabbrica, più di tre piani (altezza massima 11,00 ml) oltre ad eventuale interrato utilizzabile esclusivamente per impianti tecnologici. ***Le proposte progettuali dovranno essere di elevata qualità architettonica e dovranno assicurare ai luoghi una rinnovata qualità urbana e paesaggistica.***
- Con riferimento all'osservazione formulata in riferimento alla previsione di cui al comma 4, dell'art.50, delle NTA, si evidenzia che la norma in trattazione, riferita alle aree destinate a *verde pubblico e impianti sportivi pubblici* ricadenti, in tutto o in parte in z.t. 1b, tende proprio ad assicurare la inedificabilità di tali aree, tentando tuttavia di consentirne la pubblica fruizione mediante la possibilità di attuazione di interventi minimali, in taluni casi già ammessi dall'art.17 della L.R.35/87 (che consente *rifacimenti dei muri di sostegno dei terrazzamenti e la costruzione di piccole rampe di collegamento tra i terrazzamenti*) e, in altri, neanche qualificabili quali attività edilizia (*playground facilmente removibili*). Alla luce dell'osservazione formulata **si propone di apportare al co.4 dell'art.50 le modifiche di seguito evidenziate in grassetto e corsivo:** "Negli ambiti destinati a verde pubblico o a impianti sportivi pubblici, in tutto o in parte comprese in zone 1b del P.U.T., non sono ammessi interventi che comportano modificazioni all'andamento attuale del suolo diversi da quelle indispensabili per l'accessibilità pedonale all'area (***costruzione di piccole rampe di collegamento tra i terrazzamenti***) né l'installazione di attrezzature o manufatti, se non (chioschi ***stagionali e da rimuovere entro max 180 gg dalla loro installazione***) per la somministrazione di alimenti e bevande, di superficie utile non superiore complessivamente a mq 25, e di piccoli impianti scoperti di gioco per bambini (*playground facilmente removibili*), di superficie attrezzata non superiore complessivamente a 200 mq".
- Non si condivide l'osservazione relativa alla previsione di cui all'art.55, co.9, delle NTA finalizzata ad escludere la possibilità di installazione, nelle z.t. 1a, 1b e 2 del PUT, degli impianti volti a realizzare e/o potenziare la rete delle tecnologie dell'informazione e comunicazione. Peraltro tale tipologia di impianti è inclusa tra le opere di urbanizzazione primaria, in forza dell'art. 86, comma 3, del d.lgs. 259 del 2003, in alcuni casi qualificabili addirittura quali attività edilizia libera, la cui non realizzabilità non è inibita da nessuna previsione dell'art.17 della L.R.35/87 e che per unanime giudizio hanno una rilevanza strategica per lo sviluppo sociale, economico, e culturale della società, fermo restando l'esito delle valutazioni circa la compatibilità paesaggistica della singola proposta progettuale, da effettuare, caso per caso, quando richiesto per legge.
- Per quanto concerne l'osservazione proposta in relazione alle previsioni di cui all'art. 71 delle NTA relative agli interventi pertinenziali si ribadisce, ancora una volta, quanto già evidenziato sull'argomento in precedenza circa la competenza della pianificazione comunale alla individuazione degli interventi pertinenziali qualificabili o meno quale nuova costruzione, e non si condivide quanto affermato circa la qualificazione di tali interventi nell'ambito generico della categoria della nuova costruzione o della ristrutturazione edilizia. Si ritiene, invece, che la formulazione degli interventi pertinenziali proposta dall'art.71 sia del tutto coerente con le attribuzioni stabilite dal su richiamato punto e.6 dell'art.3 del DPR 380/01 e che le stesse siano conformi con le previsioni della L.R.35/87. Non si condivide, pertanto, l'osservazione in trattazione.
- Con riferimento alle "osservazioni" proposte con riferimento ai PIU e ai singoli interventi della componente operativa di PUC si evidenzia, preliminarmente, che molte delle stesse rinviano a successive valutazioni (PIU\_1) o a pregresse valutazioni riferite a specifiche proposte progettuali e non a previsioni urbanistiche (PIU\_6), di cui il



presente documento non può ovviamente tener conto, o contengono valutazioni discrezionali, relative a previsioni la cui attuazione viene rinviata dallo stesso Piano a successivi approfondimenti progettuali (PIU\_2), che non si ritiene di dover condividere in questa sede.

- L'osservazione prodotta con riferimento alla previsione rubricata PIU\_4, relativa alla realizzazione di un parcheggio di interscambio a sud dell'abitato costiero di Maiori, per la realizzazione del quale è stata dichiarata la necessità di una preventiva variazione delle previsioni di zona del PUT, propone, esclusivamente, valutazioni discrezionali empiriche, non riferite ad una precisa (in quanto al momento inesistente) soluzione progettuale. Il programma, peraltro, diversamente da quanto asserito, coinvolge un ambito già interessato da trasformazioni edilizie ed usi di carattere urbano, propone soluzioni tipologiche tali da non arrecare nessuna modifica rilevante allo stato dei luoghi oggetto di tutela, consentendo, invece, la realizzazione di una indispensabile opera di relevantissimo interesse pubblico, volta a risolvere in quota parte il problema della sosta delle auto di un ambito di relevantissima attrattività turistica, in modo del tutto analogo ad interventi simili, ma ben più invasivi dal punto di vista percettivo, autorizzati anche ai fini paesaggistici in contesti del tutto analoghi della Costiera Amalfitana (ad es. il parcheggio denominato "Luna Rossa" di Amalfi). Si ritiene, pertanto, di non accogliere la proposta di stralcio.
- Si condivide lo spirito dell'osservazione prodotta in relazione al programma di intervento rubricato PIU\_5, relativo al recupero dell'ex impianto di depurazione insistente su via Taiani, anche se non si ritiene perseguibile (per ragioni di natura economica ed esecutive) l'attuazione di un mero restauro del primitivo assetto naturalistico. Si stabilisce di accogliere, in parte e nei limiti sopra evidenziati, quanto proposto e per l'effetto di **integrare la sezione "Requisiti prestazionali" della scheda operativa PIU\_5 contenuta nell'elaborato 3.2.1 con quanto di seguito riportato in corsivo e grassetto: *La progettazione complessiva ed altamente qualificata dovrà essere finalizzata alla riqualificazione della porzione di paesaggio occupata dall'infrastruttura al fine di attribuire allo stesso nuovi valori paesaggistici, prevedendo, se ritenuto necessario per il perseguimento dell'obiettivo, una riduzione dell'edificio esistente e il ripristino di una più estesa condizione di naturalità.***
- Con riferimento al programma rubricato ATsu\_8, relativo alla riqualificazione di un ambito di recente edificazione fortemente degradato dal punto di vista insediativo, risultato di un processo di urbanizzazione fortemente carente dal punto di vista architettonico, funzionale, infrastrutturale, non si condividono affatto le osservazioni proposte che, richiamando genericamente e in modo scarsamente pertinente la presenza sul promontorio a monte dell'insediamento di un bene culturale, auspicano l'attuazione di un programma di riqualificazione urbana senza possibilità di prevedere attrezzature e servizi pubblici e senza la possibilità di realizzazione di parcheggi interrati, con conseguente improcrastinabile necessità di utilizzare tutte le aree a raso, ricadenti in un tessuto urbano ad altissima densità edilizia, per la sosta delle auto dei residenti.
- Si condivide lo spirito dell'osservazione prodotta in relazione al programma di intervento rubricato PIU\_10, relativo alla ristrutturazione del palazzo Stella Maris e alla riorganizzazione delle aree adiacenti, e per l'effetto **si stabilisce di integrare la sezione "Requisiti prestazionali" della scheda operativa PIU\_10 contenuta nell'elaborato 3.2.1 con quanto di seguito riportato in corsivo e grassetto: *La progettazione complessiva ed altamente qualificata dovrà preservare, e se possibile incrementare, le aree permeabili e alberate, e cercare di definire un rinnovato equilibrio con l'adiacente palazzo Mezzacapo e le relative aree contigue, anche prevedendo la riduzione delle esistenti consistenze plano volumetriche.***
- Con riferimento all'osservazione relativa al programma rubricato ATsu\_11, si evidenzia che l'ambito di trasformazione complessivamente previsto comprende anche estese aree ricadenti in z.t. 1b e, tuttavia, l'edificazione (parcheggi interrati) sono previsti e realizzabili solo *nelle zone di rispetto ambientale dei tessuti storici ricadenti nella z.t. 2 (tessuti storici) e 4 (tessuti e complessi edilizi storici) del P.U.T.* e, quindi, in aree per le quali il Piano paesaggistico vigente ammette la realizzazione di attrezzature di interesse comune. In particolare le previsioni di PUC stabiliscono che le aree dell'ambito di trasformazione ricadenti in zona Tra 2 e/o Tra4 del PUC (z.t. 1B del PUT) *non potranno essere interessate da alcun intervento se non la mera sistemazione dei terrazzamenti al fine di consentire la pubblica fruizione delle aree naturali: - realizzazione di rampe di collegamento fra gli eventuali terrazzamenti esistenti di larghezza non superiore a ml 1,50; - gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati obbligatoriamente con paramenti in pietra calcarea a faccia vista senza stilatura dei giunti.* Alla luce di quanto rappresentato si ritiene non accoglibile l'osservazione prodotta.
- Si condivide l'osservazione prodotta in relazione al programma di intervento rubricato PIU\_11, relativo all'adeguamento e messa in sicurezza della via vecchia Chiunzi, e per l'effetto **si stabilisce di integrare la sezione "Requisiti prestazionali" della scheda operativa PIU\_11 contenuta nell'elaborato 3.2.1 con quanto di seguito**



riportato in corsivo e grassetto:

“ ...

- Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di attrezzature o manufatti, se non della tipologia e nei limiti specificati nella sezione successiva “parametri”.
- ***Le previsioni progettuali dovranno sempre prevedere la eliminazione di tutti gli elementi incongrui lungo la sede viaria (tettoie in lamiera grecata, recinzioni, ecc.) nonché la riconversione delle aree destinate al deposito e/o lavorazione di materiali che, qualora legittimamente esistenti, potranno essere riconfermate in tutto o in parte nell'attuale uso previa definizione di idonee misure di compensazione e mitigazione degli impatti.***
- Realizzazione dei necessari interventi per la messa in sicurezza in relazione a condizioni di rischio/pericolo idrogeologico incombente”.
- Con riferimento all'osservazione relativa al programma rubricato PIU\_14, relativo alla riqualificazione della ex “Cartiera Del Pizzo”, si evidenzia che il Programma prevede una serie di misure volte ad incentivare il recupero delle Cartiere, attribuendo alle stesse destinazioni ritenute compatibili con i caratteri del manufatto architettonico, per il quale si persegue l'obiettivo di conservare il suo valore testimoniale. In tal senso non si condivide l'osservazione nella parte in cui chiede di stralciare le limitatissime misure incentivanti previste per consentire la sostenibilità dell'intervento di recupero e della connessa riqualificazione delle aree circostanti (richiesta dalla Soprintendenza ma già prevista dal programma), peraltro assolutamente conformi alle previsioni del PUT per la z.t. in cui ricade l'ambito del Piano di recupero. Si condivide, invece, la rimanente parte dell'osservazione, e per l'effetto **si stabilisce di integrare la sezione “Requisiti prestazionali” della scheda operativa PIU\_14 contenuta nell'elaborato 3.2.1 con quanto di seguito riportato in corsivo e grassetto: “Nella sistemazione delle aree esterne dovrà essere prevista la rimozione di tutti gli elementi impropri e non ascrivibili all'insediamento originario e/o degni di conservazione, nonché la contestuale riqualificazione dei margini fluviali e stradali”.**
- Con riferimento all'osservazione cumulativamente prodotta con riferimento ai programmi rubricati PIU\_16, PIU\_17, PIU\_18 si osserva:
  - Il vasto ambito territoriale interessato dall'attuazione dei richiamati programmi operativi è sostanzialmente finalizzato alla realizzazione di una *green infrastructure* (il parco urbano del Reginna Maior) che oltre a prevedere una serie di interventi di riqualificazione dell'ambito fluviale, dal punto di vista vegetazionale, idraulico, geologico, destina l'intero ambito a verde pubblico di libera fruizione, attrezzato con una serie di funzioni pubbliche ed integrato da una analoga quantità di edilizia residenziale convenzionata, il tutto incastonato in un ambito di rinnovato valore naturalistico e paesaggistico. La superficie da cedere gratuitamente al Comune e da destinare alle attrezzature pubbliche in argomento è pari al 50% (!) della ST, avendo fatto ricorso a tipologie attuative di tipo compensativo. La superficie coperta sarà limitatissima rispetto alla complessiva estensione dell'ambito, atteso che gli indici di utilizzazione prescritti sono inferiori ai minimi (considerando la sola componente residenziale) o tutt'al più pari (considerando tutta l'edificabilità max possibile, sia residenziale che per attrezzature pubbliche) rispetto a quelli minimi stabiliti dallo stesso PUT per gli interventi di PEEP in z.t.4 (rif. art.19, LR 35/87).
  - Il PUC di Maiori è stato elaborato sulla scorta degli esiti di una accurata Anagrafe Edilizia da cui è emerso il fabbisogno necessario per l'adeguamento del patrimonio di edilizia abitativa esistente, sulla base del quale è stato effettuato il dimensionamento ammissibile per il Piano, attenendosi ai rigorosi parametri del PUT che in via prudenziale riduce di 1/3 il fabbisogno rilevato. Di conseguenza il PUC ha effettuato la scelta di riservare una consistente quota del dimensionamento ammesso (quasi il 50%) all'attuazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
  - Le attrezzature pubbliche previste nell'ambito del programma in trattazione sono state ritenute indispensabili e finalizzate alla costruzione di quest'asse di riqualificazione urbana e paesaggistica, per la definizione del quale si auspica che la Soprintendenza voglia fornire un efficace e propositivo contributo per la qualificazione delle proposte progettuali sin dalla fase di approvazione della prescritta Pianificazione Attuativa.
- Con riferimento all'osservazione relativa all'ATI\_1, relativo alla programmazione di un PIP in località Trapulico, si condividono gli obiettivi dell'osservazione prodotta, evidenziando tuttavia che il programma è specificatamente volto a soddisfare esigenze di localizzazione di attività produttive sul territorio comunale, e che pertanto **l'osservazione prodotta è accoglibile solo in parte. A tal fine si stabilisce di integrare la sezione “Requisiti prestazionali” della scheda operativa ATI\_1 contenuta nell'elaborato 3.2.1 con quanto di seguito riportato in**





***corsivo e grassetto: "La pianificazione attuativa dovrà prescrivere il prioritario utilizzo delle aree occupate dai contenitori esistenti dismessi e già impermeabilizzate, da riqualificare. Le rimanenti aree libere potranno essere progressivamente occupate solo successivamente, con interventi di particolare qualità architettonica e con dimensioni contenute ed idonee al contesto di riferimento".***

- Con riferimento all'osservazione cumulativamente prodotta con riferimento ai programmi rubricati PIU\_23 e PIU\_24, volti al recupero e alla riqualificazione rispettivamente della cava dismessa di Erchie e di Capo d'Orso:
  - si prende atto della precisazione circa il rispetto delle previsioni della LR35/87, esigenza già tuttavia ampiamente evidenziata nelle schede progettuali (dove si chiarisce la necessità di pervenire ad una variante del Piano paesaggistico qualora dovessero emergere esigenze di recupero non contemplate dalla norma vigente);
  - si condivide il rilievo attribuito ai programmati interventi di riqualificazione in quanto *"occasione per restituire nuova valenza ad aree di fondamentale rilievo nel territorio comunale di Maiori"*.

➤ **Con riferimento al contributo fornito dalla Provincia di Salerno in qualità di Soggetto Competente in materia Ambientale**

Si evidenzia, preliminarmente, che molte dei contenuti della nota in esame sono stati successivamente riproposti dal medesimo Ente Provinciale nell'ambito delle attività connesse all'espressione del parere di coerenza ex art.3 Reg.Reg. 5/2011. Alle stesse si è contro dedotto nell'ambito del documento predisposto dal Comune di Maiori ed approvato con deliberazione di G.C. n. 91 del 16.06.2021, recante chiarimenti, precisazioni, integrazioni in relazione ai rilievi formulati dalla Provincia stessa. Di tale ultimo documento, allegato in copia alla presente e su cui si tornerà diffusamente nel prosieguo, la Provincia di Salerno ha tenuto conto al fine della formulare la dichiarazione di coerenza di competenza.

- Per tali motivazioni, **per le valutazioni di competenza delle scriventi Autorità in relazione ai contenuti di cui alla nota 8217/2021 dello SCA si rinvia ai pertinenti contenuti del documento approvato con deliberazione di G.C. 91/2021 (allegato n. 19)** in particolare modo per gli aspetti relativi alle valutazioni integrative da introdurre nel cap.5 e 6 del RA, in relazione al tema del carico massimo ammissibile per le diverse aree del territorio, in merito al dimensionamento dei carichi insediativi per la quota residenziale (con connesso dimensionamento dell'alloggio tipo), al dimensionamento degli spazi per le attività terziarie, al dimensionamento della componente produttiva-turistica, degli spazi pubblici e di suo collettivo.
- Con riferimento ai rilievi mossi in relazione ai contenuti del cap.7 del Rapporto Ambientale e, in particolare, alle presunte omesse valutazioni in merito a possibili localizzazioni alternative di taluni interventi ovvero in relazione alle *possibili alternative alle ipotesi localizzative: ad esempio nel caso di cambio di destinazione d'uso o di riconversione di manufatti esistenti*, si evidenzia quanto segue.

Come già ricordato nell'ambito del cap.7 del RA il PUC di Maiori costituisce momento attuativo (per esplicita previsione di legge) del Piano Urbanistico Territoriale per l'area sorrentino amalfitana, quest'ultimo riportante molteplici previsioni cogenti e non altrimenti declinabili, né suscettibili di ipotesi attuative alternative. Tale circostanza è resa ancora più cogente dalla diffusa presenza nel territorio comunale di condizione di pericolo idrogeologico, elevato o molto elevato, che riducono ulteriormente e sensibilmente le alternative da prendere in considerazione. Nonostante tale condizione nell'ambito del RA ci si è lungamente soffermati nel fornire, con riferimento ai diversi Piani, Programmi e Progetti attuativi previsti dalla componente operativa del PUC, ma anche in riferimento a talune previsioni strutturali, le informazioni concernenti la scelta delle alternative individuate, in tutti i casi in cui le stesse risultassero diverse dalla cosiddetta opzione zero o, ancora, in tutti i casi in cui gli interventi previsti avessero comportato modifiche o variazioni alle previsioni della pianificazione sovraordinata (ivi incluso il PUT per l'Area Sorrentino Amalfitana), anche la fine di esplicitare le motivazioni per le quali determinate alternative sono state individuate e sottoposte a valutazione e quale è il loro rapporto con la proposta di piano e con gli strumenti di pianificazione da derogare.

In relazione al tema della variazione della destinazione d'uso degli immobili esistenti, tutti gli strumenti urbanistici, del presente e del passato, si limitano, semplicemente, ad individuare, per ciascuna zona omogenea in cui è ripartito il territorio comunale, le destinazioni d'uso compatibili, facendo peraltro salve le destinazioni legittimamente esistenti e che non risultino in contrasto con specifiche esigenze di zona (attività insalubri, attività incompatibili per decoro, ecc.) per le quali può essere auspicata, incentivata, favorita la delocalizzazione, ma non di certo imposta, se non in casi di rilevantissimo interesse pubblico e previa attivazione delle necessarie procedure espropriative con connesso indennizzo, a valere sulle risorse pubbliche, generalmente limitatissime.





La variazione di destinazione d'uso o la destinazione da imprimere ad immobile, diversa da quelle legittimamente preesistente alla data di adozione del PUC, non può di certo essere autoritativamente attribuita dal Piano (se non, anche in questo caso, previa individuazione di un rilevante interesse pubblico e riconoscimento di adeguata indennità espropriativa) ma è liberamente scelto dal privato in conformità alle destinazioni ammesse per la zona e nel rispetto delle norme edilizie ed igienico sanitarie vigenti.

Tale attività è genericamente ricondotta dall'art.3 del DPR 380/01 e s.m.i., nel novero degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ivi incluso il restauro e risanamento conservativo, tipologia di intervento sempre realizzabile, come più volte sancito dai principali orientamenti giurisprudenziali, tra cui la pronuncia della Corte Costituzionale 529/1995 proprio in merito a talune previsioni del PUT.

In considerazione della particolare fragilità del territorio e delle specifiche previsioni normative vigenti per lo stesso, il PUC ha inoltre stabilito di contingentare tali variazioni, in luogo di vietarle completamente (circostanza non condivisa dal punto di vista strategico e che sarebbe stata di facile censura di carattere giurisdizionale) ovvero di liberalizzarle completamente (come di fatto avviene nella maggior parte dei Comuni, anche quelli interessati da Piani di più recente elaborazione), contingentamento affidato, nel caso di variazione finalizzata alla realizzazione di una nuova autonoma unità, al rispetto dei carichi insediativi ammissibili per zona come definiti e richiamati nell'ambito del su richiamato documento approvato con deliberazione di G.C. 91/2021 e, soprattutto, al rispetto delle soglie di contingentamento massimo stabilite in ottemperanza alle previsioni di cui all'art.9 della L.R.35/87.

**Alla luce di quanto esposto si ritiene di non condividere e non accogliere la proposta osservazione con riferimento al cap.7 del RA.**

- *“Con riferimento al cap.8, gli indicatori del piano di monitoraggio sono stati elaborati in relazione agli obiettivi generali e specifici, tralasciando del tutto di monitorare i possibili effetti dell'attuazione del Piano nella sua componente operativa, ovvero gli effetti/impatti derivanti da interventi di riqualificazione, trasformazione, etc.”*  
Pur ritenendo che molte delle previsioni operative di PUC possano essere adeguatamente monitorate dagli indicatori individuati, per mera comodità espositiva riferiti ad obiettivi generali e specifici della pianificazione, ma facilmente riconducibili ad azioni ed interventi definiti tanto dalla componente operativa quanto da quella strutturale di PUC, **si accoglie l'osservazione formulata e, pertanto, si definisce, di seguito, un set di indicatori integrativo** per il monitoraggio delle azioni specifiche dei possibili effetti derivanti dalla progressiva attuazione delle principali previsioni operative di PUC e di talune azioni attuabili in forma diretta sulla base delle previsioni del PSC, con particolare riguardo agli effetti derivanti dalla realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente eccedenti la mera manutenzione che, dalla lettura della nota, sembra essere il principale elemento di criticità rilevato e rispetto a cui si chiede una attenta azione di monitoraggio. In particolare **si definisce il seguente set di indicatori integrativo, da introdurre in coda al Cap.8 del RA.**



MONITORAGGIO E CONTROLLO DEGLI IMPATTI AMBIENTALI SIGNIFICATIVI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEL PIANO												
Obiettivi generali	Azioni	Indicatore	Componenti ambientali interessate	Parametro Attuale	Valore soglia	Dati di riferimento che popolano l'indicatore				Note	Codice indicatore	
						descrizione dell'indicatore	unità di misura	fonte	copertura			
									territoriale	temporale		
La tutela, il recupero, la valorizzazione e riorganizz. della struttura insediativa e del patrimonio culturale	interventi di riqualificazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente	Edifici che conseguono una classe energetica A o B		-	Almeno il 10% degli edifici interessati da interventi di ristrutturazione/ sostituzione edilizia	Verificare che almeno il 10% degli interventi di ristrutturazione edilizia o di sostituzione o di ricostruzione garantisca edifici in grado di conseguire una classe di efficienza energetica soddisfacente (classe A o B)	numero	SUE	comunale	2021	Elaborazione Sit Ufficio di Piano comunale, 2021	Mi/149
		Edifici che conseguono un miglioramento di almeno due classi energetiche		-	Almeno il 50% degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente	Verificare che almeno il 50% degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ad esclusione di quelli realizzabili in regime di attività edilizia libera, garantiscano un miglioramento di almeno due classi della qualificazione energetica dell'immobile	numero	SUE	comunale	2021	Elaborazione Sit Ufficio di Piano comunale, 2021	Mi/150
		Riduzione dell'indice di affollamento fino al valore 1		-	Almeno il 50% degli interventi di adeguamento	Verificare che nel caso di variazione di destinazione d'uso per finalità residenziali, non finalizzata alla costituzione di autonoma unità immobiliare, si raggiunga, almeno nel 50% dei casi, il valore di indice di affollamento (vano/abitante) pari a 1	numero	SUE	comunale	2021	Elaborazione Sit Ufficio di Piano comunale, 2021	Mi/151
		Numero di convenzioni urbanistiche		-	100%	Verificare la stipula di convenzione disciplinate i prezzi di vendita e/o i canoni di locazione ogni qual volta si configura una nuova unità residenziale (variazione di destinazione; ricostruzione di edifici distrutti, ecc.)	numero	SUE	comunale	2021	Elaborazione Sit Ufficio di Piano comunale, 2021	Mi/152
		Numero di edifici che conseguono l'adeguamento sismico		-	30%	Verificare che almeno il 30% degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente "pesanti" consegua l'adeguamento sismico dell'edificio	numero	SUE	comunale	2021	Elaborazione Sit Ufficio di Piano comunale, 2021	Mi/153

Componenti	Aria	Risorse Idriche	Suolo e Sottosuolo	Ecosistemi e Paesaggio	Modelli Insediativi	Mobilità	Agricoltura	Industria e Commercio	Turismo	Rumore	Energia	Rifiuti
------------	------	-----------------	--------------------	------------------------	---------------------	----------	-------------	-----------------------	---------	--------	---------	---------

➤ Con riferimento al "sentito" dall'Ente Parco Regionale dei Monti Lattari

• di ottemperare alle prescrizioni impartite e per l'effetto:

- di rettificare l'art.3, co.6, delle NTA come di seguito specificato in grassetto e corsivo:

In coerenza con le disposizioni delle direttive comunitarie 92/43/CEE e 79/409/CEE le previsioni del PUC vengono inoltre sottoposte a valutazione di incidenza per le aree comprese ~~in SIC e/o ZPS~~ ***nella ZSC "Costiera Amalfitana tra Maiori e il Torrente Bonea", codice identificativo IT 8050054 e per le aree comprese nella ZSC "Dorsale dei Monti Lattari", codice identificativo IT 8030008 – quali siti individuati come Zona Speciale di Conservazione della Rete Natura 2000 della Regione Campania, designati ai sensi della Direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, della stessa Direttiva 92/43/CEE – e per le aree comprese nella ZPS "Costiera Amalfitana tra Maiori e il Torrente Bonea", codice identificativo IT 8050009 – quali siti individuati come Zona di Protezione Speciale della Rete Natura 2000 della Regione Campania, designata ai sensi della Direttiva 79/409/CEE relativa alla conservazione degli uccelli selvatici ed ai sensi della stessa Direttiva 92/43/CEE – il cui Ente Gestore è stato individuato con DGR n.684 del 31/12/2019 – pubblicata sul portale Casa di Vetro della Regione Campania –avente ad oggetto: "Individuazione, ai sensi del DM 17 ottobre 2007 del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, dei soggetti affidatari della gestione di Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e delle Zone di Protezione Speciale (ZPS) designate ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat", del relativo regolamento di attuazione di cui al DPR 357/97 e della Direttiva 2009/147/CE "Uccelli";***

- di integrare l'art.62, comma 9, delle NTA come di seguito specificato in grassetto e corsivo:

"Nell'attuazione degli interventi previsti dalla *componente operativa* del PUC dovranno essere adottate le seguenti misure di mitigazione degli impatti:

...

- quelle previste nell'ambito del Rapporto Ambientale e dello Studio di Incidenza come risultanti a seguito del procedimento di VAS-VI condotto per l'approvazione del PUC e risultante nella decisione finale dell'Autorità competente.

***Le previsioni operative interne che ricadono all'interno del Sito Natura 2000, dovranno essere sottoposte a procedura di Valutazione di Incidenza – Valutazione Appropriata – ai sensi delle disposizioni e procedure vigenti, favorendo la presentazioni di progetti organici complessivi per ogni ambito di trasformazione individuato, al fine di favorire l'esplicitazione della coerenza dei singoli interventi con gli obiettivi di***



*conservazione e di integrità del sito interessato dall'intervento; l'individuazione delle conseguenze significative, e giuridicamente rilevanti, dell'intervento progettato sul sito della Rete Natura 2000, in relazione al rischio della sua compromissione, con riferimento agli obiettivi di conservazione del sito; la definizione degli eventuali impatti sugli obiettivi di conservazione dei siti interessati della Rete Natura 2000 della Regione Campania; la definizione dell'uso delle risorse naturali e di quelle che vengono influenzate direttamente o indirettamente dagli interventi e quanto altro utile alla valutazione degli effetti riguardo alle connessioni ecologiche; l'individuazione di "alternative" o "misure di mitigazione", al fine di ridurre o eliminare gli effetti negativi del PUC e dei singoli interventi sugli obiettivi di conservazione generali e specifici del sito, nonché eventuali misure di compensazione, anche alla luce degli studi conoscitivi eventualmente condotti; regolamentare lo svolgimento degli interventi previsti dal PUC, in periodi idonei a non perturbare il ciclo biologico delle specie interessate dal sito, con particolare riferimento al ciclo riproduttivo o durante lo svernamento e la migrazione.*

*Nella definizione e/o attuazione degli interventi previsti dalla componente operativa del PUC dovrà essere garantito il rispetto e l'applicazione di quanto previsto dagli obiettivi e dalle norme generali e specifiche di conservazione vigenti e/o Piano di Gestione vigente definito dall'Ente Gestore dei siti denominati "Dorsale dei Monti Lattari" ZSC IT 8030008, "Costiera Amalfitana tra Maiori e il Torrente Bonea" ZSC IT 8050054, quali siti Zona Speciale di Conservazione della Rete Natura 2000 della Regione Campania, designati ai sensi della Direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche, della stessa Direttiva 92/43/CEE nonché del sito denominato "Costiera Amalfitana tra Maiori e il Torrente Bonea" ZPS IT 8050009 – quale sito individuato come Zona di Protezione Speciale della Rete Natura 2000 della Regione Campania, designata ai sensi della Direttiva 79/409/CEE relativa alla conservazione degli uccelli selvatici ed ai sensi della stessa Direttiva 92/43/CEE.*

- **di prendere atto delle altre prescrizioni impartite nel documento in considerazione**, ivi inclusa quella che chiarisce che il "Sentito", non costituisce "Nulla Osta di conformità alle Norme di Salvaguardia", di cui alla DGR n.2777 del 26 settembre 2003 – pubblicata sul B.U.R.C. n.54 del 17 novembre 2003 – ripubblicate su BURC Speciale del 27/05/2004, precisando, tuttavia, che in relazione al Piano Urbanistico Comunale non è richiesta l'acquisizione del "Nulla Osta di conformità alle Norme di Salvaguardia", atteso che la richiamata previsione di cui all'art.13, co.1, della legge 394/91 è riferibile ai singoli interventi, impianti e/o opere e va espresso preventivamente al rilascio di concessioni o autorizzazioni, procedimenti amministrativi riferibili al singolo intervento edilizio e non ad uno strumento di pianificazione.
- **Con riferimento al procedimento volto all'acquisizione del parere di competenza ex L.R. 9/83 e ss.mm. e ii. della Regione Campania Settore D.G. Lavori Pubblici e Protezione Civile, UOD Genio Civile di Salerno**
- **dare atto che il PUC deve essere integrato/precisato/chiarito con i contenuti della documentazione approvata con deliberazione di G.C. n.147 del 09.09.2021**, trasmessa con nota prot. 13491 del 15.09.2021 alla Regione Campania – UOD Genio Civile di Salerno, **che il presente parere motivato condivide e fa propria, e che per l'effetto:**
  - gli elaborati grafici della componente operativa di PUC sono integrati dall'**elaborato 3.2.1 bis** recante *Disposizioni programmatiche: sovrapposizione dei Programmi Operativi Comunali e le aree a pericolo idrogeologico elevato e molto elevato*
  - **l'elaborato grafico specialistico B.2.10** recante la Carta delle Microzone Omogenee Pericolosità Sismica estesa all'intero territorio comunale, **sostituisce quello già prodotto ed allegato al Piano pubblicato;**
  - **gli artt.6 e 9 delle NTA devono essere modificati come specificato nella documentazione approvata e di seguito riportato** (le aggiunte sono riportate in grassetto e corsivo):

#### **art. 6 Rapporti con gli strumenti di pianificazione sovraordinata**

##### **1. Il presente PUC:**

- recepisce indirizzi, direttive e prescrizioni del P.U.T. per l'Area Sorrentino Amalfitana approvato ai sensi dell'art. 1/ bis della Legge 8 agosto 1985, n. 431, con la Legge Regionale 27 giugno 1987, n.35 (interessata da succ. mod. ed integr.);
- recepisce gli indirizzi e le direttive del PTR, ivi comprese le Linee guida per il paesaggio, approvati con la Legge Regionale della Campania n°13 del 13 ottobre 2008, per gli aspetti non in contrasto con più restrittive previsioni



di cui alla L.R.35/87;

- recepisce gli indirizzi e le direttive del PTCP, approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n.15 del 30 marzo 2012, per gli aspetti non in contrasto con più restrittive previsioni di cui alla L.R.35/87;
- recepisce, senza modifiche, la disciplina dei Piani per l'Assetto Idrogeologico, ed in particolare:
  - del PSAI adottato con Delibera del Comitato Istituzionale n° 10 del 28 marzo 2011 dell'Autorità di Bacino Regionale Destra Sele successivamente oggetto di aggiornamento e modifiche di cui alla delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele n. 22 del 02.08.2016, recante il "Testo Unico delle Norme di Attuazione dei PSAI per il territorio di competenza dell'Autorità di Bacino Regionale Campania Sud ed Interregionale per il bacino idrografico del fiume Sele";
- recepisce le previsioni degli altri strumenti di pianificazione settoriale sovraordinati e pertinenti al territorio comunale.

~~2. Le eventuali varianti ovvero le modifiche ai piani di settore richiamati nel precedente comma 1 che saranno approvate dagli organi competenti secondo la disciplina di settore vigente produrranno effetto automatico di integrazione al presente PUC senza necessità di adeguamento normativo e cartografico.~~

~~3. 2.~~In presenza di previsioni del PUC contrastanti con previsioni di Piani sovraordinati, prevalgono le disposizioni di quest'ultimi fino a quando le stesse non saranno modificate secondo le procedure di legge vigenti.

~~4.~~ In particolare, in presenza di previsioni del PSAI contrastanti con previsioni operative previste dal presente Piano, nell'ambito della elaborazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o dei Progetti di Intervento Unitari (PIU), di iniziativa pubblica e/o privata **o dei POC**, previsti dal PUC, occorrerà effettuare appropriati approfondimenti e studi di carattere geomorfologico-idrogeologico-idraulico alla scala di dettaglio.

~~5. 3.~~Nel caso in cui gli studi di dettaglio di cui al precedente comma ~~4~~**2**verifichino/dimostrino il sussistere di una condizione di non corrispondenza tra la classificazione operata dal PSAI del rischio e della pericolosità delle aree (molto elevata ed elevata) e le situazioni territoriali reali, sarà necessario attivare le procedure per una proposta di ripermimetrazione secondo le modalità stabilite dalle norme di attuazione del PSAI stesso.

~~6. 4.~~Nel caso in cui gli studi di dettaglio di cui al precedente comma ~~4~~**2**accertino la ~~congruità~~**corrispondenza** tra le classi di pericolosità/rischio assegnate dal PSAI e le situazioni territoriali reali, confermando in tal modo lo stato del dissesto, ~~è possibile perseguire due possibili soluzioni al fine di consentire l'attuazione di indispensabili scelte di assetto e trasformazione urbanistica non altrimenti localizzabili:~~

✓ si può procedere all'individuazione, progettazione e successiva esecuzione di interventi per la messa in sicurezza e/o mitigazione del rischio **secondo le disposizioni del PSAI ed, in prosieguo, alla proposta di ripermimetrazione delle aree al fine di ricondurre gli areali nell'ambito delle classi di pericolosità e rischio che rendono assentibili le previsioni di Piano.** Si tratterà quindi di redigere un piano di interventi di mitigazione del rischio, che costituirà parte integrante e sostanziale dei PUA o dei PIU, rispettando le indicazioni riportate nel quaderno delle opere tipo dell'Autorità di Bacino;

✗ ~~oppure, nel caso in cui gli interventi di mitigazione debbano interessare porzioni di versante e/o areali di notevole estensione, si potranno predisporre piani di emergenza corredati da monitoraggi strumentali, che a seconda delle tipologie di dissesto, faranno riferimento a tecnologie appropriate. In relazione allo specifico scenario di rischio idrogeologico individuato dall'Autorità di Bacino, bisognerà, in pratica, predisporre un piano di emergenza a cui corrisponderanno diverse tipologie di intervento, in una sorta di "albero delle possibilità" che deve essere il più possibile predeterminato.~~

**5. A compimento delle procedure di cui ai punti 3 o 4 si potrà procedere alla verifica di compatibilità ex art.89 DPR 380/01 e art.15 L.R. 9/83.**

#### **art.9 Rapporti con gli strumenti di pianificazione settoriale**

1. Il PUC costituisce il riferimento generale per l'esercizio e il coordinamento delle politiche comunali di governo del territorio; tutti i piani e i programmi comunali di settore sono aggiornati ed elaborati in conformità col PUC.
2. I piani e i programmi comunali di settore, con valenza o influenza territoriale, sviluppano e specificano gli obiettivi stabiliti dal PUC per i campi di competenza, contribuendo a perseguirli e garantendo il coordinamento e la coerenza tra gli obiettivi delle disposizioni strutturali del PUC e le azioni settoriali.
3. **La presenza di attività antropiche nelle aree a rischio idrogeologico molto Elevato R4 ed Elevato R3 e la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ammessi è subordinata**



*all'approvazione del "Piano Comunale di Emergenza" di cui alla legge 12 luglio 2012, n. 100, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 15 maggio 2012, n. 59, elaborato in coerenza con le linee guida di cui alla D.G.R.C. n. 146 del 27/05/2013. Ai sensi di tale disposto normativo l'Amministrazione comunale deve redigere il "Piano di Emergenza" come aggiornamento e approfondimento degli scenari del rischio e della pericolosità del PSAI, prevedendo analisi di dettaglio relativamente ai diversi livelli di criticità esistenti sul territorio, alla particolare dinamica degli eventi calamitosi previsti e alla valutazione degli elementi esposti in relazione anche a eventuali usi temporanei.*

- di prendere atto del parere favorevole espresso con nota prot.n. 2021.0492013 del 06.10.2021 dalla Regione Campania – UOD Genio Civile di Salerno ed in particolare delle prescrizioni, già riportate nello studio geologico e sismico di Piano, che si ribadiscono in questa sede e che andranno ad integrare l'art.24 delle NTA, con un nuovo comma 2bis:

*La realizzazione degli interventi previsti e/o ammessi dal PUC e, in generale, l'attuazione delle previsioni di Piano, ivi incluse le attività di cui al presente articolo, sono subordinate al rispetto delle prescrizioni contenute nello studio geologico e sismico allegato al Puc stesso.*

➤ **Con riferimento al procedimento volto all'acquisizione del parere di competenza della Provincia di Salerno relativamente alla coerenza del PUC rispetto alle strategie a scala sovracomunale, ex art.3, co.4, Reg.Reg.5/2011**

- dare atto che il PUC deve essere integrato/precisato/chiarito con i contenuti della documentazione approvata con deliberazione di G.C. n.91 del 14.06.2021, che il presente parere motivato condivide e fa propria, e che per l'effetto:
  - gli Atti di Programmazione degli Interventi condivisi con la deliberazione di GC 91/2021 saranno sottoposti al Consiglio Comunale unitamente al PUC e saranno approvati contestualmente all'approvazione dello strumento urbanistico;
  - la relazione illustrativa di Piano (elaborato R.1) recherà in retrocopertina la seguente nota:  
"Il presente documento è da intendersi integrato e/o modificato dal Documento recante chiarimenti, precisazioni, integrazioni in relazione ai rilievi formulati dalla Provincia di Salerno - Settore Ambiente e Urbanistica - Servizio Pareri e Controlli in materia di Governo del Territorio, con nota prot.n.202100005124 del 21.01.2021, ai fini della dichiarazione di coerenza di cui all'art.3 Reg.Reg.5/2011, approvato con deliberazione di G.C. n. 91 del 14.06.2021", che è da intendere allegato alla presente e ne costituisce parte integrante e sostanziale".
  - il paragrafo denominato "Le scelte operative" del punto 4.2.1, relativo al dimensionamento residenziale del Piano, della Relazione Illustrativa del Puc (elab. R.1), nella parte in cui illustra le scelte operative effettuate deve essere modificato come di seguito indicato:  
"Nell'ambito della componente operativa/programmatica del Piano si è prevista la realizzazione, nel breve/medio periodo, di n.62,88 alloggi di edilizia residenziale convenzionata ovvero di edilizia residenziale sociale.

*Si tratta di interventi, compiutamente illustrati nell'ambito delle schede operative della Serie 3 del presente Piano e da allegare agli Atti di Programmazione degli Interventi, che si richiamano brevemente e sinteticamente nel seguito.*

Codice:	Titolo	Parametri dimensionali
	Descrizione	
PIU_16:	Programma integrato per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di una quota di Edilizia Residenziale Convenzionata (in alternativa E.R.S. – Housing sociale)	<b>30,82 alloggi di 62,75 mq</b> , corrispondenti, ad es., a 25 alloggi, ciascuno di superficie lorda abitabile pari a 75 mq ovvero a 19 alloggi di SUL = 100mq).
	Il programma riguarda un comparto edificatorio di tipo compensativo nell'ambito del quale è prevista la realizzazione di una quota di Edilizia Residenziale Convenzionata (in alternativa E.R.S. – Housing sociale).	





		<i>Il tutto per una Superficie Lorda Edificabile complessiva massima pari a 1.934,00 mq.</i>
PIU_17:	<p><i>Programma integrato per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di una quota di Edilizia Residenziale Convenzionata (in alternativa E.R.S. – Housing sociale)</i></p> <p><i>Il programma riguarda un comparto edificatorio di tipo compensativo nell'ambito del quale è prevista la realizzazione di una quota di Edilizia Residenziale Convenzionata (in alternativa E.R.S. – Housing sociale).</i></p>	<p><b>19,63 alloggi di 62,75 mq,</b> corrispondenti, ad es., a 16 alloggi, ciascuno di superficie lorda abitabile pari a 75 mq ovvero 12 alloggi di SUL = 100mq).</p> <p><i>Il tutto per una Superficie Lorda Edificabile complessiva massima pari a 1.232,00 mq.</i></p>
PIU_18:	<p><i>Programma integrato per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di una quota di Edilizia Residenziale Convenzionata (in alternativa E.R.S. – Housing sociale)</i></p>	<p><b>12,43 alloggi di 62,75 mq,</b> corrispondenti, ad es., a 10 alloggi, ciascuno di superficie lorda abitabile pari a 75 mq ovvero 8 alloggi di SUL = 100mq).</p> <p><i>Il tutto per una Superficie Lorda Edificabile complessiva massima pari a 780,00 mq.</i></p>

**Le previsioni strutturali di Puc prevedono, inoltre, talune possibilità di intervento diretto (per la realizzazioni di residenze rurali, la ricostruzione di edifici diruti, la variazione di destinazione di immobili esistenti, ecc.) realizzabili nei limiti del dimensionamento stabilito nel precedente paragrafo e previo convenzionamento per definire eventuali prezzi di vendita o canoni di locazione”.**

- **il comma 3 dell’art.5 delle NTA va modificato/precisato come di seguito indicato:**  
*I perimetri e le localizzazioni contenuti negli elaborati di progetto del PUC, a meno di quelli riferiti alle tutele e ai vincoli, non hanno valore **univocamente** prescrittivo. Compete **esclusivamente** agli Atti di Programmazione e agli strumenti di attuazione del PUC ~~l’esatta delimitazione~~ **la precisazione** delle aree, **già individuate dagli altri elaborati di Piano**, nelle quali esso si attua e l’attribuzione dei consequenziali diritti e/o oneri, così come specificato nei successivi articoli.*
- **le valutazioni di seguito esposte e riportate in corsivo sono assunte quali integrazioni/precisazioni ai contenuti del par. 4.2.1 della Relazione illustrativa e al cap. 5 del Rapporto Ambientale:**

*Le indagini effettuate per la elaborazione dell’anagrafe edilizia hanno evidenziato la presenza, nel territorio comunale, di:*

- ✓ 263 vani pari a 105 alloggi<sup>5</sup> malsani e/o fatiscenti e comunque non risanabili
- ✓ 579 vani pari a 231 alloggi <sup>6</sup>sovraffollati

*Per sopperire a tali condizioni di disagio si prevede nell’ambito delle previsioni strutturali, per una significativa quota parte, il ricorso ad interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (adeguamento*

<sup>5</sup> Si è pervenuto alla determinazione degli alloggi assumendo, quale parametro di raccordo della relazione 1vano/1abitante – 1 alloggio/1famiglia, la dimensione media della famiglia.

Atteso che utilizzando una funzione di proiezione lineare la dimensione media della famiglia di Maiori risulterebbe al 2028 pari a 2,48, si è assunto, secondo le indicazioni fornite dalla Provincia, il valore medio provinciale pari a 2,51.

<sup>6</sup>Vedi nota 1



*igienico sanitario, limitato ampliamento, mutamento di destinazione d'uso; ecc.), al fine di evitare che tale obiettivo strategico determini consumo di suolo ineditato e, nella maggior parte dei casi, incremento del carico insediativo.*

*In via del tutto cautelativa e al solo fine di verificare la sostenibilità ambientale delle scelte strutturali ed operative, effettuate e da effettuare, si ipotizza che gli interventi previsti e/o ammessi dal PUC, al fine di sopperire al disagio abitativo rilevato, vadano astrattamente a determinare (circostanza che si ribadisce non rientra tra le effettive previsioni del PUC che, peraltro, riduce il fabbisogno decennale ad 1/3) l'insediamento di n.168 nuove famiglie, per complessivi 422 nuovi abitanti insediati<sup>7</sup> (complessivamente pari alla metà del fabbisogno complessivo rilevato).*

*Tale variazione di carico insediativo, che peraltro andrebbe astrattamente a determinare un incremento della popolazione residente fino a valori (complessivamente pari 5.998 abitanti) comunque inferiori a quelli raggiunti nell'annualità 1981 (pari a 6.097 abitanti), determinerebbe un incremento:*

- *di 33.600 metri cubi annui del fabbisogno idrico, che può essere ampiamente soddisfatto dall'esistenza rete idrica di adduzione gestita dal Consorzio Ausino;*
- *di 129.360 smc/annui di gas, che può essere ampiamente soddisfatto dall'esistenza rete di distribuzione dell'Amalfitana Gas;*
- *di 504.000 kwh/annui di elettricità, che può essere ampiamente soddisfatto dall'esistenza rete di distribuzione di Terna;*
- *di complessivi 284,20 t/anno di rifiuti urbani, di cui 197,91 t/anno differenziabili, il cui smaltimento è assicurabile dall'esistente sistema di raccolta differenziata che nel 2019 ha raggiunto il 69,64%;*
- *di 7.596 mq del fabbisogno, ex art. 3 DM 1444/68, di aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, di cui:*
  - *1899 mq per l'istruzione, soddisfatto dalle previsioni operative di PUC, che già prevedono nuove superfici per 3.800 mq contro i 1.968 mq richiesti;*
  - *844 mq, ampiamente soddisfatto dalle dotazioni esistenti e previste dalla componente operativa di PUC;*
  - *3.798 mq di verde attrezzato, soddisfatti dalle dotazioni esistenti tenendo conto dei criteri di dimensionamento definiti dal Ptcp;*
  - *1.055 mq di aree a parcheggio, anch'esse ampiamente soddisfatte tenendo conto delle previsioni operative del PUC ed assumendo gli ordinari criteri di dimensionamento delle stesse, come definiti dal Ptcp.*

*In ottemperanza a quanto previsto dall'art.125, co.7, delle NTA del Ptcp tale incremento complessivo di carico urbanistico residenziale è stato poi verificato, nella sua incidenza, in relazione alle capacità territoriali riferite alle diverse qualificazioni delle aree, andando a definire, per ciascuna di esse il carico urbanistico massimo ammissibile.*

*La verifica tiene, innanzitutto, in conto delle caratteristiche intrinseche delle aree stesse (estensione, grado di naturalità, livello di antropizzazione, sussistenza di condizioni di rischio idrogeologico, caratterizzazione paesaggistica, esistenza e caratteristiche delle urbanizzazioni primarie).*

*Gli esiti delle valutazioni in precedenza descritte/enunciate sono riportate nella tabella che segue.*

#### **Carico urbanistico massimo ammissibile per le diverse aree del territorio**

*(elaborazione integrativa al dimensionamento di cui al par. 4.2.1 della Relazione illustrativa)*

---

<sup>7</sup>Si è assunto ancora una volta il rapporto fissato dal Ptcp, 1 famiglia = 1 alloggio, e il rapporto fissato dal PUT, un vano = 1 abitante



Z.O.	DESCRIZIONE	Sup. Territ. ha	Carico urb. residenz. <u>valore</u> <u>attuale</u> numero di famiglie	Densità Territor. Attuale famiglie/ha	Grado di Naturalità	Grado di Antropizzazione	Grado di pregio paesaggistico	Grado di Urbanizzazione (primaria)	Carico urb. residenz. <u>max</u> <u>ammissibile</u> numero di famiglie	Densità Territor. max famiglie/ha	Incremento da PSC	Incremento da POC	Incremento Totale
									variazione	variazione	incrim.	incrim.	incrim.
Tra1	gli spazi aperti naturali di tutela integrale = le aree ad elevata naturalità e le aree boscate ricadenti in z.t. 1a del P.U.T.	983,39	9	0,01	Alto	Basso	Alto	Basso	9	0,01	0	0	0
									0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Tra2	gli spazi aperti boscati di tutela ecologica = le aree boscate ricadenti in z.t. 1b del P.U.T.	400,05	10	0,02	Alto	Basso	Alto	Basso	10	0,04	0	0	0
									0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Tra3	gli spazi aperti naturali di tutela ecologica, idrogeologica e di difesa del suolo = le aree naturali ricadenti in z.t. 1b del P.U.T.	58,67	0	-	Alto	Basso	Alto	Basso	0	0,00	10	0	0
									0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Tra4	le aree di tutela agricola e dei terrazzamenti = le aree agricole di rilievo paesaggistico (agrumeti/vigneti/oliveti) ed ordinarie ricadenti in z.t. 1b del P.U.T.;	88,03	26	0,30	Medio /Alto	Medio /Basso	Alto	Medio /Basso	36	0,41	10	0	10
									38,46%	38,46%	38,46%	0,00%	38,46%



Tra5	le aree di rispetto ambientale degli insediamenti antichi accentrati ricadenti in z.t. 2 e z.t.4 del P.U.T.	0,50	3	6,00	Medio	Medio	Medio /Alto	Medio /Basso	6	12,00	3	0	3
									100,00%	100,00%	100,00%	0,00%	100,00%
Tra6	le aree agricole ricadenti in z.t. 4 del P.U.T.	2,74	10	3,65	Medio /Basso	Medio	Medio	Medio	82	29,93	9	63	72
									720,00%	720,00%	90,00%	630,00%	720,00%
Tra7	le aree agricole ricadenti in z.t. 12 del P.U.T.	3,18	9	2,83	Medio /Basso	Medio	Medio	Medio	12	3,77	3	0	3
									33,33%	33,33%	33,33%	0,00%	33,33%
Is1	tessuti storici ricadenti nella z.t. 2 (tessuti storici) e 4 (tessuti e complessi edilizi storici) del P.U.T.	1,87	166	88,77	Basso	Alto	Alto	Alto	190	101,60	12	12	24
									14,46%	14,46%	7,23%	7,23%	14,46%
Is2	zone di rispetto ambientale dei tessuti storici ricadenti nella z.t. 2 (tessuti storici) e 4 (tessuti e complessi edilizi storici) del P.U.T.	0,93	19	20,43	Medio	Medio	Medio /Alto	Medio	23	24,73	4	0	4
									21,05%	21,05%	21,05%	0,00%	21,05%
Is3	tessuti storici ricadenti nella z.t. 1b del P.U.T.	0,24	28	116,67	Basso	Alto	Alto	Medio /Alto	32	133,33	4	0	4
									14,29%	14,29%	14,29%	0,00%	14,29%
Is4	il borgo marinaro di Erchie (z.t. 1a, 1b e 4 del PUT)	3,36	41	12,20	Medio	Alto	Alto	Medio /Alto	47	13,99	6	0	6
									14,63%	14,63%	14,63%	0,00%	14,63%
Ir1	tessuti prevalentemente residenziali di recente edificazione ricadenti nella z.t. 1b del P.U.T.	0,98	5	5,10	Basso	Medio /Alto	Medio	Medio	8	8,16	3	0	3
									60,00%	60,00%	60,00%	0,00%	60,00%
Ir2	tessuti prevalentemente residenziali di recente edificazione ricadenti nella z.t. 2 (tessuti storici) del P.U.T.	4,81	197	40,96	Basso	Medio	Medio	Medio /Alto	205	42,62	8	0	8
									4,06%	4,06%	4,06%	0,00%	4,06%
Ir3	tessuti prevalentemente residenziali di recente edificazione ricadenti nella z.t. 4 e nella z.t.6 del P.U.T.	4,79	220	45,93	Medio /Basso	Medio /Alto	Medio	Medio /Alto	235	49,06	15	0	15
									6,82%	6,82%	6,82%	0,00%	6,82%
Ir4	tessuti di recente edificazione a fronte mare misti ad attrezzature portuali, arenile e strutture per la balneazione ricadenti nella z.t. 6 del P.U.T.	17,81	609	34,19	Basso	Alto	Medio /Basso	Medio /Alto	625	35,09	16	0	16
									2,63%	2,63%	2,63%	0,00%	2,63%
	<b>TOTALE</b>	1571,35	1352	0,86					1520	0,97	93	75	168
									12,43%	12,43%	6,88%	5,55%	12,43%
NB	Le aree Tra_6 sono le uniche aree di potenziale trasformazione previste dal PUC in conformità al PUT.												
	La densità territoriale per finalità residenziali ipotizzata è pari a 0,22 mq/mq < al minimo previsto dal PUT pari a 0,25 mq/mq												

*Infine, atteso che la dismissione del patrimonio edilizio rilevato quale inadeguato, deve essere un obiettivo da perseguire in maniera tendenziale in un arco di tempo piuttosto lungo, in conformità alle previsioni di PUT si ritiene ammissibile, nell'ambito del dimensionamento decennale previsto dal PUC, una quota max di nuova edificazione residenziale pari a 1/3 delle esigenze rilevate dall'Anagrafe Edilizia.*

**Di conseguenza, il PUC prescrive che gli interventi finalizzati alla realizzazione di nuove unità residenziali (fatta eccezione che per quelle derivanti dal frazionamento di unità esistenti, che non incidono sul carico insediativo complessivo) potranno essere realizzati in attuazione diretta (variazione di destinazione, recupero di immobili diruti, nuova costruzione, ecc.) ovvero previsti nell'ambito del POC, nei limiti dei carichi**



*insediativi max sopra individuati per ciascuna zona e, comunque, entro i limiti di dimensionamento complessivo del PUC, secondo una procedura a sportello.*

- Le previsioni di cui all'art. 13, co.7, art.26, co.5, art.31, co.4, delle NTA, ove ammessa la variazione di destinazione d'uso per finalità residenziali, vanno precisate come di seguito indicato:  
*“La variazione di destinazione d'uso nell'ambito delle categorie in precedenza specificate, quando ammessa dalle norme dei successivi articoli in relazione ai singoli edifici e per le diverse zone territoriali omogenee, potrà essere effettuata, per quanto concerne i settori contingentati ammissibili (residenziale e terziario privato), nei limiti di dimensionamento del PUC. La variazione finalizzata alla realizzazione di una nuova autonoma unità residenziale, è subordinata al rispetto dei carichi insediativi ammissibili per zona come riportati nell'ambito del cap.4.2.1 della Relazione illustrativa R1 del Piano e del Cap.5 del rapporto Ambientale, oltre al rispetto delle su richiamate soglie di contingentamento massimo stabilite nell'ambito del dimensionamento del Piano stesso. In caso di configurazione di autonoma unità immobiliare andrà obbligatoriamente stipulata con il Comune convenzione disciplinante prezzi di vendita e canoni di locazione a favore degli aventi diritto”.*
- Le previsioni dell'art.19, co.9 delle NTA, nella parte in cui ammette la ricostruzione degli edifici diruti, vanno precisate come di seguito indicato:  
*“Qualora tali interventi dovessero andare tuttavia a configurare interventi di nuova costruzione (alla luce delle previsioni di cui all'art.3 del DOPR 380/01) ovvero una nuova destinazione residenziale andrà precisato l'obbligo di stipula con il Comune di convenzione disciplinante prezzi di vendita e canoni di locazione a favore degli aventi diritto”;*
- il paragrafo 3.2.3 della Relazione di Piano (elab. R.1) è precisato/rettificato alla luce delle modifiche si seguito indicate:

Tipologia	Descrizione	sup	coef. Zona A e B	Standard	abitanti all'1.01.19	standard pro capite
		(mq)		(mq)	n.	(mq/ab)

#### Aree per l'istruzione asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo

Apl1	Istituto comprensivo statale di Maiori in via Capitolo 2	5.274	2	10.548		
Apl2	Istituto comprensivo statale di Maiori in via Nuova Chiunzi	2.789	2	5.578		
Apl3	Scuola dell'Infanzia paritaria San Domenico	2.628	2	5.256		
totale		10.691		<b>21.382</b>	5.576	3,83

#### Attrezzature di interesse comune

Apl4	Chiesa e Convento di San Francesco con annessa biblioteca, antico cimitero e Fonte di San Bernardino	3.677	2	7.354		
Apl5	Comando Stazione Carabinieri	891	2	1.782		
Apl6	Ufficio Postale	1.352	2	2.704		
Apl7	Colleggiata di Santa Maria a Mare, con annessa grotta, e Chiesa di Santa Maria del Carmine	2.208	2	4.416		
Apl8	Chiesa di San Giacomo a Platea	223	2	446		



Apl9	Municipio, ASL, Azienda di Soggiorno e Turismo	9.629	2	19.258		
Apl10	Complesso conventuale di San Domenico e chiesa del Santo Rosario	5.734	2	11.468		
Apl11	Chiesa di San Pietro in posula	367	2	734		
Apl12	Chiesa di Santa Maria delle Grazie	669	2	1.338		
Apl13	Attrezzature comunali in via demanio	6.981	1	6.981		
Apl14	Complesso abbaziale di Santa Maria Olearia	783	1	783		
Apl15	Chiesa della Madonna Addolorata	131	2	262		
Apl16	Cappella dell'Addolorata annessa al Palazzo Confalone	73	2	146		
Apl17	Chiesa di San Rocco (antica chiesa di San Sebastiano)	45	2	90		
Apl18	<del>Cappella privata</del>	<del>28</del>	<del>2</del>	<del>56</del>		
Apl19	<del>Cappella privata</del>	<del>104</del>	<del>2</del>	<del>208</del>		
Apl20	Castello di San Nicola de Thoro Plano	7.307	1	7.307		
Apl21	Chiesa di San Martino	494	1	494		
Apl22	Chiesa di Santa Maria del Principio	323	2	646		
Apl23	Santuario di Santa Maria dell'Avvocata	4.536	1	4.536		
Apl24	Chiesa di Santa Maria Assunta (ex abbazia benedettina) ad Erchie	230	2	460		
Apl25	Vigili del Fuoco – Distaccamento di Maiori	1.413	2	2.826		
<b>totale</b>		<del>47.149</del> 47.017		<del>74.295</del> 74.031	5.576	<del>13,32</del> 13,28
<b>a detrarre</b>	<b>ex art.4 della L.R.9/90</b>	2. 5.000	-	<b>-10.000</b>		
<b>totale</b>		<b>42.017</b>		<b>64.031</b>	<b>5.576</b>	<b>11,48</b>

**Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport**

Apl26	Lungomare G. Amendola - versante ovest	9.741	2	19.482		
Apl27	Aree di verde attrezzato in via Arsenale	562	2	1.124		
Apl28	Aree di verde attrezzato in via Cristoforo Colombo	1.968	2	3.936		
Apl29	Attrezzature sportive in località Santa Maria delle Grazie	994	2	1.988		
Apl30	Campo sportivo San Martino in località Demanio	9.918	1	9.918		
Apl31	Aree di verde attrezzato in via Demanio	1.787	2	3.574		
Apl32	Aree di verde attrezzato in località Castello	6.456	2	12.912		
Apl33	Aree di verde attrezzato in località Demanio	1.919	1	1.919		
Apl34	Lungomare G. Amendola - versante est	7.035	2	14.070		
Apl35	Aree attrezzate ad Erchie	2.343	2	4.686		
Apl36	Aree pedonali in via Casa Mannini	437	2	874		
Apl37	Aree pedonali in via Tenente Confalone	204	2	408		
Apl38	Aree pedonali in via Paie	504	2	1.008		
Apl39	Slargo in località San Pietro	615	2	1.230		
Apl40	<del>Corso Regina Maior</del>	<del>11.152</del>	<del>2</del>	<del>22.304</del>		



<b>totale</b>	<del>55.635</del> 44.483	<del>99.433</del> 77.129	5.576	<del>17,83</del> 13,83
---------------	-----------------------------	-----------------------------	-------	---------------------------

N.B. la ripetizione di alcune denominazioni è comunque riferita ad areali distinti, univocamente individuati sulla tavola delle previsioni strutturali di PUC

<b>Aree per parcheggio</b>				
Apl41	Aree parcheggio in Piazza Mercato	1.862	2	3.724
Apl42	Aree parcheggio lungo via vecchia Chiunzi	589	2	1.178
Apl43	Aree parcheggio sul lungomare	928	2	1.856
Apl44	Aree parcheggio in località Ponteprimario	483	1	483
<b>totale</b>		<b>3.862</b>	<b>7.241</b>	5.576 1,29

Attrezzature e impianti non computati ai fini della verifica del soddisfacimento degli standards ex art.3 DM 1444/68

<b>Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo</b>				
Apt1	Istituto Statale d'Istruzione Superiore Pantaleone Comite	871	2	1.742
<b>totale</b>			<b>1.742</b>	5.576 0,31

<b>Impianto cimiteriale</b>				
	Cimitero di Maiori	5.261	1	5.261
<b>totale</b>		<b>5.261</b>	<b>5.261</b>	5.576 0,94

<b>Servizi generali e impianti tecnologici</b>				
	Porto di Maiori ed aree attrezzate	18.145	2	36.290
	Depuratore dismesso	730	1	730
	Serbatoio Ausino in via Nuova Chiunzi	300	1	300
<b>totale</b>		<b>19.175</b>	<b>37.320</b>	5.576 6,69

Di conseguenza avremo:

<b>Aree per l'istruzione</b>	
Asilo nido, scuola materna, elementare e media	
<b>TOTALE</b>	<b>21.382 mq</b>

<b>Aree per attrezzature di interesse comune</b>	
Religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e varie	
<b>TOTALE</b>	<b>64.031 mq</b>

<b>Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport</b>	
Parchi, parchi gioco, giardini pubblici, attrezzature sportive	
<b>TOTALE</b>	<b>77.129 mq</b>

<b>Aree per parcheggio</b>	
<b>TOTALE</b>	<b>7.421 mq</b>

- Le rettifiche su riportate saranno riportate anche nell'ambito del paragrafo 4.2.2 della Relazione di Piano che, sarà corretto in relazione a quanto in precedenza evidenziato e precisato, come di seguito indicato:
- aree per l'istruzione =  $25.092 - 23.124 + 21.382 = 23.350$  mq ;
- aree per attrezzature di interesse comune =  $11.152 + 8.693 - 74.295 + 64.031 = 9.580$  mq → 0 mq;
- aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport =  $100.368 + 43.464 - 99.433 + 77.129 = 121.528$  mq;
- aree per parcheggio pubblico =  $13.940 + 13.039 - 7.421 = 19.558$  mq.





... ..

**Interventi finalizzati a soddisfare l'esigenza di aree per l'istruzione:**

Codice:	Titolo	Nuove Superfici
	Descrizione	
PIU_9:	Realizzazione nuovo asilo comunale	
	L'intervento programmato dall'Amministrazione comunale quale nuova costruzione nell'area retrostante il Palazzo Stella Maris – Palazzo Mezzacapo è al momento in avanzato stato di programmazione e, pertanto, il PUC ne conferma la previsione.	3.800 mq
	<b>totale aree integrative per/ a servizio dell'istruzione</b>	<b>3.800 mq</b> <del>&gt;1.968 mq</del> <b>3.710,00 mq</b>

Attesa la progressiva riduzione della popolazione scolastica e la contemporanea esigenza di razionalizzare la spesa per l'istruzione, su indicazione dell'Amministrazione comunale il PUC di Maiori prevede la dismissione del plesso scolastico di via Campo di superficie complessiva pari a 5.280 mq, comunque destinato ad accogliere ad attrezzature di interesse comune (standards urbanistici). E' solo il caso di evidenziare, infatti, che la previsione di cui all'art.3 del DM 1444/68 fissa una quantità inderogabile di standards minimi e pari a 18 mq/ab, mentre la ripartizione dello stesso è da considerare una indicazione applicabile in via ordinaria ("di norma"), ma non con valore assoluto e prescrittivo.

In ogni caso, si evidenzia, che la componente operativa del PUC destina l'ex Convento di San Domenico (interessante un ambito di 5.230 mq) ad accogliere un "centro di eccellenza per la formazione e la ricerca" e che nell'ambito del complesso sistema di parchi urbani ~~e territoriali~~ dovranno realizzarsi orti didattici a servizio delle scuole dell'istruzione dell'obbligo, per una quantità minima pari a ~~3.3485.190~~ 3.710 mq (5280 – (3800-~~1968~~ – 3.710)).

**Interventi finalizzati a soddisfare il fabbisogno di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport:**

Codice:	Titolo	Nuove Superfici
	Descrizione	
ATsu_7:	realizzazione di un'area di verde pubblico attrezzato nell'area libera tra parco San Francesco e parco Santa Tecla con sottostanti parcheggi interrati	
		1.200 mq
ATsu_8:	riqualificazione dell'ambito a valle della Collegiata e ricompreso tra via degli Orti, via Capitolo e piazzale Campo	
		4.000 mq
ATsu_9:	riqualificazione delle aree libere ricomprese nell'ambito retrostante l'Istituto Tecnico di via nuova Chiunzi con sottostanti parcheggi interrati	
		1.200 mq
ATsu_11:	ampliamento delle aree di verde attrezzato e di parcheggio di via nuova Chiunzi e realizzazione della connessione con il rione Castello	
		6.000 mq
ATsu_12:	realizzazione di un'area di verde pubblico attrezzato in località Santa Maria delle Grazie con sottostanti parcheggi interrati	
		1.200 mq
PIU_12:	il lungofiume del Parco Fluviale Reghinna Major	
		5.000 mq quantità stimata per difetto
PIU_19:	verde attrezzato e servizi in località Vecite	



		2.700 mq
	<b>totale aree di progetto per verde attrezzato</b>	<b>21.300 mq</b> <del>44.399</del> 66.703
ATsu_13:	il parco fluviale della vallone Vecite	
		42.166 mq
	<b>Il Sistema dei Parchi Territoriali:</b> ATsu_1: il parco agricolo del limone della Costa d'Amalfi ATsu_2 il parco naturalistico dell'Annunziata ATsu_3: il parco naturalistico di Capo d'Orso ATsu_4: il parco naturalistico delle Vene di San Pietro ATsu_5: il parco del Castello di San Nicola di Thoro Plano ATsu_6: il parco delle Torri costiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 16 ha;</li> <li>▪ 464 ha;</li> <li>▪ 30 ha;</li> <li>▪ 254 ha;</li> <li>▪ 10 ha;</li> <li>▪ 40 ha.</li> </ul>
		▪ <b>814 ha</b>

Le scelte operative del PUC prevedono la realizzazione nel periodo di validità degli Atti di Programmazione degli Interventi di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport per un quantità complessivamente stimata per difetto pari a 21.300 mq, con un deficit rispetto al fabbisogno previsto dalla L.R.35/87 pari a ~~23.049~~ 66.703 mq.

Allo stato risulta molto complesso andare ad individuare altre aree da destinare allo scopo e rinvenibili nell'ambito del tessuto urbano o in aree immediatamente contigue allo stesso e, allo stesso tempo, suscettibili di effettiva acquisizione al patrimonio pubblico, o comunque all'uso pubblico, e di conseguenziale trasformazione a tale scopo.

Al riguardo è solo il caso di evidenziare in questa sede che le aree esistenti e destinate a tale scopo sono già pari a ~~99.433~~ 77.129 mq, a cui se si aggiungono le 21.300 previste dai programmi operativi, potremo far riferimento ad una dotazione piuttosto significativa, complessivamente pari a ~~21,65-17,65~~ mq/ab. Le ulteriori quote sono connesse alla presenza, e proporzionali, alle superfici esistenti destinate a residenze stagionali e attrezzature ricettive.

In ogni caso, come si è evidenziato nella precedente tabella, il PUC prevede la realizzazione di parchi urbani e territoriali per un'estensione complessivamente pari a 8 milioni e 452.000 mq; per essi le previsioni strutturali del PUC prevedono l'apposizione di un vincolo conformativo dell'uso del suolo, nonché la possibilità che specifici PUA, la cui redazione è inserita nell'ambito delle previsioni operative, prevedano che parte delle aree vengano acquisite al patrimonio pubblico, concorrendo alla definizione delle indispensabili dotazioni di impianti effettivamente utilizzabili a livello urbano e destinati a parco attrezzato e verde pubblico, attrezzature all'area aperta per il gioco, lo sport, la cultura ed il tempo libero.

*E' peraltro il caso di evidenziare in questa sede che l'art.11 della L.R. 35/87 prevede, conformemente a quanto ritenuto e dimostrato dal PUC per il caso in trattazione che "Nel caso che non risulti possibile reperire le suddette aree all' interno del territorio comunale, esse andranno reperite nel quadro del coordinamento a livello di ciascuna sub – area".*

- le previsioni di cui all'art.19, co.13, delle NTA sono integrate come di seguito indicato in grassetto:

*"La localizzazione delle attrezzature di cui al precedente comma è effettuata nell'ambito della definizione della componente operativa del PUC, sulla base di un documentato fabbisogno e nel rispetto **degli indirizzi del Ptcp**, della disciplina di tutela delle risorse storico-culturali, ambientali e paesaggistiche e dei seguenti indirizzi e prescrizioni:*

- *contiguità al tessuto edificato;*
- *adeguate condizioni di accessibilità;*
- *organizzazione compatta del nuovo insediamento e definizione netta dei suoi margini;*
- ***salvaguardia delle aree caratterizzate da terrazzamenti e mosaici agricoli ed agroforestali di significativo interesse agronomico, ambientale e paesaggistico.***



- si stabilisce di integrare la sezione “Requisiti prestazionali” della scheda operativa PIU\_0 contenuta nell’elaborato 3.2.1 con quanto di seguito riportato in corsivo e grassetto:  
*“Gli spazi pubblici vanno liberati da parcheggi a raso di ogni tipo o da strutture incompatibili e pedonalizzati nella misura più ampia possibile. Tali previsioni dovranno essere effettuate tenendo conto dello stato di attuazione di altre previsioni operative di PUC in modo da assicurare il mantenimento nell’ambito interessato perlomeno della dotazione di standards esistenti, con particolare riferimento alle aree destinate a parcheggio pubblico”.*
- si stabilisce di integrare la sezione “Standard urbanistici” della scheda operativa PIU\_14 contenuta nell’elaborato 3.2.1 con quanto di seguito riportato in corsivo e grassetto:  
*“Il PUA dovrà assicurare il rispetto di quanto oggi stabilito dal punto 1.9, L.R. 14/82 e dall’art.11 L.R.C.35/87”.*
- Con riferimento al procedimento di **Valutazione di Incidenza (VI) integrato con il procedimento di VAS e alle prescrizioni impartite dal Provvedimento di Valutazione di Incidenza Appropriata**
- di dare atto che il PUC deve essere integrato/precisato/chiarito con la documentazione integrativa trasmessa (con nota prot. n. 0008305 del 07.06.2021) in riscontro alle richieste di integrazioni e chiarimenti effettuate dal competente Settore Regionale, documentazione che il presente parere motivato condivide e fa propria, e che per l’effetto:
  - il Rapporto Ambientale (elaborato A1) recherà in retrocopertina la seguente nota:  
*“Il presente documento è da intendersi integrato e/o modificato dal documento denominato **RISCONTRO ALLA RICHIESTA DI CHIARIMENTI ED INTEGRAZIONI PROT.N.PG/2021/0131224DEL 09.03.2021 FORMULATA DALLA REGIONE CAMPANIA, D.G. PER IL CICLO INTEGRATO DELLE ACQUE E DEI RIFIUTI, VALUTAZIONI E AUTORIZZAZIONI AMBIENTALI – STAFF – TECNICO AMMINISTRATIVO – VALUTAZIONI AMBIENTALI**”, che è da intendere allegato alla presente e ne costituisce parte integrante e sostanziale:*
  - gli elaborati di piano sono da considerare integrati con le tavole 3.3.9.a/b/c/d recanti “Disposizioni programmatiche: sovrapposizione degli ambiti di trasformazione e le Zone Speciali di Conservazione della Rete Natura 2000 (ZPS)”:
  - di integrare l’art.5 delle NTA con il seguente nuovo comma 8 che preveda quanto di seguito riportato:  
*“Le prescrizioni, le misure di mitigazione e di sostenibilità ambientale impartite in sede di Rapporto Ambientale e connessa Relazione di Incidenza, così come successivamente modificati e/o integrati in accoglimento di osservazioni impartite dagli Enti preposti e/o positivamente valutati e recepiti in sede di espressione del parere motivato ex art.15 D.Lgs.152/2006, costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti Norme e il loro rispetto risulta cogente ai fini della conformità al PUC dei progettati interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia”.*
- di integrare l’art.5 delle Norme Tecniche di Attuazione con il seguente nuovo comma 9:  
*“Vanno assoggettate a procedura di Valutazione di Incidenza, nel rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti in materia, tutte le opere che possono avere incidenze significative sulla ZSC IT8030008 “Dorsale dei Monti Lattari”, sulla ZPS IT8050009 “Costiera amalfitana tra Maiori e il Torrente Bonea” e sulla ZSC IT8050054 “Costiera amalfitana tra Maiori e il Torrente Bonea”. Le procedure di screening di incidenza e valutazione di incidenza appropriate andranno affrontate secondo le indicazioni di cui all’Intesa, ai sensi dell’art.8, co.6 della Legge 5 giugno 2003, n.131, tra il Governo, le regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano sulle Linee guida nazionali per la valutazione di incidenza (VincA) - Direttiva 92/43/CEE “HABITAT” articolo 6, paragrafi 3 e 4 pubblicata su Gazzetta Ufficiale n. 303 del 28.12.2019 contenete, tra l’altro, indicazioni per la predisposizione dello Studio di Incidenza e per l’analisi qualitativa e quantitativa della significatività delle incidenze sui Siti Natura 2000 e della Delibera di Giunta Regionale della Campania n. 280 del 30/06/2021 “Linee Guida e Criteri di Indirizzo per la Valutazione di Incidenza in Regione Campania”. Per tali finalità si evidenzia che il soggetto gestore dei tre Siti Natura 2000 interessanti il territorio comunale è il Parco Regionale dei Monti Lattari individuato con DGR n.684 del 31/12/2019”*
- di integrare l’art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione con il seguente nuovo comma 20:



*"In caso di difformità tra le previsioni del presente articolo e le previsioni per le specifiche Zone Omogenee in cui le aree Natura 2000 ricadono, sono di applicazione le norme più restrittive finalizzate a garantire la maggiore tutela possibile dei Siti Natura 2000".*

- di integrare l'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione con il seguente nuovo comma 8:  
*"Sono fatte salve e prevalgono sulle disposizioni di cui ai commi eventuali previsioni più restrittive definite da disposizioni normative e/o regolamentari" vigenti".*
- di integrare l'art. 20 e 36 delle Norme Tecniche di Attuazione con il seguente nuovo comma:  
*"Per le aree in dx e sx del vallone Vecite, sebbene già interessata da alcune opere esistenti e altre in previsione, caratterizzata dalla presenza di leccete e castagneti, habitat di interesse comunitario in buono stato di conservazione, le eventuali proposte progettuali dovranno porre particolare attenzione alla realizzazione e adeguamento delle opere previste evitando la eliminazione della vegetazione di pregio esistente e ponendo particolare attenzione alle modalità e i tempi di realizzazione".*
- di integrare l'art. 49 e 71 delle Norme Tecniche di Attuazione con il seguente nuovo comma:  
*"Per i nuovi parcheggi interrati, ovunque siano previsti, si prescrive di ripristinare, se possibile, la copertura vegetale eliminata nell'ambito interessato".*
- di integrare l'elaborato 3.2.1. recante *"Disposizioni programmatiche: le schede operative"*, in particolare la sezione *"Attuazione"* dei Programma/Interventi rubricati PIU\_04, PIU\_16, PIU\_17, PIU\_18, PIU\_19, ATi\_01, con la seguente prescrizione:  
*"Dovrà essere esperita Valutazione di Incidenza Appropriata prima della fase progettuale ossia in fase di definizione del programma (ad esempio in fase di definizione del PUA e delle relative norme tecniche)".*
- di integrare l'elaborato 3.2.1. recante *"Disposizioni programmatiche: le schede operative"*, in particolare la sezione *"Dati quantitativi"* del Programma rubricato ATi\_01, con la seguente prescrizione:  
*"E' da considerare stralciata dal perimetro dell'ambito, ancorché non riportato in cartografia, la porzione di area con presenza di leccete termo mediterranea".*
- di integrare l'elaborato 3.2.1. recante *"Disposizioni programmatiche: le schede operative"*, in particolare la sezione *"Requisiti prestazionali"* del Programma rubricato ATi\_01, con la seguente prescrizione:  
*"La pianificazione attuativa dovrà individuare modalità che consentano di privilegiare l'insediamento di attività ambientalmente compatibili, soprattutto con riferimento agli impatti connessi al rumore e alle polveri".*
- di integrare/modificare l'elaborato 3.2.1. recante *"Disposizioni programmatiche: le schede operative"*, in particolare la sezione *"Parametri – parametri relativi alle urbanizzazioni"* dei Programma/Interventi rubricati PIU\_15, PIU\_16, PIU\_17, PIU\_18, PIU\_19, con quanto di seguito evidenziato in grassetto e corsivo:
  - *"le zone destinate a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli ~~devono essere ombreggiate attenendosi alle seguenti prescrizioni:~~*
    - *dovranno essere dimensionate, nell'ambito del PUA, al rigoroso soddisfacimento delle esigenze indotte dalla trasformazione programmata, nel rispetto dei parametri fissati per legge;*
    - *almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio sia costituita da copertura verde con alberatura idonea per tale tipo di aree;*
    - *il perimetro dell'area sia delimitato da una cintura di verde di altezza non inferiore a 1 metro e di opacità superiore al 75%;*
    - *le eventuali coperture devono essere realizzate con pensiline fotovoltaiche a servizio dell'impianto di illuminazione del parcheggio".*



### **La decisione e le informazioni sulla decisione.**

Ai sensi dell'art.15, co.2, del D.Lgs.152/2006 come s.m.i. l'Autorità procedente, in collaborazione con l'Autorità competente, ha provveduto, prima della presentazione del piano o programma per l'approvazione e tenendo conto delle risultanze del parere motivato, alle revisioni del Puc secondo le modalità in precedenza illustrate e specificate.

Ai sensi dell'art.16, co.1, del D.Lgs.152/2006 come s.m.i. il PUC ed il rapporto ambientale, insieme con il parere motivato e la documentazione acquisita nell'ambito della consultazione, sono stati poi trasmessi all'Organo consiliare competente all'approvazione del piano alla luce delle previsioni di cui all'art.3, co.5, del Reg.Reg.5/2011.

Ai sensi dell'art.17, del D.Lgs.152/2006 come s.m.i. la decisione finale (delibera consiliare di approvazione del Puc) sarà pubblicata sul sito web dell'amministrazione indicando la sede ove si può prendere visione del piano e di tutta la documentazione oggetto dell'istruttoria. Saranno inoltre rese pubbliche, attraverso la pubblicazione sul sito web dell'Amministrazione:

- a) il parere motivato;
- b) la presente dichiarazione;
- c) le misure adottate in merito al monitoraggio di cui all'articolo 18.

Ai sensi dell'art.3, co. 6 e 7, del Reg.Reg.5/2011 Il piano approvato dovrà essere pubblicato contestualmente nel BURC e sul sito web dell'amministrazione procedente. Il piano è efficace dal giorno successivo alla sua pubblicazione nel BURC.

***per il gruppo di progettazione***

**L'Autorità Procedente**

---

*arch. Giovanni Infante*

---

*ing. Antonio Marano*

**L'Autorità Competente**

---

*arch. Roberto Di Martino*