

**Oggetto: Procedimento di formazione e pubblicazione del Piano Urbanistico Comunale di Conca dei Marini e connesso procedimento di Valutazione Ambientale Strategica:**

**RELAZIONE DI ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE AI FINI VAS (EX ART.14 D.LGS.152/2006) E DI PROPOSTA DELLE CONSEGUENZIALI VALUTAZIONI E CONTRODEDUZIONI.**

- Con deliberazione di Giunta Comunale n.81 del 06.10.2020 è stata adottata, ai sensi dell'art.3, co.1, Reg.Reg.5/2011, la *proposta* di Puc, redatta dall'incaricato Ufficio di Piano, costituito dai professionisti incaricati, con il contributo del Responsabile del procedimento arch. Loredana Tarallo.
- L'avviso di adozione del Puc di Conca dei Marini, è stato pubblicato sul B.U.R. Campania n.2020 del 19ottobre 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 18 dicembre 2020 (60 gg. decorrenti dalla pubblicazione dell'avviso sul BURC):
  - 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 di Piano del Comune, **entro il termine su richiamato, sono pervenute le 3 osservazioni/contributi ex art. 14 D.Lgs.152/2006 di seguito elencate:**

1. Regione Campania, D.G. LL.PP. e Protezione Civile, U.O.D. Genio Civile di Salerno – prot.n.5023 del 07.12.2020..... 1
2. Soprintendenza ABAP di Salerno ed Avellino – prot.n. 5196 del 15.12.2020 ..... 2
3. Provincia di Salerno – Settore Ambiente e Urbanistica – prot.n. 5205 del 15.12.2020..... 3

**Nel prosieguo della presente relazione si illustreranno e si esamineranno i contenuti delle osservazioni pervenute e si formulerà una motivata proposta di valutazione e controdeduzioni.**

**1. Regione Campania, D.G. LL.PP. e Protezione Civile, U.O.D. Genio Civile di Salerno – prot.n.5023 del 07.12.2020**

**1.1** Con la nota si precisa che allo SCA individuato spetta l'espressione del parere ex art.89 DPR 380/01 e ex art.15 L.R.9/83, e che lo stesso sarà rilasciato al termine del procedimento di partecipazione urbanistico e di consultazione ai fini VAS-VI.

**Valutazioni/controdeduzioni:**

- **Si prende atto di quanto comunicato.**

## 2. Soprintendenza ABAP di Salerno ed Avellino – prot.n. 5196 del 15.12.2020

La nota si riferisce alle sole tematiche relative alla “tutela archeologica” ed evidenzia, preliminarmente, che *“Con la legge 57/2015 lo Stato Italiano ha ratificato la Convenzione Europea per la protezione del patrimonio archeologico, sottoscritta a La Valletta nel 1992 ... In tal modo la legge prevede un'impostazione territoriale della tutela archeologica integrata con quella urbanistica in modo da dotare lo strumento di programmazione del territorio di un'analisi dettagliata delle sopravvivenze archeologiche”*. In considerazione di tale premessa:

**2.1** si invita a *integrare il PUC con una carta archeologica georeferenziata del territorio comunale tale da evidenziare il rischio di interferenza con le sopravvivenze archeologiche conservate nel territorio.*

### Valutazioni/controdeduzioni:

- La redazione della proposta definitiva del PUC di Conca dei Marini è stata proceduta dalla elaborazione di una proposta preliminare sulla base della quale è stata condotta la fase di consultazione preliminare ai fini della VAS. Nell'ambito di questa è stato richiesto a tutti i Soggetti Competenti in materia Ambientale, tra cui l'allora Soprintendenza ai beni archeologici, di fornire contributi metodologici e conoscitivi al fine della elaborazione della proposta definitiva di PUC e della redazione del Rapporto Ambientale. E tuttavia in tale occasione non è stato prodotto alcun contributo in tal senso, neanche relativo all'individuazione di eventuali zone indiziate, attesa l'insussistenza nel territorio comunale di aree vincolate per legge. Tale circostanza ha indotto a ritenere che la tematica in trattazione non avesse un rilievo significativo nello specifico territorio e, tuttavia, in via del tutto prudenziale, l'art. 42 delle NTA prevede, comunque, talune norme di tutela e di prevenzione di settore. Allo stesso tempo **le limitate risorse economiche disponibili, nonché i termini contingentati per la definizione del procedimento avviato, non consentono, in questa fase, di commissionare ed attendere gli esiti di uno studio volto alla elaborazione di una carta archeologica georeferenziata del territorio comunale.**

Qualora la Soprintendenza fosse in possesso di ulteriori e più dettagliate informazioni, anche e solo di natura cartacea, e ritenesse di voler condividere tali informazioni, questo Comune provvederà, in qualsiasi momento, alla loro elaborazione in ambiente GIS e, di conseguenza, all'integrazione degli elementi conoscitivi, interpretativi, e regolamentari del PUC o, se del caso, del RUEC.

**2.2** si precisa la necessità di *riportare nel PUC l'esatta perimetrazione delle aree archeologiche sottoposte a vincolo diretto ed indiretto ai sensi degli Artt. 10, 13 e 45 del D.Lgs. 42/2004.*

### Valutazioni/controdeduzioni:

- **Dalla consultazione degli elenchi disponibili nelle banche dati ufficiali non risultano presenti sul territorio comunale aree archeologiche sottoposte a vincolo.**

**2.3** si segnala che *nell'elenco della documentazione riportato nella sezione dedicata del sito del Comune non risulta presente l'elaborato 1.3.1 : Carta dei Vincoli: Beni culturali e paesaggistici.*

### Valutazioni/controdeduzioni:

- La *Carta dei Vincoli: Beni culturali e paesaggistici* è correttamente pubblicata sul sito web del Comune ed è contrassegnata dalla numerazione 1.2.1 anziché 1.3.1 come erroneamente riportato (per mero errore di formattazione del punto elenco) nella lettera di trasmissione.

### 3. Provincia di Salerno – Settore Ambiente e Urbanistica – prot.n. 5205 del 15.12.2020

3.1 La nota del Settore provinciale prot.n.99430 del 14.12.2020 oggetto della presente valutazione, nel richiamare preliminarmente una precedente propria nota, poi riscontrata dall’Autorità procedente comunale, evidenzia, anzitutto, la sussistenza nell’ambito del Rapporto Ambientale prodotto di “... *alcuni refusi che creano confusione (leggi Ravello al posto di Conca dei Marini) ...*”.

#### Valutazioni/controdeduzioni:

- Nell’evidenziare che la sussistenza di eventuali refusi è, purtroppo, errore in cui facilmente si può incorrere (anche in considerazione del fatto che il gruppo di lavoro che ha predisposto il RA per il PUC di Conca è, sostanzialmente, il medesimo di quello di Ravello) e nello scusarsi per la confusione che la presenza di tali refusi può aver generato nel lettore, si evidenzia che a seguito di ricerca condotta con strumenti informatici nell’ambito del documento in trattazione (sia in ambiente word che nel file pdf) il termine “Ravello” è stato rilevato solo n.4 volte e, ogni volta, lo stesso risulta correttamente inserito. **Si procederà, in ogni caso, ad una ulteriore revisione e, se del caso, alla correzione degli eventuali refusi riscontrati.**

3.2 La nota in trattazione evidenzia, di seguito, la necessità che il cap.5 del RA operi una valutazione che “...*includa aspetti “quantitativi” ... con particolare riguardo alle aree di riqualificazione/trasformazione (nel POC), ... in ottemperanza all’art.125 delle NTA del vigente PTCP, e alle raccomandazioni rassegnate in sede di Conferenza di Piano Permanente (rif. Verbale seduta del 15/05/2013) ...*”. Di seguito si asserisce che anche il cap.6 “... *non contiene puntuali riferimenti alle azioni mitigative da implementare per le medesime aree, ma solo generiche indicazioni di massima. Tale aspetto è tanto più rilevante, dal momento che il progetto di PUC contiene numerosi rinvii ad azioni di riqualificazione urbana, con possibili cambi di destinazione d’uso e riconversione dei manufatti esistenti, senza quantificare, né verificare, la sostenibilità del carico conseguente alle azioni ipotizzate*”.

#### Valutazioni/controdeduzioni:

- Atteso che il richiamo alle previsioni di cui all’art.125 delle NTA del vigente Ptcp è effettuata di sovente nell’ambito della nota in esame, si ritiene opportuno effettuare preliminarmente una disamina circa la portata di tali previsioni.  
L’art.125 delle NTA del vigente Ptcp rientra nell’ambito delle previsioni di cui al Titolo V delle norme del Piano provinciale (recanti *Indirizzi operativi per il dimensionamento dei PUC*), ed in particolare di quelle di cui al Capo I recanti *Indirizzi operativi per il dimensionamento residenziale*. In particolare, l’art.125 in parola è rubricato “*Il fabbisogno aggiuntivo*” e, per i primi 5 commi, definisce le modalità per pervenire alla quantificazione di tale fabbisogno nell’ambito del dimensionamento del PUC, su base decennale e assumendo il rapporto 1 alloggio = 1 famiglia. Il successivo comma 6 precisa poi le

modalità per soddisfare tale fabbisogno (nuovi alloggi negli ambiti di espansione, riqualificazione, completamento e nuovi alloggi derivanti dal recupero del patrimonio edilizio esistente). Per ultimo, il co.7, stabilisce quanto segue:

*Nel PUC i Comuni dovranno, per le diverse aree del territorio, indicare il carico urbanistico massimo ammissibile, quale dato strutturale calcolato in relazione alle capacità territoriali riferite alle diverse qualificazioni delle aree ed altresì alle determinazioni del processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), al quale tutti i PUC, e relative varianti, sono assoggettati così come disciplinato dalla normativa statale e regionale di riferimento. Il dimensionamento dei Piani dovrà quindi essere accompagnato dalla verifica della capacità delle risorse del territorio di sostenere i carichi aggiuntivi. Da un punto di vista strettamente operativo, la determinazione della capacità di carico dovrà prendere avvio dalla completa ricognizione delle risorse stesse e da una accurata ricostruzione del quadro conoscitivo, a cui viene quindi affidato il compito di organizzare un sistema di conoscenze non limitato all'uso del suolo, ma esteso e mirato alla descrizione di stato e disponibilità delle risorse quali quelle idriche, energetiche, etc. Analogamente, ai termini in cui viene espresso il dimensionamento del piano dovranno essere affiancate unità di misura direttamente rapportabili al consumo delle risorse ambientali.*

Assodato, pertanto, che le previsioni di cui all'art.125 sono riferite alle modalità per effettuare il dimensionamento del fabbisogno residenziale del PUC e, in particolare, alle modalità per la definizione del fabbisogno aggiuntivo di nuovi alloggi e per la consequenziale realizzazione degli stessi, tenendo conto "...per le diverse aree del territorio ..." del "... carico urbanistico massimo ammissibile, quale dato strutturale calcolato in relazione alle capacità territoriali riferite alle diverse qualificazioni delle aree ed altresì alle determinazioni del processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ...", non si comprende, in realtà, a quali aspetti quantitativi si dovessero riferire le valutazioni degli impatti effettuati nell'ambito del cap.5 del Rapporto Ambientale, ed in particolare quelle relative alle previsioni di cui alla componente programmatico operativa di PUC.

E' solo il caso di evidenziare in questa sede che:

- la componente programmatico-operativa del PUC non prevede alcun ambito di trasformazione con finalità residenziali e, in ogni caso, nessun ambito di trasformazione in cui è ammessa la possibilità di realizzare nuovi alloggi;
- **i Piani di Recupero individuati nell'ambito della componente operativa di PUC in nessun caso prevedono o potranno prevedere la realizzazione di nuove quote di edilizia residenziale (in termini di nuove costruzioni),** ma unicamente interventi di risanamento del patrimonio abitativo esistente (eventualmente anche, ove opportuno e possibile, in termini di sostituzione edilizia) e/o adeguamento igienico-sanitario-funzionale (che, tuttavia, non determina la formazione di nuovi alloggi e, di conseguenza, incremento del preesistente carico urbanistico di zona). La generica possibilità di prevedere nuove costruzioni è, pertanto, riferibile esclusivamente alle previsioni di interventi di sostituzione edilizia qualificabili come tali, ancorché a parità di carico insediativo, ovvero alle previsioni di attrezzature e servizi pubblico e/o di uso e interesse pubblico. Tali circostanze saranno oggetto di precisazione, in sede di elaborazione del parere motivato e di consequenziale revisione del PUC, ex art.15 D.Lgs.152/2006.

La componente strutturale di PUC prevede, invece, la possibilità in determinate z.o. di realizzare, in attuazione diretta:

- a) modesti interventi di adeguamento igienico-sanitario-funzionale (che, tuttavia, non determinano la formazione di nuovi alloggi e, di conseguenza, incremento del preesistente carico urbanistico di zona);
- b) variazione di destinazione d'uso di porzioni di immobili esistenti per finalità anche di natura residenziale, qualora ne ricorrano le condizioni. Molteplici di tali interventi saranno realizzati per adeguare unità residenziali esistenti, e, in quanto tali, non determineranno incremento del carico urbanistico esistente; in taluni casi si potrebbe verificare la realizzazione di nuove unità, di dimensione max pari a 75 mq (dimensione alloggio idoneo alla famiglia media di tre persone), attuabile nei limiti di dimensionamento del fabbisogno definito dal PUC (sia in termini di alloggio, come previsto dal Ptcp, sia in termini di vani, come previsto dal PUT per l'Area sorrentino amalfitana). In caso di realizzazione di nuove unità per le stesse andrà precisato l'obbligo di stipula con il Comune di convenzione disciplinante prezzi di vendita e canoni di locazione a favore degli aventi diritto; tale precisazione dovrà essere effettuata in sede di elaborazione del parere motivato e di consequenziale revisione del PUC, ex art.15 D.Lgs.152/2006;
- c) la ricostruzione di edifici diruti, genericamente riconducibile alla categoria normativa della ristrutturazione edilizia, e che in via prudenziale il PUC riconduce alla qualificazione della nuova costruzione, al fine di coordinare le previsioni normative vigenti in materia edilizia (art.3 DPR 380/01) alle definizioni della L.R.35/87. In tali casi la norma di Piano prevede esplicitamente la necessità di convenzione per disciplinare prezzi di vendita e canoni di locazione a favore degli aventi diritto;
- d) la realizzazione di eventuali interventi di edilizia residenziale rurale (solitamente non ricompresa negli ordinari processi di dimensionamento del fabbisogno residenziale) volta a soddisfare le esigenze insediative dell'imprenditore agricolo a titolo principale (IAP, in questo momento assente a Conca dei Marini), ammissibile nella sola zona Tra6 di PUC in presenza di un lotto minimo pari almeno a 8.000 mq, dimensione piuttosto significativa in considerazione della parcellizzazione della proprietà fondiaria rilevabile.

In tal senso è solo il caso di evidenziare in questa sede il dato piuttosto modesto del fabbisogno abitativo previsto dal PUC in ottemperanza alle previsioni (ben più restrittive rispetto al Ptcp) di cui all'art. 9 della L.R.35/87 e s.m.i., complessivamente quantificabile in 65 vani, pari a n.26 alloggi, realizzabili in dieci anni.

Attesa la modestia del dato non si era ritenuto, in prima approssimazione, di dover **esplicitare dati intrinseci nell'ambito del quadro conoscitivo e strutturale di Puc che, invece, si propongono nel prosieguo e che costituiranno parte integrante del parere motivato e di consequenziale revisione del PUC, ex art.15 D.Lgs.152/2006:**

**Carico urbanistico massimo ammissibile per le diverse aree del territorio***(elaborazione integrativa al dimensionamento di cui al par. 4.2.1 della Relazione illustrativa)*

Sigla z.o.	Descrizione	Carico urb. residenziale max ammissibile espresso in numero di famiglie	Incremento di carico urb. residenziale	
			da interventi diretti da PSC	Da previsioni POC
Tra1	gli spazi aperti naturali di tutela integrale $\equiv$ le aree ad elevata naturalità e le aree boscate ricadenti in z.t. 1a del P.U.T.	valore attuale	0	0
Tra2	gli spazi aperti naturali di tutela ecologica, idrogeologica e di difesa del suolo $\equiv$ le aree naturali ricadenti in z.t. 1b del P.U.T.	valore attuale	0	0
Tra3	le aree di tutela dei terrazzamenti $\equiv$ le aree agricole di rilievo paesaggistico ricadenti in z.t. 1b del P.U.T.	valore attuale	0	0
Tra4	gli spazi aperti boscati e gli spazi naturali di tutela ecologica ricadenti in z.t. 3 del P.U.T.	valore attuale	0	0
Tra5	le aree agricole e i terrazzamenti di tutela e di rispetto ambientale ricadenti in z.t. 3 del P.U.T.	+10 rispetto al valore attuale	max + 5(*)	0
Tra6	le aree agricole e i terrazzamenti integrati agli insediamenti antichi ricadenti in z.t. 3 del P.U.T.	+20 rispetto al valore attuale	max + 20 (*)	0
Is1	edifici e tessuti storici ricadenti nella z.t. 1a del P.U.T.	Valore attuale	0	0
Is2	edifici e tessuti storici ricadenti nella z.t. 1b del P.U.T.	Valore attuale	0	0
Is3	tessuti e complessi edilizi storici ricadenti nella z.t. 3 del P.U.T.	+ 20 rispetto al valore attuale	max +20 (*)	0
Ir1	tessuti prevalentemente residenziali di recente edificazione ricadenti nella z.t. 1a del P.U.T.	Valore attuale	0	0
Ir2	tessuti prevalentemente residenziali di recente edificazione ricadenti nella z.t. 1b del P.U.T.	Valore attuale	0	0
Ir3	tessuti prevalentemente residenziali di recente edificazione ricadenti nella z.t. 3 del P.U.T.	+ 10 rispetto al valore attuale	max +5 (*)	0

**(\*) Gli interventi potranno essere realizzati in attuazione diretta ovvero previsti nell'ambito del POC, nei limiti dei carichi sopra individuati per ciascuna zona e, comunque, entro i limiti di dimensionamento complessivo del PUC, secondo una procedura a sportello.**

Infine, per quanto concerne la *verifica della capacità delle risorse del territorio di sostenere i carichi aggiuntivi* si evidenzia, ancora una volta, che il fabbisogno previsto dal PUC di Conca dei Marini è volto (come meglio sarà precisato nel prosieguo della presente) a favorire le condizioni per la

progressiva dismissione del patrimonio edilizio esistente caratterizzato da condizioni di sovraffollamento, ma soprattutto da una condizione di non idoneità igienico sanitaria, tanto da aver determinato la classificazione dello stesso nell'ambito degli alloggi malsani e fatiscenti e non recuperabili, come attestato dall'Anagrafe Edilizia. Pertanto **la realizzazione degli interventi in trattazione, di per sé, non determinerebbe alcuna variazione del carico urbanistico né alcun ulteriore impiego di risorse idriche, energetiche, ecc., trattandosi nella stragrande maggioranza dei casi, di mera sostituzione.**

Peraltro, anche a voler astrattamente considerare tutti gli alloggi realizzabili/ottenibili consentano l'insediamento di nuove famiglie (circostanza che come ampiamente dimostrato non corrisponde alla realtà), occorre evidenziare che il comune di Conca dei Marini, nel periodo 2008-2018, ha registrato una riduzione del numero di abitanti pari a 57 unità ed una riduzione del numero di famiglie pari a 17 unità. La previsione di fabbisogno decennale al 2028 potrebbe ammettere un numero sostanzialmente analogo di abitanti insediabili (65, assumendo il rapporto fissato dal PUT una vano = 1 abitante) e di famiglie (26, assumendo il rapporto fissato dal Ptcp 1 famiglia = 1 alloggio). In tal senso l'attuazione dell'intera previsione di PUC non determinerebbe alcun significativo incremento, o comunque, non determinerebbe un impiego non sostenibile e già verificato nel recente passato, dell'impiego di risorse quali quelle idriche e/o energetiche, né significative problematiche in termini di raccolta e differenziazione dei rifiuti. Inoltre, anche con riferimento agli standards urbanistici, la dotazione necessaria, complessivamente quantificabile in 19.980 mq (675 ab. al 2020 + 65 abitanti potenzialmente insediabili x 27 mq/ab) sarebbe inferiore alla dotazione attuale pari a complessivi 29.737 mq.

**Da quanto sopra si evince, chiaramente, che il Rapporto Ambientale prodotto ha complessivamente valutato correttamente le previsioni di PUC e che, tuttavia, le valutazioni sopra effettuate potranno essere inserite nell'ambito del cap. 5 del Rapporto in questione, ad integrazione dello stesso, nonché ove necessario, sulla base delle decisioni assunte nell'ambito del Parere motivato ex art.15 D.Lgs.152/2006, ad integrazione delle previsioni di PUC.**

Alla luce delle precisazioni e delle valutazioni esplicitate in precedenza circa l'assenza di specifiche previsioni di nuovi insediamenti residenziali nell'ambito delle previsioni operative di PUC e in merito alla portata ed alla sostenibilità delle previsioni strutturali di Piano, anche e soprattutto in relazione ai carichi insediativi massimi ammissibili in relazione alle diverse zone del territorio, **non si condivide affatto la generica e, per molti versi, apodittica critica alle valutazioni effettuate nell'ambito del cap.6 del Rapporto ambientale, che contrariamente a quanto asserito, propongono, con riferimento a molteplici problematiche individuate nell'attuazione delle previsioni operative di PUC, azioni preventive e/o di mitigazione degli effetti specifiche, puntuali e circostanziate.**

**3.3** Di seguito, la nota del Servizio provinciale, asserisce, che nell'ambito del cap.7 il Rapporto Ambientale prende in considerazione solo l'opzione 0, *"... mentre per alcun tipologie di interventi sarebbe auspicabile valutare possibili alternative alle ipotesi localizzative: ad esempio nel caso di cambio di destinazione d'uso o di riconversione di manufatti esistenti non può di certo essere indifferente la nuova destinazione da attribuire, in relazione alle differenti destinazioni d'uso proponibili. Né giova il generico rinvio all'attuazione del Piano (rif. pag.195), in quanto la ponderata valutazione degli scenari alternativi è un'attività finalizzata ad indirizzare le scelte del Piano".*

## Valutazioni/controdeduzioni:

- Nell'ambito del cap.7 si è solo preliminarmente evidenziato che stante il valore e la portata del PUC di Conca dei Marini, quale 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, "*... 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), già valutata, nell'ambito della descrizione dello stato dell'ambiente riportata nel precedente capitolo IV, descrivendo la possibile evoluzione delle componenti, dei fattori e dei determinanti presi in considerazione in assenza del Piano Urbanistico Comunale*".

Allo stesso tempo ci si è lungamente dilungati nel prosieguo, 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 risultino diverse dalla cosiddetta opzione zero o, ancora, in tutti i casi in cui gli interventi previsti comportino 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*".

Quindi, anzitutto, **non si condivide l'affermazione secondo cui il cap.7 del rapporto Ambientale illustra la sola opzione 0.**

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 in precedenza riportati 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**

**3.4** La nota del Servizio provinciale evidenzia che *“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.”*

**Valutazioni/controdeduzioni:**

- 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 stabilisce che in sede di adozione del parere motivato ex art.15 D.Lgs.152/2006, si definisca 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.**

**3.5** La nota del Settore provinciale ritorna, di seguito, ancora una volta, sulla questione del dimensionamento residenziale, segnalando la sussistenza di un refuso a pag. 130 che ingenererebbe confusione, salvo poi cogliere (senza alcuna confusione) i dati corretti del dimensionamento effettuato (26 alloggi per n.65 vani/abitanti) e, successivamente, contestando la scelta di non localizzare gli stessi (scelta giudicata incoerente e che a giudizio dello SCA si sarebbe dovuta effettuare con *misurate e mirate sostituzioni edilizie, interventi di densificazione e/o di completamento*) in luogo della scelta effettuata dal pianificatore, che determinerebbe ricadute e impatti (*ad oggi non valutati, né misurati*), tanto in relazione al territorio rurale-aperto, quanto in relazione al dimensionamento degli standard urbanistici e delle urbanizzazioni connesse.

**Valutazioni/controdeduzioni:**

- Al netto del **refuso segnalato ed individuato e che sarà oggetto di correzione**, il SCA provinciale immagina forme di attuazione del Piano inattuabili, sia dal punto di vista procedurale che tenendo conto della conformazione e delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali dell'ambito di pianificazione.

Innanzitutto viene operato un rinvio alla previsione di cui all'art.12 della L.R.35/87 paventando, sostanzialmente, che la sostituzione dei vani malsani e fatiscenti debba essere unitariamente realizzata con interventi di sola iniziativa pubblica e con risorse completamente pubbliche, volti a espropriare i vani-alloggi malsani e fatiscenti e non recuperabili, trasferire d'imperio le famiglie ivi residenti in alloggi di edilizia economica e popolare realizzati mediante sostituzioni edilizie, interventi di densificazione (!) o, peggio, di completamento (!) di preesistenti tessuti urbanistici (del tutto inesistenti a Conca dei Marini).

Si tratta di modalità evidentemente inattuabili e che comunemente non sono più perseguite da decenni dalla prassi urbanistica che tende sempre più di sovente a creare condizioni favorevoli alla realizzazione degli interventi di risanamento e a sollecitare l'investimento di risorse private anche per la realizzazione di interventi pubblici e/o di interesse pubblico, specie nei centri storici (vedi in tal senso anche le previsioni di cui all'art.91, co.5, delle nta del Ptcp).

Peraltro il PUT stabilisce che soltanto 1/3 dei vani malsani e fatiscenti e non recuperabili e dei vani sovraffollati possa rientrare nella quantificazione del fabbisogno decennale, con l'evidente intento di creare le condizioni volte a favorire la progressiva dismissione di tale patrimonio ritenuto non idoneo e non di certo con l'intento di sostituire lo stesso con un irrealizzabile (per evidenti motivazioni, economiche, sociali, storico-culturali) atto d'imperio pubblico.

Nella pratica urbanistica corrente e in tutti i piani approvati e giudicati conformi al PUT, nel corso degli ultimi decenni, risulta sistematico il ricorso ad interventi di edilizia residenziale convenzionata, nonché, da ultimo, anche alla tipologia dell'edilizia sociale, comunemente assimilate, unitamente all'edilizia residenziale sovvenzionata, alla categoria dell'edilizia residenziale pubblica. La stipula di apposita convenzione volta a disciplinare i prezzi di vendita e/o di locazione a favore dei soli aventi diritto costituisce la garanzia per il perseguimento dell'obiettivo fissato e per favorire, appunto, la progressiva dismissione di un patrimonio non idoneo o, quando possibile, per il suo adeguamento. Sono questi gli obiettivi che persegue il PUC in argomento in luogo di inverosimili procedure dirigistiche, ancor più inattuabili in un contesto quale quello della Costiera amalfitana e dei terrazzamenti storicizzati di Conca dei Marini dove è improponibile qualsiasi intervento di densificazione e/o completamento:

In particolare il PUC attribuisce agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, esplicitati in modo del tutto coerente con le previsioni di cui all'art.15 delle nta del Ptcp recanti norme per *La riqualificazione e rivitalizzazione dei centri storici e dei quartieri della tradizione* anche con riferimento alle tematiche della variazione della destinazione d'uso, il compito di perseguire, nel rigoroso rispetto dei parametri di dimensionamento definiti dal PUT, pari a complessivi n.26 nuovi alloggi corrispondenti a n.56 nuovi vani, il compito principale per la progressiva dismissione abitativa di un patrimonio edilizio non adeguato allo svolgimento di funzioni residenziali e a cui ogni proprietario potrà attribuire una destinazione conforme alle previsioni degli strumenti edilizi ed urbanistici vigenti e nei limiti degli eventuali contingentamenti fissati.

Il PUC non prevede, praticamente, alcuna possibilità di nuova edificazione nel territorio rurale ed aperto (al momento a Conca dei Marini non è presente neanche un solo IAP, condizione fissata come indispensabile per la realizzazione di nuova edilizia residenziale in zona agricola) né alcun apprezzabile incremento del carico urbanistico per le diverse zone territoriali e tale da richiedere rivalutazioni delle dotazioni di standards ed urbanizzazioni.

**Per quanto sopra si ritiene che la parte di osservazione in trattazione, che affronta in maniera sistematica aspetti eminentemente di valenza urbanistica, non evidenzia alcuna concreta criticità di natura ambientale connessa alle scelte di pianificazione effettuate, e pertanto si ritiene di non dover accogliere la stessa.**

**3.6** Di seguito, la nota in trattazione evidenzia *“In relazione al "dimensionamento degli spazi per le attività terziarie" rileva la problematica esposta in merito al contingentamento stabilito con l'art.10 della LR 35/87, e non giova - nella fattispecie di Conca dei Marini, il richiamo all'art.1 co.81 della LR 16/14, dal momento che l'attuale dotazione di terziario - come rilevata dall'anagrafe edilizia - è largamente sovradimensionata rispetto ai parametri fissati nelle richiamate norme ... Quanto in precedenza riportato determina molti dubbi sulla conformità della proposta di PUC al vigente Piano Urbanistico Territoriale e, in relazione al procedimento di VAS, ancora una volta contiene previsioni di trasformazione prive della necessaria valutazione degli impatti conseguenti”.*

#### **Valutazioni/controdeduzioni:**

- L'art.1, co.81, della L.R.16/14 eleva di 1 mq/abitante il parametro di dimensionamento, già definito dall'art.10 della L.R.35/87, delle *superfici utili lorde da destinare agli usi terziari* a condizione che tali ulteriori superfici siano *ottenute mediante mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente, purché la destinazione proposta sia compatibile con quelle previste per le singole zone territoriali omogenee*. In sostanza, l'innovazione introdotta dalla più recente legge regionale alle previsioni del PUT consiste nell'aggiungere al previgente parametro di dimensionamento delle superfici terziarie private, pari a 3 mq/ab (comprehensive di esistenti e di nuove), un ulteriore parametro pari a 1 mq/ab, ammissibile/utilizzabile esclusivamente mediante il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti.

La circostanza che l'attuale dotazione di superfici terziarie private di Conca dei Marini, come rilevata dall'Anagrafe edilizia, sia eccedente rispetto alle quantità fissate dall'art.10 della L.R.35/87 non consente, come esplicitamente stabilito dal PUC, la previsione di nuove costruzioni destinate, in tutto o in parte, ad attività direzionali, servizi privati, commercio, ecc.; allo stesso tempo, del tutto legittimamente è invece possibile prevedere una quota minimale (1 mq/ab) di nuove superfici terziarie private derivanti dal recupero e riconversione del patrimonio edilizio esistente mediante mutamento di destinazione d'uso.

Non si condivide, pertanto, la valutazione proposta dallo SCA provinciale che, peraltro, oltre a spingersi in ardite affermazioni di natura prevalentemente urbanistica, confligge con determinazioni anche recentemente assunte dal medesimo Ente e dal medesimo Servizio in sede di valutazione di coerenza alle strategie a scala sovra comunale (ax art.3, co.3, Reg.Reg.5/2011) con riferimento al PUC della città di Cava de Tirreni (rif. Pag. 114 della relazione generale).

Con riferimento poi alla denunciata mancanza, nell'ambito del RA, di valutazioni circa la sostenibilità delle trasformazioni previste, si evidenzia che la realizzazione di nuove superfici terziarie private mediante variazione di destinazione d'uso di immobili esistenti, è consentita dal PUC per una quantità massima complessiva pari a 720 mq, al massimo corrispondenti a n. 9,6 nuove unità di superficie lorda massima pari a 75 mq (corrispondente alla metà della dimensione max di un esercizio commerciale di vicinato o ad un piccolo ufficio o studio professionale di due vani e accessori o, ancora, ad una piccolissima palestra o a un centro estetico) distribuite nel tessuto edificate. Le stesse, del tutto evidentemente, non determineranno alcun impatto apprezzabile di natura urbanistica e/o ambientale, né alcuna variazione nell'impiego di risorse rinnovabili che non possa essere considerata ampiamente sostenibile, né alcun incremento della fruizione di servizi essenziali che non possa soddisfatto sulla base delle dotazioni esistenti.

**Per le motivazioni esposte si ritiene, pertanto, di non accogliere l'osservazione proposta.**

**3.7** *Perplessità analoghe si registrano anche in relazione al dimensionamento della componente produttiva - turistica, in riferimento a quanto si legge nella relazione di piano: "Alla luce di quanto sopra, si ritiene che il Piano urbanistico del Comune di Conca dei Marini può legittimamente ammettere, nell'ambito delle previsioni strutturali, interventi per l'adeguamento e la qualificazione dei servizi per il turismo esistenti (mediante la realizzazione di interventi pertinenziali o la variazione di destinazioni di manufatti esistenti), senza che gli stessi siano sottoposti ad alcuna forma di contingentamento".*

**Valutazioni/controdeduzioni:**

- Ancora una volta lo SCA provinciale esprime valutazioni di natura urbanistica in modo perentorio e senza proporre alcuna argomentazione a confutazione o, quantomeno, a correzione del pur argomentato ragionamento proposto nell'ambito della relazione di piano a sostegno della valutazione richiamata ed oggetto di censura, e contraddicendo, peraltro, pregresse valutazioni effettuate in relazione ad altri PUC dichiarati coerenti e conformi al PUT.

Al netto di tale considerazione di principio si evidenzia, altresì, che operativamente le uniche previsioni riferite alle strutture turistiche ricettive sono tutte contenute nell'ambito dell'articolo 34 delle NTA. Quest'ultimo recepisce, unicamente per le strutture di tipo alberghiero, le previsioni del vigente Ptcp, e per la ricettività rurale, le corrispondenti previsioni derivanti dalla normativa di settore, la cui applicabilità è tuttavia fortemente limitata, se non pressoché integralmente inibita, dalle prevalenti previsioni di PUT (richiamate e fatte proprie dalle stesse NTA) che impongono un vincolo di inedificabilità (più o meno assoluto) nelle z.t. 1a e 1b in cui molte delle (se non tutte le) strutture alberghiere esistenti in Conca dei Marini ricadono.

**Per le motivazioni esposte si ritiene, pertanto, di non accogliere l'osservazione proposta.**

**3.8** *In relazione, infine, al dimensionamento degli spazi pubblici e di uso collettivo e alla valutazione di eventuali impatti derivanti dalla realizzazione di nuove aree attrezzate e/o strutture connesse (allo stato non si rileva alcuna valutazione di merito), è auspicabile la trasmissione di un elaborato esteso all'intero territorio comunale - relativo alla dotazione/previsione di area a standard ex DI n.1444/68, con dettaglio dell'allocazione delle diverse tipologie di standard previste dalla norma (aree per l'istruzione; aree per attrezzature di interesse comune; aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport; aree per parcheggi; eventuali altre aree previste dal PUC e riconducibili a standard di livello comunale).*

**Valutazioni/controdeduzioni:**

- Al riguardo si segnala che:
  - l'intero paragrafo 4.2.2 della Relazione di Piano, di ben 8 pagine, è dedicato al dimensionamento degli spazi pubblici e di uso collettivo, e nell'ambito dello stesso ci si dilunga nel descrivere ed elencare le scelte effettuate in relazione alle aree per l'istruzione, alle aree per attrezzature di interesse comune, alle aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, alle aree per parcheggio pubblico;
  - tutti gli interventi previsti sono elencati e sono stati oggetto di una attenta valutazione nell'ambito del RA, con l'individuazione delle principali problematiche ambientali derivati dalla loro realizzazione e delle principali misure per la mitigazione degli impatti individuati. Per molti

degli stessi è stata anche effettuata una valutazione delle possibili alternative. Si ritiene che tali valutazioni siano state ampie ed esaustive e, tuttavia, qualora qualche SCA preposto alla tutela di particolari interessi (ambientali, paesaggistici, idrogeologici, ecc.) dovesse avanzare specifiche perplessità o richiedere specifiche valutazioni suppletive, alle stesse sarà dato seguito con il parere motivato che dovrà essere formulato;

- le attrezzature pubbliche esistenti, distinte secondo le categorie individuate dal DM 1444/68, sono tutte graficizzate nell'ambito del quadro strutturale\_tavola della disciplina 2.1.1; le attrezzature di progetto sono anch'esse tutte graficizzate negli elaborati della componente operativa tav. 3.1.1 e 3.2.1. Non si ritiene pertanto necessario produrre ulteriori elaborazioni.

**Per le motivazioni esposte si ritiene, pertanto, di non accogliere l'osservazione proposta.**

**arch. Loredana Tarallo**

**Autorità procedente**

---

*documento firmato digitalmente*

**Arch. Rosa Zeccato**

**Autorità competente**

---

*documento firmato digitalmente*

Per il gruppo di progettazione del Piano Urbanistico Comunale e del connesso Rapporto Ambientale:

**arch. Giovanni Infante**

Esperto in prog. urb. e valutazione in amb. gis

---

*documento firmato digitalmente*