



# COMUNE DI CAPACCIO

## (Provincia di Salerno)

### DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 50 del 29/06/2011

OGGETTO: Comunicazione del Presidente.

L'anno duemilaundici il giorno ventinove del mese di giugno, alle ore 10,00 nella sala delle adunanze consiliari del Comune di Capaccio. Alla prima convocazione, in seduta ordinaria, che è stata partecipata ai signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

Consiglieri	Presenti	Assenti	Consiglieri	Presenti	Assenti
MARINO Pasquale	SI		LONGO Francesco	SI	
PAOLINO Paolo	SI		VALLETTA Angelo	SI	
SCAIRATI Vito	SI		MONZO Vincenzo	SI	
MAURO Gabriele		SI	CARAMANTE Carmine	SI	
BARLOTTI Raffaele	SI		TRONCONE Giuseppe Antonio	SI	
DE RISO Domenico	SI		MAURO Giuseppe	SI	
CASTALDO Giuseppe	SI		MAZZA Pasquale	SI	
RICCI Luigi	SI		VOZA Roberto	SI	
MARANDINO Leopoldo	SI		VICIDOMINI Maria		SI
BARLOTTI Francesco	SI		RAGNI Nicola	SI	
FRANCIA Rosario	SI				

Sono presenti gli assessori: TARALLO, AGRESTI, BUCCELLA.

Consiglieri

Presenti n. 19  
Assenti n. 2

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale, assume la presidenza il Sig. Paolo Paolino, nella sua qualità di Presidente del Consiglio

Assiste con le funzioni di segretario verbalizzante il Segretario Generale, dr. Andrea D'Amore.  
La seduta è **pubblica**.

Il Presidente, dopo aver annunciato il rinvio dell'approvazione dei verbali delle sedute precedenti alla prossima seduta consiliare, per la mancata pubblicazione dei verbali stessi, comunica di aver formulato come preannunziato proprie osservazione alla proposta di PUC, che mette a disposizione dei Consiglieri.

Il presente verbale viene così sottoscritto:

IL PRESIDENTE  
Paolo Paolino

IL SEGRETARIO  
dr. Andrea D'Amore

---

---

#### ATTESTATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line di questo Comune per quindici giorni consecutivi a partire dalla data odierna, ai sensi dell'art. 124, c. 1, Dlgs 267/2000 e dell'art. 32, L. 69/2009.

Li

**14 LUG. 2011**

IL SEGRETARIO  
Dr. Andrea D'Amore

---

#### ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data

- ai sensi dell'art. 134, comma 3, Dlgs 267/2000.
- Ai sensi dell'art. 134, comma 4, Dlgs 267/2000.

Li

IL SEGRETARIO  
dr. Andrea D'Amore

---



*Comune di Capaccio*  
*(Provincia di Salerno)*  
*Il Presidente del Consiglio*

COMUNE DI CAPACCIO		
★	22 GIU. 2011	★
Prot. N.	22931	

Sindaco  
Consiglio Comunale  
SEDE

Ufficio Tecnico Comunale  
Resp. Procedimento PUC  
SEDE

OGGETTO: Osservazioni alla proposta di PUC approvata con delibera di Giunta Comunale n. 49 del 08/02/2011.

Il sottoscritto Paolo Paolino, nato a Roveto il 20/05/1939, residente a Capaccio, via Chiusa S. Antonio n. 4, C.F. PLNPLA39E20H612F, Presidente del Consiglio Comunale, cittadino, elettore di Capaccio presenta le seguenti osservazioni a carattere generale alla proposta di PUC, approvata con delibera di Giunta Comunale n. 49 dell'8/2/2011.

Le osservazioni alla proposta di PUC, redatta dal tecnico titolare dell'incarico Professore architetto Francesco Forte, fanno seguito a quelle, a vario titolo, presentate nel corso del procedimento amministrativo.

Lo scopo delle osservazioni è di contribuire, come sempre, alla conformazione dell'importante strumento urbanistico agli indirizzi consiliari approvati con delibera n. 65 del 21/07/2008, alla normativa statale, in particolare al D.M. 2/4/1968, n. 1444, alla normativa regionale L.R. n. 16 del 22/12/2004, n. 16, alla proposta di PTCP approvata dalla Giunta Provinciale di Salerno e alle disposizioni degli organi Sovraordinati tra quali l'autorità di Bacino del Sele.

Nell'ambito delle osservazioni sarà fatto riferimento all'art. 10 del vigente PRG, alle delibere Consiliari n. 120 del 27/12/2008, n. 6 del 28/02/2010, alla legge Regionale n. 19 del 29/12/2009 e ss.mm.ii per la loro incidenza giuridica sulla proposta di PUC.

Al fine di rendere il più possibile chiare le presenti osservazioni è doveroso far riferimento ai contenuti della delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 21/07/2008.

Le osservazioni confermano il proposito istituzionale, mai venuto meno, di contribuire alla coerente e legittima esecuzione della delibera di indirizzo n. 65 del 21/07/2008.

Al di là di qualsiasi ragionevole sforzo, per la produzione di osservazioni è opportuno comparare gli indirizzi approvati con delibera del Consiglio Comunale n. 65 del 21/07/2008 e la proposta di PUC approvata con delibera di Giunta Comunale n. 49 dell'8/02/2011.

Ad ogni buon conto con riferimento ai contenuti degli atti deliberativi soprarichiamati e con i limiti immaginabili le osservazioni seguiranno il seguente procedimento logico:

Comparazione tra delibera di indirizzo consiliare n. 65 del 21/07/2008 e delibera di Giunta Comunale n. 49 dell'8/02/2011, recante proposta di PUC.

Delibera di C.C. n. 65 del 21/07/2008	Delibera di G.C.n. 49 dell'8/02/2011
<p>1) <u>N.T.A – Norme tecniche di attuazione</u>  a pagina 21 è scritto “Il Consiglio esprime la volontà che siano confermate le norme tecniche di attuazione del vigente PRG, purchè compatibili con le previsioni della Legge Regionale 16/04 e con le scelte del PUC stesso.”</p>	<p>1) <u>OSSERVAZIONI</u>  L'indirizzo è stato totalmente disatteso dalla proposta di PUC.  Le NTA costituite da n. 114 articoli si presentano di notevole complessità, e di difficile comprensione, interpretazione ed applicazione. Rivelano un'articolazione che risponde alla logica degli innumerevoli adempimenti attuativi.  <u>Proposta:</u> riformulazione conforme agli indirizzi consiliari, prendendo a base le NTA del vigente PRG.</p>
<p>2) <u>Minore consumo di suolo art. 2 L.R. 22/12/2004, n. 16 – Dimensionamento- Zone di completamento B.</u>  a pag. è scritto “Il Consiglio condivide le indicazioni le di cui all'art. 2 lettera A, della L.R. n. 16/2004 e della deliberazione di G.R. n. 834 dell'11/05/2007, volte ad assicurare uno sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo del suolo.”</p>	<p>2) <u>Osservazioni</u>  Non è stato rispettato il criterio del minore consumo di suolo.</p> <p style="text-align: center;"><u>Motivi</u></p> <p>Errato dimensionamento di Piano: considerato che a fronte di un incremento previsto di 2265 abitanti nel decennio di riferimento 2008/2018 (dati Relazione, Parte Seconda, Determinanti Strategiche, Tomo Primo) mediante l'applicazione dell'inderogabile parametro fissato dall'art. 3 del D.M. 2/4/1968, n. 1444 che prevede “ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono mediamente 25 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa mc. 80 vuoto per pieno), eventualmente maggiorati di una quota non superiore a 5 mq.( pari a circa 20 mc. Vuoto per pieno) il fabbisogno abitativo di Piano avrebbe dovuto essere di 2265 vani di 30 mq. cadauno, mentre a pag. 11, Parte Seconda della Relazione sono previsti n. 7785 vani e alle pagine 101 – 129 – 131 – 185 – 186 – 188 – 195 delle NTA sono previsti 3451 alloggi per 6065 abitanti. Questi dati evidenziano che il dimensionamento di Piano è difforme alla legge.  Le nuove trasformazioni urbanistiche previste ZTO C-B-F-H-D non impegnano 423 ettari come indicato a pag. 28, Parte Seconda, Tomo Primo, ma 520 ettari ai quali vanno aggiunti altri 130 ettari per la nuova viabilità di piano. Complessivamente il consumo di suolo di Piano è di circa 650 ettari che sommati ai circa 1250 ettari già impegnati farà ascendere a 2000 ettari, sui complessivi 11.258 del Comune, la superficie totale assorbita dai processi di urbanizzazione.  La proposta di PUC, 711 zone di completamento B1 e B2, (individuate da pag. 195 a pag. 210 della terza parte della relazione del PUC e da</p>

pag. 78 a 95 della Parte Prima la Ricognizione Tomo Primo), è difforme all'art. 2 del D.M. 2/4/1968, n. 1444 e con le disposizioni degli articoli 58 e 58.4.1 delle NTA, definisce 529 B1 e B2 sature escludendole dagli interventi di completamento. Le rimanenti B1 e B2 in numero di 182 sono dichiarate insature e ammesse alla edificazione. Di esse 45 presentano una percentuale tra area coperta e superficie totale pari a zero.

La proposta di PUC per le zone di completamento è difforme anche agli artt. 92 – 93 – 94 delle NTA del PTCP approvato dalla Giunta Provinciale di Salerno.

Proposte:

- a) rideterminare il dimensionamento di Piano in conformità ai parametri fissati dall'art. 3 del D.M. 2/4/1968, n. 1444;
- b) abrogare gli artt. 58 e 58.4.1 delle NTA di Piano;
- c) rideterminare in conformità all'art. 2 del D.M. 2/4/1968, n. 1444, e all'art. 92, 1° comma, delle NTA del PTCP, le aree B1 e B2, prevedere il completamento delle aree illegittimamente definite sature;
- d) redistribuire i 702 alloggi nell'ambito delle zone di completamento.
- e) utilizzare l'eventuale residua capacità di espansione residenziale in conformità a quanto previsto dal 1° comma dell'art. 95 NTA del PTCP;
- f) ridurre la superficie di terreno destinata in mq 2.201.370 a ZTO Hd e Fd. Escludere dall'ambito di queste zone gli insediamenti residenziali, previsti in 444 alloggi da mq 95.

3) Agglomerati e nuclei abitati

A pag. 18 e 19 è scritto "Fatte salve le unità edilizie riconosciute di valore ed interesse storico-culturale, gli agglomerati ed i nuclei abitati presenti sull'intero territorio comunale sono da considerare parte integrante del tessuto edilizio esistente. Al fine dell'attuazione di un grande processo di riqualificazione urbana e territoriale, e per una più complessiva programmazione di interventi sia privati che pubblici, detti agglomerati e nuclei edilizi, comunque ubicati sul territorio, andranno compresi entro uniche ed omogenee zone regolate da norme tecniche finalizzate al

3) Osservazioni

La proposta di PUC non ha adeguatamente preso in considerazione l'aspetto della riqualificazione dei centri e dei nuclei abitati.

Proposta:

Previsione di soluzioni planovolumetriche, ampliamenti, sopraelevazioni e adeguamenti dei fabbricati esistenti. Privilegiare prioritariamente gli interventi di completamento edilizio in conformità all'art. 2 del D.M. 2/4/1968, n. 1444 e all'art. 92, 1° comma NTA del PTCP.

Queste proposte sono indicate anche al punto n. 5 pag. 55 della delibera di indirizzo n. 65 del 21/07/2008.

raggiungimento di un più elevato grado di qualità edilizia ed urbana.”

A pag. 7 è scritto “ Il Consiglio raccomanda il rafforzamento dei Borghi esistenti, prestando attenzione al fabbisogno abitativo.”

#### 4) Progetto Città

A pag. 19 è scritto “ Nell’ambito del progetto Città, l’area baricentrica del territorio comunale, compresa tra Capaccio Scalo con Rettifilo Capo di Fiume, Capaccio Scalo con Borgo Nuovo, Capaccio Scalo con Laura, deve essere riordinata e valorizzata, anche per la rilevante funzione strategica che riveste in ambito comprensoriale della piana del Sele e della valle del Calore, tale da costituire, in concreto, un vero e proprio “polo urbano e territoriale” di grado superiore, per nuove funzioni e più forti connotazioni “.

A pag.11 è scritto “Rafforzamento del centro insediativo di Capaccio Scalo.

#### 5) Bisogno abitativo – Rapporto tra residenza di iniziativa pubblica e residenza di iniziativa privata.

A pag. 7 è scritto “ Nella programmazione del bisogno abitativo, e della correlata disciplina del suolo, il Consiglio ritiene che vada riservata all’edilizia sociale convenzionata, agevolata, sovvenzionata, l’aliquota massima suggerita nelle vigenti disposizioni, si ritiene, ovvero, che la previsione individuata e localizzata di nuova edilizia ad uso abitativo venga destinata, per aliquote che si approssimeranno al “settanta per cento”, alla produzione di edilizia abitativa sociale”.

#### 6) PEEP – Legge 18/4/1962, n.167

A pag. 18 è scritto “ Si raccomanda pertanto, come già chiarito nell’introduzione generale, di riservare una quota volumetrica adeguata da destinare alle residenze per edilizia sociale. Per gli insediamenti residenziali, nei limiti del dimensionamento di piano, andrebbero contemplate scelte equitative nell’abito delle zonizzazioni che interesseranno gli attuali centri urbani. In tale prospettiva si raccomanda di indicare le aree da rendere fruibili in zone PEEP”.

#### 4) Osservazioni

Le indicazioni consiliari sono state parzialmente recepite dalla proposta di Piano, infatti non risulta compiutamente affrontato il problema delle zone di completamento che avrebbero dovuto contribuire, in modo determinante, al processo di formazione della Città.

#### Proposta:

Conformemente a quanto previsto dall’art. 2 del D.M. 2/4/1968, n. 1444 e dall’art. 92 NTA del PTCP riordinare le zone di completamento di Capaccio Scalo e delle aree adiacenti.

#### 5) Osservazioni

Dalla proposta di PUC si evince che il rapporto previsto dalla delibera di indirizzo non è stato rispettato, infatti a pag. 7 della Relazione, Parte Seconda Determinanti Strategiche, Tomo Primo, il rapporto tra Residenza di iniziativa pubblica e residenza di edilizia privata è stato fissato al 50%.

#### Proposta:

Rimodulare il rapporto conformandolo alla percentuale del 70% prevista dalla delibera di indirizzo consiliare.

#### 6) Osservazioni

Dalla proposta di PUC risultano eliminati i piani di edilizia economica e popolare – PEEP - approvati con D.M. n. 181 del 16/6/1971, confermati sulle cartografie del vigente PRG e dall’art. 10 delle NTA.

Al fine di rendere comprensibili le osservazioni che riguardano i PEEP è opportuno prendere in considerazione alcuni atti consiliari. In particolare le delibere di Consiglio Comunale n. 120 del 27/12/2008 e n. 25 del 13/03/2009 che si prefiggevano:

- 1) la riadozione dei PEEP scaduti, al fine di completare l’attuazione, acquisire le aree destinate a standard e realizzare le opere

di urbanizzazione di completamento.

2) La formazione di nuovi PEEP in esecuzione dell'art. 10 della NTA del vigente PRG.

Il tecnico incaricato del PUC con nota prot. n. 38604 del 23/09/2009 evidenziava: "Attraverso le delibere il CC ha giustamente affermato la necessità di pervenire al completamento attuativo dei piani di zona di Capaccio Scalo e Licinella. Dalla nota si evince anche che il Resp. III Settore aveva evidenziato, in data 12/03/2009, prot. 10141, l'efficacia programmatica di quanto sancito dal CC non avendo il Comune svolto gli adempimenti consoni alla riadozione. Ciò nonostante i provvedimenti di esecuzione della delibera 120/2008 non furono mai formalizzati.

Con la delibera di CC n. 3 del 22/02/2010 di approvazione della Relazione Programmatica del PUC proposta dal Prof. Francesco Forte i PEEP venivano eliminati dalle cartografie e dalle NTA del PUC.

L'area PEEP di via Fornilli fu indicata come Cd1 E.R.P. e le altre aree di Capaccio Scalo e Licinella furono previste con nuove tipologie edificatorie. La delibera consiliare n. 6 del 28/02/2010 revocava la delibera sulle PEEP, la n. 120 del 27/12/2008, e attivando la deroga, ai sensi dell'art. 7 della LR 29/12/2009, n. 19, destinava alla edificazione di otto palazzi, le aree PEEP di Fornilli già finalizzate agli standard, (scuole, verde e viabilità).

E' di dubbia legittimità anche la deroga atteso che nel caso specifico non ricorrerebbero per quelle aree i requisiti previsti dall'art. 2 della LR n. 19/2009.

Nella proposta di PUC l'ambito PEEP di Fornilli risulta destinato a tipologia B4 (costruzione di otto palazzi). L'ambito NORD di Capaccio Scalo, nel vigente PRG destinato in parte a G3, è ora destinato a B4 per un progetto di Finanza con previsione di costruire quattro palazzi mentre un'altra parte della zona G3 è destinata a Cd1.

L'abrogazione del PEEP di Licinella ha eliminato gli standard ed ha previsto nuove edificazioni residenziali.

Proposta:

iscrivere negli elaborati cartografici del PUC i

PEEP di Capaccio Scalo e Licinella e confermare l'art. 10 delle NTA del vigente PRG affinché si evitino gravi illegittimità, trasformando gli standards dei Piani esecutivi, già assorbiti, in una nuova edificazione residenziale.

#### 7) ZTO - E

A pag. 41 è scritto: " 3-E3 Aree boschive, pascolative ed incolte di montagna, aree incolte di collina - Fascia costiera pinetata". Per la suindicata zona, l'indice di fabbricalità di volumi abitativi indicato è il seguente:  
E3 mc. 0,003 mq.

A pag. 42 è scritto: " Nelle zone E1 ed E2 il lotto interessato al Permesso di Costruzione edilizia abitativa non può essere inferiore a metri quadri 10.000".

A pag. 44 è scritto: " Infine, il Consiglio Comunale ritiene che possano, in linea generale, compatibilmente con le scelte di Piano, confermarsi le norme contenute nell'art. 29 NTA del vigente PRG, con l'esclusione delle zone E3."

#### 8) Trasformazioni ammissibili degli esistenti cespiti immobiliari.

A pag. 20 è scritto: "p.6" Prevedere il recupero, l'adeguamento e il cambio di destinazione d'uso degli immobili esistenti per attività commerciali culturali, artigiane, turistiche e di servizio."

A pag. 21 è scritto: "E' opportuno prevedere interventi ecocompatibili per edilizia finalizzata allo sviluppo turistico a carattere rurale ed agriturismo, consentire in particolare specifiche destinazioni d'uso per realizzare nuove attività attraverso la riqualificazione, l'adeguamento, l'utilizzo, il recupero e l'ampliamento dell'immobili esistenti in collina.

Assicurare il rispetto della ecocompatibilità degli interventi agrituristici e di turismo rurale al fine di preservare le aree agricole collinari dai

#### 7) Osservazioni

I limiti introdotti alle E3 attraverso le Fva 3 Pineta costiera escludono nuova edificazione ed eliminano l'indice del 0.003 mc/mq.

#### Proposta:

Mantenere per la Pineta Costiera l'indice del 0.003 mc/mq..

#### Osservazioni

L'art. 100.8 delle NTA della proposta di PUC per la edificabilità ad uso abitativo prevede che: "l'edificazione va correlata alla superficie fondiaria mantenendo in produzione secondo qualità di coltura, asseverando superficie fondiaria, mantenuta in produzione con le predette qualità colturali, non inferiore a 1,5 ettari."

Tale limite risulta difforme a quello fissato dal Consiglio Comunale.

#### Proposta:

Modificare l'art. 100.8 NTA e fissare il lotto minimo per le zone E1, E2 in 10.000 mq come indicato dalla delibera di indirizzo consiliare.

#### 8) Osservazioni

E' possibile constatare che gli indirizzi consiliari non prevedono il cambio di destinazione d'uso per fini residenziali.

Non sono previste dagli indirizzi consiliari nuove destinazioni d'uso per fini residenziali.

pericoli di cementificazione che comporterebbero la distruzione del suolo agricolo, la conseguente negativa trasformazione dell'attuale paesaggio rurale ed illusorie aspettative di nuove urbanizzazioni che il Comune non sarebbe in condizioni di realizzare.”

A pag. 23 è scritto “Va pertanto configurandosi una concezione di “albergo diffuso” in cui si intrecciano le attività attuali da riqualificare, gli edifici ed i casali citati da recuperare, il turismo rurale e naturalistico da sostenere, i nuclei di elevata qualità architettonica da recuperare in funzione delle nuove esigenze recettive anche culturali -congressuali- sportive”.

Non sono previste dagli indirizzi consiliari destinazioni d'uso a carattere residenziale.

#### Osservazioni

Artt 37.2 e 99.2.3 NTA proposta PUC e art. 119.12 del RUEC.

L'ultimo capoverso dell'art. 37.2 prevede che: “Nel caso di edifici ad uso agricolo, che siano abbandonati e degradati e la cui destinazione originaria sia improponibile, potrà essere perseguita modifica di utilizzazione da contemplare nel progetto, referente al nulla osta autorizzativo di attestazione di compatibilità. L'art. 129.12 della proposta di RUEC ripropone sostanzialmente, con alcune norme di dettaglio, la previsione dell'art.37.2, osservato che la norma riguarda “edifici già ad uso agricolo” ed edifici “Rurali”, lascia intendere che la facoltà di modifica di utilizzazione comprenda anche gli annessi agricoli.

La previsione di cui sopra potrebbe incentivare l'abbandono della coltivazione dei fondi ed innescare anche meccanismi di ulteriore parcellizzazione dei terreni.

Ciò potrebbe determinare attività rientranti nelle fattispecie previste dall'art.30 del DPR 6/6/2001 n.380.

Non risulta, nei casi de quo, sufficiente il requisito richiesto di un ettaro, art.99.2.3, in quanto il terreno da trasferire, per ottenere il cambio di destinazione d'uso, dovrebbe avere una superficie uguale almeno a quella prevista dagli indici volumetrici impegnati per la costruzione dei fabbricati rurali oggetto di richiesta di mutamento di destinazione.

#### Proposta:

per il cambio di destinazione di fabbricati ad uso agricolo abbandonati e degradati è opportuno ridefinire gli artt. 37.2 e 92.2.3 delle NTA e l'art. 119.12 della proposta di RUEC ciò al fine

di evitare ulteriori sovraccarichi urbanistici, modifiche del paesaggio rurale e l'inserimento di connotazioni urbanistiche incompatibili con l'edilizia e l'architettura rurale locale.

E' da escludere, in ogni caso, il cambio di destinazione d'uso di fabbricati rurali dismessi per destinazioni residenziali.

#### 9) Cono Unesco

Nessun riferimento risulta dalla delibera di indirizzo consiliare n. 65 del 21/07/2008.

#### 9) Osservazioni

Nella relazione, Parte Seconda Determinazioni Strategiche – Tomo Secondo, è scritto: “Nel dichiarare i territori del Parco quale “Sito Unesco” di interesse mondiale, se ne è esteso il perimetro a siti di aree contermini al perimetro del Piano, inglobando il Cuneo territoriale in comune di Capaccio, dal mare al monte in corrispondenza dell'area archeologica di Paestum come rappresentato nell'elaborato ricognitivo del tipo A redatto nella scala 1/1000, allegato alla presente proposta”.

A pag. 75 della relazione al punto 7.2 lettera C è scritto: “e tutela del Cuneo dichiarato dall'Unesco di interesse mondiale”.

Va nel merito chiarito che nel provvedimento di riconoscimento di Sito “Unesco”, non risulterebbe definito alcun Cuneo che per altro oltre ad introdurre nuovi vincoli restringerebbe, in modo arbitrario, l'area territoriale Unesco riconosciuta.

#### Proposta:

Eliminare dalla cartografia del PUC la delimitazione del “Cuneo Unesco”.

#### 10) Legge 18/04/1957, n.220

A pag. 48 è scritto: “L'ex edificio Cirio dovrà essere totalmente o parzialmente demolito”.

A pag. 50 è scritto: “ 2) conferire la possibilità ai proprietari, qualora ne rappresentino l'indisponibilità, di ampliare o modificare le costruzioni esistenti acquisendo la preventiva autorizzazione delle competenti Autorità in materia”.

“3) riconoscere il mantenimento per gli edifici esistenti della destinazione d'uso in atto alla data di approvazione del PUC”.

#### 10) Osservazioni

Nell'art. 43.1 sulle normative del tipo A1 b7 è scritto: “ le zone normative del tipo A1 b7 caratterizzate da unità edilizie ed immobiliari configurante insediamento abusivo, non suscettibile di sanatoria (L.R. 22 dicembre 2004, n. 16 art. 23, comma 6) in quanto di edificazione recente in area protetta □n edificabile ai sensi della legge 5 marzo 1957, n.220”.

L'inedificabilità sollevata dal surrichiamato articolo non ha fondamento in quanto dall'entrata in vigore della Legge 5/3/1957, n. 220 sono state rilasciate oltre cento licenze, concessioni e permessi di costruire con regolari nulla osta della Soprintendenza Archeologica come è possibile rilevare dalla documentazione esistente presso l'UTC.

Ciò peraltro è confermato dalla stessa proposta

di PUC ove l'art. 42.1 delle NTA così recita: "tra gli edifici recenti vanno ritenuti conformi alle limitazioni alla legge n. 220/1957:

- gli edifici ricadenti nel perimetro dell'area protetta dalle disposizioni dettate con la legge 220, realizzate successivamente all'agosto 1967, sulla base di "licenza di costruzione, rilasciata dal Sindaco, resa obbligatoria attraverso l'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765, successivamente denominata concessione edilizia e dal 2001 "permesso di costruire";
- gli edifici ricadenti nel perimetro dell'area protetta dalle disposizioni dettate con la legge 220, realizzati sulla base di licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco, nonché di autorizzazione paesaggistica negli anni successivi all'applicazione di vincolo di tutela dei valori di paesaggio.

#### Proposte:

Poiché dalla proposta di PUC risultano omissi gli indirizzi consiliari di cui alle pagine 48 - 49 e 50, la proposta va conformata agli indirizzi.

Per queste considerazioni, che confermano l'errata interpretazione della legge 220/57, è richiesta la eliminazione, dall'articolo 43.1 delle NTA, delle parole "Non suscettibile di sanatoria". E' richiesta inoltre la eliminazione dagli articoli 39 e seguenti delle NTA del ricorrente termine "Inedificabilità" relativo alla legge 220/57 atteso che permanendo tale termine sarebbero precluse le attività amministrative relative alle istanze di condono presentate nel perimetro della L. 220/57.

E' richiesta la eliminazione del termine "inedificabilità assoluta" contenuta nell'art. 86.4.3 delle NTA.

#### 11) Delocalizzazione dei campeggi in ambito delle aree di cui alla Legge 220/57.

A pag. 49 è scritto: "Nell'ambito di tali zone urbanizzate sono sorte, negli ultimi anni attività produttive di notevole importanza, alberghi, villaggi turistici, posti di ristorazione, campeggi, attività commerciali e artigianali e di servizio, allevamenti zootecnici e caseifici. Vanno pertanto previste, nell'ambito delle direttive al PUC, iniziative che consentano il mantenimento delle attuali destinazioni d'uso degli edifici".

#### 11) Osservazioni

L'art. 45.2.1 delle NTA prevede che: "Nella formazione del PUA di cui all'art. 43 può programarsi la delocalizzazione dell'esistente campeggio costiero con ricorso al procedimento compensativo comportante traslazione di consistenza immobiliare su aree pubbliche a destinazione conforme, e riallineamento dei siti per spazi pubblici promuovendo fruizioni della naturalità."

Nel merito si rileva che i campeggi costieri ubicati nell'area della L. 220/57, ad eccezione di un caso, insistono su proprietà demaniali pubbliche. Non risultano dalle cartografie della proposta di PUC altre aree pubbliche destinate a

12)

13) Zona Archeologica di Paestum Legge n. 220 del 5/3/1957 pag. 48 – 49 – 50.

Viabilità a pag. 48 è scritto: “ la strada che attraversa Paestum deve essere demolita per consentire la messa in luce dell’intero anfiteatro, favorendo con un’idonea progettazione il mantenimento dell’attuale passeggiata pedonale”.

“campeggi”.

Proposta:

in base a queste considerazioni l’art. 45.2.1 delle NTA deve essere eliminato.

Conformare la proposta di PUC a quanto previsto dalla delibera di indirizzo consiliare.

12) Articoli 45.2 e 45.2.1 NTA.

E’ prevista la graduale sostituzione dei Pini con leccio. Non si ha certezza della compatibilità della coltura del Leccio con le condizioni pedoclimatiche dell’area costiera.

Proposta:

Eliminare tale indicazione.

13) Riarticolazione delle tratte di viabilità che lambiscono la cinta muraria di Paestum.

Articoli 38.3.2 e 38.3.3 delle NTA.

Osservazioni

Con i suddetti articoli è prevista la demolizione delle tratte di viabilità che lambiscono la cinta muraria di Paestum. Le valutazioni che hanno dato luogo a queste ipotesi non hanno nessun fondamento.

La demolizione non porterebbe alcun plausibile vantaggio alla viabilità.

La proposta che le aree di sedime di viabilità delocalizzata vanno ricondotte alla quota altimetrica riscontrabile al 1957 e vanno allestite come percorso, pedonale e ciclabile, e di mezzo meccanico di trasporto di fornitori alimentato da energia elettrica servirebbe solo a determinare un “negativo quanto fantasioso e cervelotico” processo di isolamento dell’antica Città e delle aree contermini con i cittadini, le attività economiche in esercizio ed i flussi turistici.

I suddetti interventi non sono previsti dagli indirizzi consiliari.

Tracciato della tratta Licinella – Torre di Paestum – Laura.

Osservazioni

Questo tracciato rappresentato sugli elaborati PUC del tipo P2, P3, P4 desta particolare stupore per la sua dubbia utilità, per l’enorme consumo di suolo, per i mezzi finanziari occorrenti e per la invasiva e negativa incidenza sul paesaggio locale.

Proposta:

Per le considerazioni fatte gli artt. 38.3.2 e 38.3.3 devono essere eliminati dalle NTA.

14) Insediamenti specialistici in aree L. 220/57.

A pag. 49 è previsto “il mantenimento delle attuali destinazioni d’uso – omissis - entro e fuori le mura della città antica”.

15) Norme vincolistiche di Piano.

L’unico riferimento della delibera di indirizzo consiliare riguarda la esclusione dal redigendo PUC delle zone E3.

Le zone E3 di interesse ambientale rilevate erano definite dall’art. 29 delle NTA del vigente P.R.G. ed assoggettate ad alcuni vincoli compresi quello, in alcuni casi, della inedificabilità.

In merito alle limitazioni delle E3 la delibera di indirizzo consiliare così si esprimeva:

pag. 36, art. 28 NTA: “vanno pertanto integralmente confermate le indicazioni contenute nell’art. 28 delle NTA del vigente P.R.G., eliminando solo ogni specifico riferimento ai richiami relativi alla zona E3, che sarà normata ex novo dalle nuove norme di attuazione del PUC, escludendo pertanto ogni riferimento alle precedenti limitazioni del P.R.G. che l’hanno contraddistinta come zona volta specialmente alla tutela ambientale.

A pag. 44 art. 29 NTA è scritto: “ Infine, il Consiglio Comunale ritiene che possano, in linea generale, compatibilmente con le scelte di Piano, confermarsi le norme contenute nell’art. 29 NTA del vigente PRG, con l’esclusione delle zone E3”.

La manifestata volontà consiliare era di escludere dal PUC le zone E3 con le limitazioni ad esse riferibili in vigore degli articoli 28 e 29 delle NTA del PRG.

A pag. 55 punto 3 è scritto: “3 Eliminazione della tipologia E3”.

14) Osservazioni

Dall’esame della cartografia P2 e P3 – A5 risultano esclusi alcuni insediamenti recenti specialistici esistenti nella zona A1- a di protezione della legge 220/57.

Proposta:

Riportare sulle cartografie del PUC gli insediamenti specialistici esclusi.

15) Osservazioni

La proposta di PUC nel definire le E3 inserisce sotto altri simboli tipologici più o meno le medesime limitazioni previste dagli articoli 28 e 29 delle NTA vigenti.

Le limitazioni sono contenute a pag. 206 NTA della proposta art. 98.2, a pag. 209 art. 100.3 che al 2° comma recita “nelle zone agricole l’indice di edificabilità dei volumi abitativi sarà così articolato: aree boschive, pascolative e incolte rappresentate nella “Carta di utilizzazione agricola del suolo allegato del PUC” = 0.003 mc/mq. Nella pineta litoranea, e nelle zone normative FV, in quanto biotipi o geotipi oggetto di specifica disciplina, non si applica detta disposizione”.

Così sono state reinserite le medesime norme vincolistiche previste dagli articoli 28 e 29 NTA del vigente PRG.

Con l’art. 112 delle NTA sono state previste tre diverse unità di suolo classificate FVa – FVc – FVd. Per le FVc 1 – aree di interesse paesaggistico ambientale, le FVa1 boschi, e le FVa 3 – Pineta costiera, l’art. 112.1.1 prevede: “Si applicano le disposizioni di cui al presente titolo. E’ ammessa pertanto l’utilizzazione agricola forestale limitatamente all’ordinaria utilizzazione dei suoli con esclusione della nuova edificazione”.

In concreto le limitazioni del PUC introdotte per le aree classificate FVa FVc e FVd, sono ancora più restrittive di quelle previste dalle zone E3 del vigente PRG che gli indirizzi Consiliari avevano indicato di eliminare.

Sulle cartografie del PUC le FVc1 sono presenti in moltissime aree agricole (frutteti – seminativi irrigui della piana), molte sono ubicate in zone contermini e ai confini di altre aree destinate alla trasformazione urbanistica con tipologie C-B-D-F-H-.

La FVa 3 comprende l’intera pineta costiera di

proprietà demaniale del Comune. Le limitazioni previste non consentiranno di dare attuazione agli adeguamenti previsti per i campeggi dall'art. 77 delle NTA e dall'art. 127.4.1 della proposta di RUEC. L'aspetto di maggiore gravità che emerge dalle NTA della proposta di PUC e che le limitazioni introdotte con le zone normative FVa1 e FVa3 interessano la pineta costiera e i monti Sottano e Soprano di proprietà demaniale comunale. Queste norme vincolistiche vanno ad aggiungersi alle numerose norme vincolistiche degli Enti sovraordinati.

Proposta:

Le limitazioni introdotte dalle tipologie normative FVa1, FVa3, FVc1 e FVd devono essere eliminate tenuto conto che la volontà consiliare manifestata era di superare i vincoli previsti dalle zone E3 del vigente PRG.

16) Recupero edilizio e riqualificazione urbana:

Torre di Mare – Licinella – Vico delle Tavernelle – Cafasso – Borgo Nuovo – Rettifilo – Gromola – Ponte Barizzo – Laura.  
Pagine 15- 16-17- 18 della delibera di indirizzo. Capoluogo e collina pagine 19-20-21.

16) Osservazioni

Le NTA della proposta di PUC e le zonazioni previste dagli elaborati P2a P2b, P3 e P4 rivelano che gli indirizzi consiliari sono stati disattesi.

Per il Capoluogo e la collina sono state disattese tutte le indicazioni.

Proposta:

Rielaborazione della proposta di PUC per conformarla agli indirizzi consiliari.

17) Centro Direzionale

A pag. 57 delibera di indirizzo consiliare è scritto: “e) la realizzazione del centro direzionale polifunzionale nell'ambito della zona attigua a Capaccio Scalo”.

17) Osservazioni

L'ubicazione del centro Direzionale a Capaccio Scalo in zona vicina a quella destinata alla costruzione della sede del Distretto Sanitario non è compatibile con i problemi della viabilità perchè il nuovo carico urbanistico aggraverebbe la già complessa problematica dei flussi della circolazione locale.

Proposta:

E' opportuno che la ubicazione indicata dagli indirizzi sia rispettata scegliendo un'area attigua a Capaccio Scalo che risulti di facile accesso e disimpegno per la circolazione delle auto.

18) Opere Pubbliche LR 22/12/2004, n. 16 art. 25.

A pag. 55 delibera di indirizzo consiliare, sono

18) Osservazioni

La proposta di PUC non evidenzia compiutamente le modalità di attuazione

indicati le OO.PP per gli adempimenti previsti .

#### 19) Progetto Paestum Costiera e rafforzamento componente turistica.

A pag. 10 viene evidenziata “la necessità di nuovi usi finalizzati al miglioramento ed al potenziamento della ricettività turistica con specifico riferimento al comprensorio costiero di Foce Sele – Varolato – Laura – S.Venere e al Polo Turistico meridionale consolidatosi nei luoghi della Sterpina”.

A pag. 11 p.10 è indicata tra le innovazioni che interesseranno la futura struttura insediativa la riqualificazione dei tre comprensori turistici costieri: Foce Sele – Varolato; Laura; Torre; Licinella.

A pag. 27 è scritto: “ Il progetto “Paestum – costiera” rappresenta lo zoccolo duro dei flussi, degli interessi e degli itinerari in precedenza richiamati – costituisce, allo stato, uno dei fondamentali aspetti dello sviluppo dell’area archeologica, dei borghi limitrofi di S. Venere – Torre – Licinella – Laura e la fascia costiera.”

#### 20) Seconde case.

In merito ai villaggi turistici a pag. 29 è scritto: “Sono da escludere se chiusi in sé affari di “seconde case” tanto più quando deturpano il paesaggio e assorbono molto suolo in contrasto con l’art. 2 della L.R. 16/2004 e ancora più quando sono alternativi alla rivitalizzazione dei centri storici, obiettivo primario dell’interesse comunale.”

dell’art. 25 LR 16/2001.

#### Proposta:

Integrare alla proposta di PUC in conformità a quanto previsto dall’art. 25 LR 22/12/2004, n. 16.

#### 19) Osservazioni

Dalle cartografie del PUC P2a – P3 – P4 non emergono elementi progettuali riferibili al rafforzamento della componente turistica di Paestum – costiera. In prevalenza il territorio costiero risulta interessato ad ulteriori e rilevanti insediamenti di completamento di nuova espansione urbana – residenziale.

Queste scelte di Piano oltre che a disattendere gli indirizzi consiliari finalizzati ad una effettiva riqualificazione dei comprensori turistici ne determinerà nuovi sovraccarichi residenziali e l’accentuazione degli squilibri esistenti. Il progetto di PUC prevede inoltre per tutta l’area costiera molti comparti del tipo Hd e Fd che non hanno alcuna logica giustificativa se non quella di favorire il processo di cementificazione.

#### Proposta:

Riordinare il PUC in conformità agli indirizzi consiliari.

#### 20) Osservazioni

L’art. 76.1 delle Norme Tecniche di Attuazione prevede che nell’ambito delle ZTO D3a “sono ammessi anche residences” cioè immobili para-alberghieri destinati esclusivamente a residenza stagionale, purchè dotati di almeno tre fra i seguenti servizi centralizzati: cucina, ristorante, bar, sale di soggiorno e di ricevimento.”

Ciò rappresenta un modo nuovo di incentivare il processo di espansione delle seconde case.

Tale scelta progettuale contrasta inoltre con questo dettato degli indirizzi consiliari, pag. 22, che escludono nuovi insediamenti pseudo-turistici e punti sul recupero, sulla riqualificazione, l’adeguamento e l’ampliamento delle strutture turistiche-alberghiere esistenti.

#### Proposta:

Abrogazione dell’art. 76,1 delle NTA.

Limitare gli insediamenti di tipo residenziale nelle aree costiere ed incentivare le attività turistiche ZTO (D3) alberghiere e di servizio come previsto dagli indirizzi consiliari.

Rimodulare le ZTO Hd e Fd previste nell’area costiera per evitare nuovi processi di

21) Cittadella dello Sport nella Valle di Cannito.

Al punto 7 di pag. 55 della delibera di indirizzo è scritto: "Previsione di un parco naturalistico nell'area di "Cannito" con creazione di un complesso sportivo polivalente e del tempo libero prevedendo attività a carattere turistico e ricettivo funzionali a tale complesso."

A pag. 56 sono indicati i tipi di interventi previsti.

22) Turismo

Gli indirizzi consiliari dedicano le pagine da 22 a 37 sull'argomento.

Sono stati messi in rilievo i seguenti aspetti:

- turismo in generale;
- parco ecologico-produttivo-Paestum-litorale-Capoluogo-montagna;
- riqualificazione ed ampliamento delle strutture alberghiere esistenti.

cementificazione e salvaguardare il patrimonio naturale.

21) Osservazioni

La proposta di PUC a pag. 188 delle NTA con tabella 6D rappresenta il comparto Fd4 n. 24 relativo alla località Cannito. L'area interessata è di 282.540 mq. della quale mq. 4500 sono destinati a C1 per realizzare 30 alloggi di 95 mqsus/all.,mq.3500 a D3 per la ricettività mq. 476 a destinazione commerciale.

Come si desume dal contenuto delle pagine 55 e 56 della delibera di indirizzo l'ipotesi abitativa residenziale non era prevista dagli indirizzi

Contrariamente al deliberato di indirizzo consiliare nella seconda parte della relazione del PUC Tomo Secondo pag. 104 è scritto: " Il PUC prevede che il complesso insediativo ad uso polivalente sportivo integrato con utilizzazioni a carattere ricettivo, commerciale e abitativo, si articoli nella valle interna di "Cannito come suggerito negli indirizzi". Come innanzi chiarito non risponde al vero che gli indirizzi consiliari abbiano suggerito l'ipotesi "abitativa" la cui scelta è da attribuire al progettista.

Dalla proposta emerge inoltre che è stato escluso il campo da golf.

Proposta:

- 1) escludere dalla proposta la costruzione degli alloggi;
- 2) inserire il campo da golf;
- 3) conformare la proposta agli indirizzi consiliari nella direzione di evitare un eccessivo consumo di suolo, e privilegiare la connotazione di "parco naturale" con strutture a carattere sportivo e per il tempo libero.

22) Osservazioni

L'esame degli elaborati della proposta di PUC mette in evidenza che non risultano rispettati gli indirizzi consiliari. Nell'ambito progettuale emerge una carenza di fondo che è la mancanza di una visione strategica capace di utilizzare le enormi potenzialità storiche-ambientali e urbanistiche del territorio comunale. Non è stata minimamente affrontata la questione dell'attrattore "Paestum- Antica" che avrebbe dovuto rappresentare l'elemento prioritario per potenziare i flussi turistici nel corso dell'intero anno. Sono rimasti esclusi dalla proposta di

23) Comparto di intervento ad attuazione coordinata del tipo Fd, posizionato in siti centrali di Capaccio Scalo.

Delibera C.C. n. 3 del 23/02/2010, pagine 103 e 104 R.P. del PUC, Parte Seconda, rielaborazione gennaio 2010 Cap III.

24) L.R. 22/12/2004, n. 16 articoli 18 – 23 – 25.

PUC: l'utilizzo produttivo, L.R. 11/81, della pineta costiera che è stata invece gravata da ulteriori vincoli, le iniziative per la città del mare mentre sono stati previsti nuovi insediamenti residenziali nelle aree costiere che secondo gli indirizzi dovevano essere destinatarie di un grande progetto di riqualificazione urbana e di rilancio turistico.

Proposta:

Conformare la proposta agli indirizzi consiliari.

23) Osservazioni

La delibera consiliare n. 3 del 23/2/2010, di approvazione della Realazione programmatica del PUC, prevedeva nell'area PEEP tra Via Italia e Via Nassiria la realizzazione di una piazza con sette palazzi – figure 16r e 16s. Relazione programmatica Parte Seconda rielaborazione gennaio 2010- Cap. III pag. 103 e 104.

La relazione, del PUC parte seconda, Determinanti Strategiche, Tomo Secondo a pag. 86 fig. 17p punto 9.3. Nuova piazza giardini in Capaccio Scalo, prevede che: "viene destinata a zn del tipo F2, ad uso z.n. monovalente. Le modalità di acquisizione dello spazio possono risultare ablatorio espropriative o compensative, come sancito nelle NTA."

Al contrario la VAS, Rapporto Ambientale Preliminare a pag. 96-97 Bozza Marzo 2010 prevede ancora la destinazione F2 come Piazza Giardino con sette palazzi. Si tratta di un errore da eliminare.

Proposta:

1. escludere dalle pagine 96 e 97 della VAS- Rapporto Ambientale Preliminare, marzo 2010, le figure 16z e 16s e sostituirle con la figura 17 p di pagina 86 e contenuto del p. 9.3 Parte Seconda – Determinati Strategiche - Tomo Secondo del PUC.
2. Conformare tutti gli elaborati e tutte le cartografie della VAS Rapporto Preliminare, marzo 2010, a quelli della proposta di PUC.

24) Osservazioni

Il comma n. 1 dell'art. 23 fa espresso riferimento al fatto che il PUC debba essere coerente con le indicazioni del PTR e del PTCP.

Come innanzi evidenziato la proposta di PUC, per alcuni aspetti di fondamentale importanza, risulta incoerente con le disposizioni del PTCP.

L'incoerenza è riferibile, in particolare, ai seguenti articoli delle NTA del PTCP: 39 – 40-41-42-43-72-75-80-81-92-93-94-95-96-97-115-116-117.

L'art. 18, prevede l'obbligo di adeguare previsioni dei piani urbanistici comunali alla disciplina dettata dal PTCP. Ove la proposta di PUC previa verifica di compatibilità, non risultasse correlata alle disposizioni del PTCP e non conforme alla normativa statale e regionale difficilmente potrebbe essere approvata.

La proposta di PUC nella sua articolazione presenta difformità riferibili all'art. 23 per aspetti relativi: al comma 2 lettere c-e-f-h-i, al comma 3 per le modalità di perimetrazione degli insediamenti abusivi, al comma 6 riferito agli immobili ricadenti nel perimetro della Legge 5/3/1957, n. 220, al comma 7, e al comma 9 per i piani di settore.

Proposta:

Conformare la proposta di PUC a quanto previsto dagli articoli 18 – 23 e 25 della L.R. 16/2004, alle vigenti norme regionali e statali, ai soprarichiamati articoli delle NTA del PTC e alle prescrizioni normative degli organi sovraordinati.

### CONCLUSIONI

Voglia l'illustre Consiglio Comunale di Capaccio alla luce delle predette osservazioni alla proposta di PUC approvata con delibera di G.C. n. 49 del 08/02/2011:

1. accogliere le proposte derivanti dalle osservazioni innanzi rappresentate al fine di conformare la proposta di PUC agli indirizzi approvati con delibera consiliare n. 65 del 21/07/2008, e alle vigenti norme di legge;
2. conformare la proposta di PUC alle norme previste DM 2/4/1968, n. 1444 per errata e difforme applicazione dei parametri;
3. conformare la proposta di PUC agli indirizzi previsti dai seguenti articoli del PTCP – artt. 39-40-41-42-43-72-75-80-81-92-93-94-95-96-97-115-116-117;
4. conformare la proposta di PUC alle modifiche introdotte dall'Autorità di Bacino Sinistra Sele;
5. conformare la proposta di PUC agli esiti relativi alle norme sulla VAS tenuto conto peraltro che gli elaborati VAS, per molti aspetti non sono stati conformati agli elaborati della proposta di PUC;

Voglia il Consiglio, infine, a conclusione dell'esame di tutte le osservazioni presentate, dopo averne singolarmente valutata l'accogliibilità, rimettere gli atti del procedimento al professionista incaricato affinché tenuto conto delle osservazioni accolte adegui la proposta di PUC conformandola alla delibera di C.C. n. 65 del 21/07/2008, al D.M. 2/4/1968, n. 1444, alle NTA del PTCP, alle norme sulla VAS ed ai provvedimenti dell'autorità di Bacino Sinistra Sele, senza oneri aggiuntivo a carico del Comune.

Capaccio, lì 22/06/2011

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Paolo Paolino

