

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

**RELAZIONE DI ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE E DI PROPOSTA DELLE CONSEQUENZIALI CONTRODEDUZIONI.**

- Con deliberazione di Giunta Comunale n.72 del 11.06.2020 è stata adottata, ai sensi dell'art.3, co.1, Reg.Reg.5/2011, la *proposta* di Puc, redatta dall'incaricato Ufficio di Piano, sotto la vigilanza e coordinamento del Responsabile dell'Ufficio di Piano – Responsabile del procedimento arch. Maria Cafuoco;
- 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 di Piano del Comune, **entro il termine stabilito, sono pervenute le 29 osservazioni di seguito elencate**, tutte di natura urbanistica e riferite a specifiche previsioni del Puc:

1. Mario Limone .....	2
2. Andrea Mandara, leg.rapp. "Acconciagioco & Mandara s.a.s. di Mandara Andrea" .....	3
3. Andrea Reale .....	4
4. Maria Angela Ceruso ing.....	5
5. Società IN.TUR. s.a.s. ....	7
6. Marianna Della Pietra.....	9
7. Società GE.AL. s.r.l. ....	10
8. Massimo Ferrajoli .....	11
9. Amalia Pisacane ingegnere.....	12
10. Amalia Pisacane ingegnere.....	13
11. SITA SUD s.r.l. ....	14
12. Fabrizio Guadagno.....	15
13. Ivan Ferrigno.....	16
14. Raffaele Palma.....	17
15. Vincenzo Tafuri.....	18
16. Luigi Arpino avvocato .....	19

17.	Giovanni De Riso.....	20
18.	Annamaria, Paola e Stefano Della Pietra.....	20
19.	Teresa Della Pietra.....	21
20.	Giuseppe Di Gaeta.....	22
21.	Pepe Nicolangelo, Manzi Maria, Pepe Maria Carmela.....	23
22.	Vincenzo Manzi.....	24
23.	Gaetano Confalone, n.q. di Amm. unico Cartiera Confalone S.p.A.....	25
24.	Assunta Caprio, n.q. di amm. unico So.Ge.Tur. s.r.l. ....	29
25.	Buonocore Raffaele.....	30
26.	Giuseppe Lucibello Ferrigno.....	31
27.	Barbuto Giuseppe.....	32
28.	Giuseppe e Carmela Barbuto.....	32
29.	Ceparano Carlo.....	33

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

## 1. Mario Limone

Prot.n.11209 del 20.07.2020

	Descrizione sintetica della/e osservazione/i	Si richiede la riclassificazione delle aree di proprietà ("Fondo rustico") ubicate in Erchie ritenendo che le stesse ricadano in z.t. 4 del PUT anziché in z.t. 1b come invece previsto dal PUC.
	Valutazione del gruppo di progettazione	<p>Premesso che la zonizzazione del Piano Urbanistico Territoriale per l'area sorrentino Amalfitana è riportata su cartografia in scala 1:25.000, peraltro anche piuttosto datata; e tuttavia, la delimitazione di tali zone è prescrittiva e deve essere fedelmente recepita dai PUC.</p> <p>La successiva elaborazione informatica di tali dati è stata da ultimo effettuata dal Settore Monitoraggio e Controllo degli Accordi di Programma – Sistema Informativo Territoriale – Pianificazione Paesistica – PTR – Convenzione Europea del Paesaggio dell'Assessorato al Governo del Territorio della Regione Campania, che hanno georiferito l'immagine raster del PUT originale e successivamente ridisegnato le zone territoriali di cui all'art.17 della L.R.35/87. Tali elaborazioni sono state effettuate in ambiente GIS e i relativi shapefiles sono stati forniti a Province e Comuni per la elaborazione dei piani sottordinati.</p> <p>A seguito della presentazione dell'osservazione sono state effettuate ulteriori verifiche e controlli e, tuttavia, non si può aderire a quanto rappresentato nelle elaborazioni cartografiche proposte, che peraltro sembrano non essere state correttamente georeferenziate. Si ritiene, invece, che la classificazione operata dal PUC (parte della proprietà</p>

	ricadente in z.t. 4 e gran parte ricadente in z.t. 1b) sia, invece, esatta e coerente con le previsioni del Piano paesaggistico vigente. <b>Pertanto, si propone di non accogliere l'osservazione proposta.</b>
--	---

**2. Andrea Mandara, leg.rapp. "Acconciagioco & Mandara s.a.s. di Mandara Andrea"**

**Prot.n.12641 del 19.08.2020**

Descrizione sintetica della/e osservazione/i	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Si segnala che l'edificio di proprietà, a destinazione produttiva, ubicato in località Ramiera della frazione Vecite di Maiori, identificato in catasto al fg. 2, p.la 521 è correttamente classificato quale lp2 (<i>tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva ricadente in z.t. 4 del P.U.T.</i>) dalle previsioni strutturali di Piano mentre non avrebbe nessuna classificazione nell'ambito della componente operativa e, in particolare, risulterebbe quale zona bianca.</li> <li>2. Si chiede la modifica delle previsioni di cui all'art.39 delle NTA al fine di precisare che per i manufatti non ricadenti in ambiti per i quali è necessario la predisposizione di PUA è possibile realizzare per attuazione diretta tutti gli "interventi edilizi compatibili con la z.t.4 del PUT".</li> </ol>
Valutazione del gruppo di progettazione	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. L'edificio non risulta campito con alcun colore nell'ambito delle previsioni operative di Piano, in quanto, per esso non si prevede alcun intervento da ricomprendere negli Atti di Programmazione degli Interventi nel prossimo quinquennio. Per il manufatto sono efficaci, a tempo indeterminato, le previsioni strutturali di PUC e, pertanto, le previsioni di cui all'art.39 delle NTA. <b>Si propone, pertanto, di non apportare alcuna modifica alle previsioni di piano in relazione a quanto osservato al punto sub.1</b></li> <li>2. <b>Si propone di accogliere l'osservazione rubricata al punto sub.2 ed in tal senso di integrare il comma 7 dell'art.39 delle NTA come di seguito riportato in corsivo e grassetto:</b> <p><i>7. Nelle more della predisposizione del PUA, <b>ovvero nel caso in cui non sia necessaria la sua predisposizione alla luce di quanto stabilito ai sensi del precedente co.5, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo leggero (non comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio ed incrementi di volume, modifica delle caratteristiche planovolumetriche, tipologiche, dei sedimi, incrementi dei carichi insediativi preesistenti), variazione di destinazione nell'ambito degli usi consentiti dal presente articolo e nei limiti del dimensionamento stabilito dal PUC, e di adeguamento impiantistico necessari a ridurre le emissioni di fumi, vapori, gas, polveri, aerosol etc. nonché a depurare le acque reflue da agenti inquinanti nel rispetto delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia, nonché i necessari interventi di</b></i></p> </li> </ol>

		<p><i>adeguamento, anche di natura strutturale, richiesti inderogabilmente da leggi e regolamenti in tema di sicurezza, antinfortunistica, prevenzione incendi, igiene e sanità, <b>comunque nel rispetto delle previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati, anche di natura settoriale.</b></i></p>
--	--	--

### 3. Andrea Reale

Prot.n.12656 del 19.08.2020

Descrizione sintetica della/e osservazione/i	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Si chiede la modifica del comma 6 dell'art.31 delle NTA al fine di precisare che le superfici di copertura dei garage pertinenziali interrati possono essere oggetto di modifica di destinazione d'uso se comunque vengono conservate le esistenti caratteristiche a verde.</li> <li>2. Si chiede la modifica di una previsione ripetutamente presente nelle NTA e, nello specifico nell'ambito del comma 8 dell'art. 34, nella parte in cui prevede che per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali interrati e sottostanti aree alberate sia necessario garantire, al di sopra del solaio del parcheggio, uno spessore di terreno vegetale non inferiore a 1,0 ml. In tal senso si invoca la previsione di cui all'art.7-ter dell'art.6 della L.R.19/01 e s.m.i. che attribuisce a perizia giurata di tecnico abilitato l'accertamento dell'adeguatezza dello spessore.</li> <li>3. Si chiede la modifica della previsione di cui al comma 11 dell'art.35 delle NTA, riferito a tessuti Ir4 (<i>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.</i>), includendo, tra gli interventi ammissibili, anche la "ristrutturazione edilizia".</li> </ol>
Valutazione del gruppo di progettazione	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La norma interessata dall'osservazione è volta a precisare il divieto di variazione di destinazione d'uso delle superfici edificate (e della relativa volumetria edificata) in attuazione di previsioni di derogatorie per la realizzazione di parcheggi pertinenziali. La norma non ha alcun riferimento e non pone alcuna limitazione alle utilizzazioni delle superfici di copertura che hanno le destinazioni vigenti al momento di approvazione del PUC, o comunque definite al momento dell'approvazione del progetto per il garage pertinenziale, e che possono essere oggetto degli usi ammessi dal PUC per la zona omogenea in cui le stesse ricadono. Ininfluenza è il rimando alle previsioni di cui ai commi 7-bis e 7-ter dell'art.6 della L.R.19/01 e s.m.i. che non definisce alcuna destinazione urbanistica per le coperture dei garage pertinenziali ma, unicamente, i criteri di qualità paesaggistica ed ambientale da rispettare per le originarie aree permeabili e interessate, da conservare in quanto parte integrante e sostanziale del progetto di garage pertinenziale.</li> </ol>

		<p>Si ritiene, pertanto, di non dover apportare alcuna modifica alla norma oggetto di osservazione e, di conseguenza, <b>si propone di non accogliere l'osservazione rubricata al punto sub.1</b></p> <p>2. La previsione normativa in trattazione è stata introdotta dal PUC in modo consapevole e con l'intenzione di garantire, in un territorio di elevatissimo pregio, criteri di qualità paesaggistici ed ambientali ben più elevati rispetto a quelli definiti, in modo indifferente per l'intero territorio regionale, dalla previsione normativa invocata dall'osservante. Tale prerogativa è, peraltro, assolutamente coerente con le attribuzioni di legge assegnate al Piano Urbanistico Comunale. Peraltro, lo spessore medio di 1 ml è prescritto anche dall'art.6 del Regolamento per l'attuazione della L.R.19/01 approvato con DPGR n. 381, dell'11 giugno 2003.</p> <p>Si ritiene, pertanto, di non dover apportare alcuna modifica alla norma oggetto di osservazione e, di conseguenza, <b>si propone di non accogliere l'osservazione rubricata al punto sub.2</b></p> <p>3. <b>Si propone di accogliere l'osservazione rubricata al punto sub.3 e per l'effetto di integrare l'art.35 delle NTA con il comma 12 di seguito riportato in corsivo e grassetto:</b></p> <p><b><i>12. Per le aree e gli immobili ricadenti nella z.o. in trattazione per cui la componente operativa del PUC non prevede la formazione di un Piano Urbanistico Attuativo, il PUC si attua mediante intervento diretto, nel rispetto delle procedure vigenti. Gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione anche con ricostruzione a parità di Volume edificato, di adeguamento prospetti, di variazione di destinazione nell'ambito degli usi consentiti dal precedente art.31 e nei limiti del dimensionamento stabilito dal PUC, di adeguamento funzionale nell'ambito della volumetria edificata e della sagoma esistente, la realizzazione degli interventi pertinenziali di minore entità come definiti dalle presenti norme, gli interventi pubblici di attrezzatura del territorio.</i></b></p>
--	--	---

**4. Maria Angela Ceruso ing.**

**per conto di Conforti Temistocle, Vincenzo e Alfonso**

**Prot.n.12720 del 20.08.2020**

	<p>Descrizione sintetica della/e osservazione/i</p>	<p>I sig.ri Conforti sono proprietari di un fondo agricolo con entro stante fabbricato, ubicati in località Demanio di Maiori. Parte del fondo in questione (parte che non comprende il preesistente fabbricato) ricade nell'ambito della previsione operativa di PUC denominata POC_4 finalizzata alla realizzazione, mediante attuazione diretta a seguito di approvazione di progetto di opera pubblica, della nuova sede del distaccamento dei VV.FF. I proprietari contestano la previsione del PUC e ne chiedono, sostanzialmente, lo stralcio, ritenendo il sito individuato non idoneo alla realizzazione dell'attrezzatura pubblica proposta dal</p>
--	---	---

		<p>Piano per una serie di ragioni, ampiamente argomentate nel documento di osservazioni proposto e alla cui lettura integrale si rimanda, sinteticamente riconducibili ai seguenti aspetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) mancato rispetto delle norme tecniche del <i>piano stralcio autorità di bacino destra Sele</i>, in quanto ricadente in zona a rischio elevato da frana (R3);</li> <li>b) l'intervento non riuscirebbe a garantire il rispetto delle distanze dal corso d'acqua (vallone Demanio), dal fabbricato di proprietà Conforti, dalla strada comunale;</li> <li>c) sarebbe di pregiudizio ai valori paesaggistici dell'area, non rispettando la distanza di 150 m dall'argine del fiume;</li> <li>d) sarebbe di pregiudizio ai valori naturalistici del sito della Rete 2000 in cui ricade.</li> </ul>
	<p>Valutazione del gruppo di progettazione</p>	<p>Innanzitutto occorre precisare che la proprietà dei sig.ri Conforti è stata qualificata dalle previsioni strutturali di PUC, coerentemente con lo stato dei luoghi e con le previsioni di tutta la pianificazione sovraordinata, quale area agricola ricadente nella z.t.12 del PUT; tali previsioni vigono a tempo indeterminato e hanno ricadute dirette. Coerentemente con tali previsioni strutturali la componente operativa di Piano prevede la possibilità, nei termini di validità fissati dagli Atti di Programmazione degli Interventi di realizzare un intervento di rilevante interesse pubblico e, in particolare, la nuova sede del distaccamento VV.F. I termini di decorrenza e di efficacia dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e della dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza, sono fissati dalle vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali di settore. Nelle more della programmazione dell'intervento e comunque decorsi infruttuosamente i termini su richiamati, restano efficaci le già richiamate previsioni strutturali. Fatta tale precisazione si ritiene che la localizzazione dell'opera di interesse pubblico sia del tutto coerente e conforme alle vigenti previsioni normative e regolamentari, in quanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) come ampiamente illustrato nell'ambito della relazione di Piano, l'intero territorio urbanizzato di Maiori, e in particolare la totalità delle aree suscettibili di trasformazione sulla base dei criteri e delle norme di tutela paesaggistica, risultano caratterizzate da una condizione di pericolo e di rischio idrogeologico ben al di sopra della soglia comunemente ritenuta accettabile. In tale condizione sarebbe impossibile qualsiasi ipotesi localizzativa. Il PUC, tuttavia, coerentemente con le previsioni dello stesso PSAI ed in ossequio ad un principio strutturale e caratterizzante della L.R.16/04 (principio di flessibilità di cui all'art.11) prevede, l'attuazione di determinati interventi, ivi incluso l'intervento in trattazione, a condizione che vengano approvate dagli Enti competenti le necessarie modifiche alla pianificazione sovraordinata e/o (nel caso delle problematiche</li> </ul>

		<p>idrogeologiche)di progettare, approvare e realizzare, contestualmente, i necessari interventi per la messa in sicurezza delle aree. Per il raggiungimento di tali obiettivi il PUC rinvia all'attivazione di specifica procedura di accordo di programma, sistematicamente utilizzata per la realizzazione di opere pubbliche e per la variazione delle previsioni della strumentazione di pianificazione urbanistica e territoriale, generale e settoriale;</p> <p>b) è del tutto evidente che la progettazione dell'intervento dovrà essere redatta nel rispetto delle vigenti norme in materia di distanza dai corsi d'acqua, dalle strade (la strada in questione è classificata dal PUC di tipo F e l'area è individuata dal PUC come trasformabile, rif. art.26, co.3, reg.CDS), dai confini, dai fabbricati. Non si comprendono le motivazioni che inducono gli osservanti di ritenere che il progetto non possa rispettare le distanze inderogabili stabilite per legge;</p> <p>c) per quanto riguarda il vincolo paesaggistico per le fasce di rispetto di 150 m dalle sponde dei corsi d'acqua, introdotto dalla legge Galasso e poi ripreso nei successivi codici, e in particolare da ultimo dall'art.142 del D.Lgs.42/04 e s.m.i., com'è noto lo stesso non comporta un vincolo di inedificabilità ma, piuttosto, la necessità che ogni trasformazione sia ritenuta compatibile dalle autorità preposte, e conforme ai criteri e alle prescrizioni di tutela paesaggistica stabiliti dal piano paesaggistico. Peraltro l'area in trattazione è suscettibile di trasformazioni già sulla base delle vigenti disposizioni del PUT per l'Area Sorrentino Amalfitana. Analogo ragionamento per quanto concerne la ricaduta dell'intervento in area della Rete Natura 2000 che non comporta alcuna immodificabilità ma, piuttosto, la necessità di assicurare la conservazione delle risorse vegetazionali e faunistiche caratterizzanti l'ambiente biotico; tali accertamenti sono stati effettuati nell'ambito del procedimento di Valutazione di Incidenza che accompagna il presente PUC e dovranno essere effettuati nel procedimento di valutazione appropriata in relazione alla progettazione definitiva dell'intervento.</p> <p>Alla luce di quanto sopra rappresentato, si ritiene l'intervento programmato (POC_4) conforme a leggi e regolamenti e coerente con le strategie e gli obiettivi perseguiti dalla pianificazione urbanistica comunale e, pertanto, <b>si propone di non accogliere l'osservazione in esame.</b></p>
--	--	--

**5. Società IN.TUR. s.a.s.** **Prot.n.12811 del 21.08.2020**

Descrizione sintetica della/e osservazione/i	Si propone che il <i>primo comma</i> dell'articolo 41 delle NTA relativo alle zone/edifici qualificate quali <i>Ip4 = Edifici con destinazione d'uso</i>
--	--

		<p><i>alberghiera e strutture turistico-ricettive, venga modificato come di seguito riportato: "Il PUC sottopone a vincolo di destinazione, ex L.R.16/2000, le aree e gli edifici esistenti a destinazione d'uso turistico-ricettiva, ferma la possibilità di mutarla nell'ambito di quelle classificate tali dalla normativa statale e regionale di settore."</i></p>
<p>Valutazione del gruppo di progettazione</p>		<p>I commi 1, 2 e 3 dell'articolo in trattazione tentano di assolvere ai compiti genericamente definiti dalla L.R.16/2000 e, in considerazione del rilievo del settore turismo nell'ambito dell'economia locale e degli obiettivi di qualificazione e potenziamento dell'offerta fissati dal PUC, sottopone a vincolo di destinazione: le strutture alberghiere esistenti e le loro aree di diretta pertinenza (co.1), individuate in modo puntuale e non areale nell'ambito della carta della disciplina del territorio; indipendentemente dalla loro individuazione cartografica con simbolo puntiforme, le altre tipologie di strutture turistico ricettive esistenti alla data di adozione del presente Piano (co.2), intendendo per esse quelle definite dall'art.6 della legge 217/83, destinate in modo permanente a tale scopo e/o gestite in forma imprenditoriale; tutte le strutture ricettive destinate all'attività turistica realizzate, o destinate a tale funzione, successivamente all'adozione del PUC.</p> <p>Alla luce di tale assunto per esse non può essere effettuata alcuna dismissione della destinazione turistico-ricettiva (variazione ad altra categoria funzionale) se non nel rispetto delle previsioni dell'art.5 della citata LR 16/2000. Peraltro il co.2 della disposizione regionale in trattazione stabilisce: <i>Per le strutture ricettive, soggette a vincolo, sia provvisorio che permanente, il Comune non può consentire il mutamento della destinazione turistico-ricettiva in atto né adottare la variante al piano regolatore a tal fine eventualmente necessaria, se non previa autorizzazione della Giunta Regionale.</i> Il tenore della norma in trattazione nel riferirsi al mutamento della destinazione turistico-ricettiva <u>in atto</u>, non consente di stabilire se il procedimento di autorizzazione regionale debba essere attuato anche nel caso di modifica della destinazione turistico ricettiva nell'ambito della stessa categoria funzionale (ad es. da alberghiero a extralberghiero); al riguardo si ritiene utile chiedere un chiarimento al competente settore regionale.</p> <p>Alla luce di quanto in precedenza esposto e in parziale adesione all'osservazione proposta e, in particolare, all'esigenza di chiarimento in merito alla tematica variazione di destinazione, <b>si propone di integrare l'art.41 delle NTA come di seguito evidenziato in corsivo e grassetto:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>Il PUC sottopone le aree e gli edifici esistenti a destinazione d'uso alberghiera a vincolo di destinazione ex L.R.16/2000.</i></li> <li>2. <i>Anche se non individuate dalla cartografia di Piano, sono sottoposte a vincolo di destinazione ex L.R.16/2000 le strutture turistico ricettive (gli alberghi, i motels, i villaggi-albergo, le residenze</i></li> </ol>



		<p><i>turistico-alberghiere, i campeggi, i villaggi turistici, gli alloggi agro-turistici, gli esercizi di affittacamere, le case e gli appartamenti per vacanze, le case per ferie, gli ostelli per la gioventù, le altre tipologie di attrezzature extralberghiere destinate in modo permanente a tale scopo e/o gestite in forma imprenditoriale) esistenti alla data di adozione del presente Piano.</i></p> <p>3. <i>Per le strutture ricettive destinate all'attività turistica realizzate, o destinate a tale funzione, successivamente all'adozione del PUC il vincolo ha vigenza dalla data di rilascio/formazione del relativo titolo abilitante, e per esse si applicano le previsioni del presente articolo.</i></p> <p><b>3.bis</b> <i>La variazione di destinazione dell'uso turistico-ricettivo in atto nell'ambito della medesima categoria funzionale (turistico-ricettiva) è realizzabile nel rispetto delle vigenti disposizioni normative e regolamentari di settore nazionali e regionali. La variazione di destinazione dell'uso turistico - ricettivo in altra categoria funzionale (mutamento urbanisticamente rilevante) può essere effettuata, nel rispetto delle vigenti disposizioni normative e regolamentari nazionali e regionali, nell'ambito delle categorie funzionali ammesse dal PUC nella zona omogenea in cui le strutture da dismettere ricadono e nei limiti di dimensionamento del PUC.</i></p> <p>4. ....</p>
--	--	---

**6. Marianna Della Pietra**

**Prot.n.12820 del 24.08.2020**

	<p>Descrizione sintetica della/e osservazione/i</p>	<p>Si segnala che nell'ambito degli elaborati cartografici relativi alla disciplina del territorio vengono erroneamente qualificate come pubbliche (ed evidenziate con colore "nero") <i>alcune aree e strade-viali carrabili, collegate a via S.Tecla ma che, in realtà, sono private (distinte dalla via pubblica con paletti metallici ed anche con sbarra automatizzata) e da sempre utilizzate, in via esclusiva, dalla sottoscritta e dai Condomini dei confinanti fabbricati residenziali; in catasto foglio 7 part.IIe nn. 268, 602, 676, 655, 532, 657, 286 ed altre.</i></p>
	<p>Valutazione del gruppo di progettazione</p>	<p>Premesso che la campitura non è volta ad individuare esclusivamente la viabilità pubblica, né tantomeno, l'art.58 delle nta è riferito alla sola viabilità pubblica, si evidenzia che i tracciati oggetto di osservazione erano stati campiti in quanto ritenuti significativi nella definizione della trama urbanistica dell'ambito in cui gli stessi ricadono, non intendendo in alcun modo incidere sullo stato di fatto e di diritto degli stessi. Ad ogni buon conto, si ritiene di poter accogliere l'osservazione non avendo la stessa risvolti significativi sulle previsioni del PUC e, pertanto, <b>si propone di accogliere l'osservazione proposta.</b></p>

Descrizione sintetica della/e osservazione/i	Si propone che il <i>primo comma</i> dell'articolo 41 delle NTA relativo alle zone/edifici qualificate quali <i>Ip4 = Edifici con destinazione d'uso alberghiera e strutture turistico-ricettive</i> , venga modificato come di seguito riportato: <i>"Il PUC sottopone a vincolo di destinazione, ex L.R.16/2000, le aree e gli edifici esistenti a destinazione d'uso turistico-ricettiva, ferma la possibilità di mutarla nell'ambito di quelle classificate tali dalla normativa statale e regionale di settore."</i>
Valutazione del gruppo di progettazione	<p>I commi 1, 2 e 3 dell'articolo in trattazione tentano di assolvere ai compiti genericamente definiti dalla L.R.16/2000 e, in considerazione del rilievo del settore turismo nell'ambito dell'economia locale e degli obiettivi di qualificazione e potenziamento dell'offerta fissati dal PUC, sottopone a vincolo di destinazione: le strutture alberghiere esistenti e le loro aree di diretta pertinenza (co.1), individuate in modo puntuale e non areale nell'ambito della carta della disciplina del territorio; indipendentemente dalla loro individuazione cartografica con simbolo puntiforme, le altre tipologie di strutture turistico ricettive esistenti alla data di adozione del presente Piano (co.2), intendendo per esse quelle definite dall'art.6 della legge 217/83, destinate in modo permanente a tale scopo e/o gestite in forma imprenditoriale; tutte le strutture ricettive destinate all'attività turistica realizzate, o destinate a tale funzione, successivamente all'adozione del PUC.</p> <p>Alla luce di tale assunto per esse non può essere effettuata alcuna dismissione della destinazione turistico-ricettiva (variazione ad altra categoria funzionale) se non nel rispetto delle previsioni dell'art.5 della citata LR 16/2000. Peraltro il co.2 della disposizione regionale in trattazione stabilisce: <i>Per le strutture ricettive, soggette a vincolo, sia provvisorio che permanente, il Comune non può consentire il mutamento della destinazione turistico-ricettiva in atto né adottare la variante al piano regolatore a tal fine eventualmente necessaria, se non previa autorizzazione della Giunta Regionale.</i> Il tenore della norma in trattazione nel riferirsi al mutamento della destinazione turistico-ricettiva <u>in atto</u>, non consente di stabilire se il procedimento di autorizzazione regionale debba essere attuato anche nel caso di modifica della destinazione turistico ricettiva nell'ambito della stessa categoria funzionale (ad es. da alberghiero a extralberghiero); al riguardo si ritiene utile chiedere un chiarimento al competente settore regionale.</p> <p>Alla luce di quanto in precedenza esposto e in parziale adesione all'osservazione proposta e, in particolare, all'esigenza di chiarimento in merito alla tematica variazione di destinazione, <b>si propone di integrare l'art.41 delle NTA come di seguito evidenziato in corsivo e grassetto:</b></p>

		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Il PUC sottopone le aree e gli edifici esistenti a destinazione d'uso alberghiera a vincolo di destinazione ex L.R.16/2000.</li> <li>2. Anche se non individuate dalla cartografia di Piano, sono sottoposte a vincolo di destinazione ex L.R.16/2000 le strutture turistico ricettive (gli alberghi, i motels, i villaggi-albergo, le residenze turistico-alberghiere, i campeggi, i villaggi turistici, gli alloggi agro-turistici, gli esercizi di affittacamere, le case e gli appartamenti per vacanze, le case per ferie, gli ostelli per la gioventù, le altre tipologie di attrezzature extralberghiere destinate in modo permanente a tale scopo e/o gestite in forma imprenditoriale) esistenti alla data di adozione del presente Piano.</li> <li>3. Per le strutture ricettive destinate all'attività turistica realizzate, o destinate a tale funzione, successivamente all'adozione del PUC il vincolo ha vigenza dalla data di rilascio/formazione del relativo titolo abilitante, e per esse si applicano le previsioni del presente articolo.</li> <li>3.bis La variazione di destinazione dell'uso turistico-ricettivo in atto nell'ambito della medesima categoria funzionale (turistico-ricettiva) è realizzabile nel rispetto delle vigenti disposizioni normative e regolamentari di settore nazionali e regionali. La variazione di destinazione dell'uso turistico - ricettivo in altra categoria funzionale (mutamento urbanisticamente rilevante) può essere effettuata, nel rispetto delle vigenti disposizioni normative e regolamentari nazionali e regionali, nell'ambito delle categorie funzionali ammesse dal PUC nella zona omogenea in cui le strutture da dismettere ricadono e nei limiti di dimensionamento del PUC.</li> <li>4. ....</li> </ol>
--	--	--

**8. Massimo Ferrajoli**

**Prot.n.12824 del 24.08.2020**

	<p>Descrizione sintetica della/e osservazione/i</p>	<p>Si chiede di escludere dal perimetro del PIU_O relativo al programma di riqualificazione del fronte di mare di Maiori lo spazio privato esterno pertinenziale, accessorio degli immobili commerciali di proprietà, con accesso principale da via Lungomare G. Amendola nn. 16/17, all'angolo sud-est del fabbricato. part.IIa n.431del foglio 7 sub 20.</p>
	<p>Valutazione del gruppo di progettazione</p>	<p>L'area oggetto di osservazione è una piccolissima area pertinenziale di fabbricato esistente, di dimensione pari a circa 30 mq. Considerato che le previsioni del Programma di riqualificazione, avente valore e portata di piano particolareggiato, interesseranno comunque l'intera cortina edilizia configurante il fronte di mare del capoluogo, oltre che le aree</p>

		libere e i tessuti storici adiacenti, si propone l'accoglimento dell'osservazione in trattazione.
--	--	---

## 9. Amalia Pisacane ingegnere

Prot.n.12832 del 24.08.2020

	Descrizione sintetica della/e osservazione/i	<p>Si chiede di riammettere la previsione (formulata in fase di predisposizione della proposta preliminare di PUC) di area PIP in località Demanio, ritenendo la stessa:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ più accessibile di quella prevista in località Trapulico (ATi_1);</li> <li>▪ meno interessata da problematiche idrogeologiche oltre che dalla presenza di ampie fasce di rispetto fluviale;</li> <li>▪ meno impattante sul complessivo sistema della mobilità.</li> </ul>
	Valutazione del gruppo di progettazione	<p>Come ampiamente evidenziato ed argomentato nella relazione di Piano, e richiamato nell'osservazione in esame, per la decisione finale assunta dal gruppo di progettazione circa l'esclusione della previsione di PIP in località Demanio è risultato dirimente l'esito dello studio trasportistico redatto dal Laboratorio di Analisi Sistemi di Trasporto del Dipartimento di Ingegneria civile dell'Università di Salerno, soggetto di accertata competenza scientifica nel settore a cui si è inteso ricorrere proprio per avere una valutazione esatta ed autorevole nel merito di una delle problematiche di maggior rilievo per il territorio comunale (mobilità e sosta). In tal senso non si ritiene di dover effettuare specifiche valutazioni e ci si riporta alle controdeduzioni formulate direttamente dai redattori dello studio specialistico, che allegate in copia alla presente relazione ne costituiscono parte integrante e sostanziale.</p> <p>Con riferimento, invece, alle ulteriori valutazioni effettuate in sede di osservazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ non si condivide l'assunto secondo cui la previsione di PIP in località Trapulico sarebbe interessata da un regime vincolistico più limitante di quello vigente per il PIP originariamente previsto in località Demanio. Quest'ultimo ricade infatti nella z.t. 12 del PUT per la quale non è prevista la realizzazione di aree produttive e, pertanto, per la realizzazione si sarebbe dovuta prevedere una specifica variazione del piano paesaggistico. Inoltre anche parte dell'area PIP del Demanio ricadeva in fascia di rispetto fluviale ed era interessata da ampie problematiche di natura idrogeologica, da risolvere contestualmente alla programmazione del PIP, analogamente a quanto previsto per la località Trapulico;</li> <li>▪ non si condivide l'assunto secondo il quale il PIP in località Trapulico sarebbe irrealizzabile in quanto necessitante di adeguamento della viabilità. Tali adeguamenti sono specificamente previsti dal PUC, come correntemente viene effettuato nella pratica urbanistica (difficilmente è possibile</li> </ul>

		<p>individuare zone territoriali già infrastrutturate e che non necessitano di alcun adeguamento per l'accoglimento di aree industriali e/o artigianali), e la loro realizzazione non è in nessun caso a carico dei privati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- POC_7: realizzazione di un nuovo ponte di collegamento tra la nuova e la vecchia via per Chiunzi in località Ponteprimario (Attuazione diretta a seguito approvazione progetto di opera pubblica);</li> <li>- PIU_11: adeguamento e messa in sicurezza via vecchia Chiunzi (Attuazione diretta a seguito approvazione progetto di opera pubblica);</li> <li>- ATi_1: realizzazione di un P.I.P. prevalentemente destinato al settore agricolo-alimentare in località Trapulico (PUA di iniziativa pubblica con valore e portata di Piano per gli Insediamenti Produttivi di cui all'art.27 della legge 865/71).</li> </ul> <p>Alla luce di quanto sopra rappresentato, <b>si propone di non accogliere l'osservazione in esame.</b></p>
--	--	---

## 10. Amalia Pisacane ingegnere

Prot.n.12833 del 24.08.2020

	<p>Descrizione sintetica della/e osservazione/i</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Si chiede di estendere le previsioni di cui all'art.41, co.5, delle NTA, riferite alle strutture alberghiere esistenti, anche alle <i>attività commerciali di supporto al turismo, quali ristoranti, pizzerie e bar.</i></li> <li>2. Si chiede di inserire tra gli interventi pertinenziali di cui all'art.71 delle NTA anche <i>"...limitati incrementi volumetrici strettamente necessari all'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, di sicurezza, antinfortunistica e di abbattimento delle barriere architettoniche, delle attività turistico-commerciali".</i></li> </ol>
	<p>Valutazione del gruppo di progettazione</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Come ampiamente argomentato nell'ambito della relazione di Piano il settore dei servizi terziari privati è contingentato (in termini di superfici) da quanto stabilito dall'art.10 della L.R.35/87 come s.m.i. Alla luce di tali previsioni il PUC non ha potuto prevedere la realizzazione di nuove superfici da destinare ad usi terziari privati, se non mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente e nei limiti di un dimensionamento complessivo pari a circa 5.500 mq. A tale previsione si è ritenuto di poter derogare, come ampiamente esplicitato nell'ambito della relazione di Piano, unicamente per interventi di adeguamento dell'offerta alberghiera ed in forza di una precisa previsione del Ptcp (art.97, co.2, delle NTA) riferita specificatamente alle attrezzature turistiche-ricettive, e non alla più generica ed ampia categoria delle attività di supporto al turismo. Pertanto non si ritiene di poter estendere la invocata previsione anche ad attività quali bar, ristoranti e pizzerie (comunemente</li> </ol>

		<p>riconducibili alla diversa ed autonoma categoria funzionale commerciale), ferma restando per esse la possibilità di effettuare gli interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente, eventualmente anche con incrementi volumetrici e nei limiti di dimensionamento del Piano, sulla base delle previsioni del PUC per la zona omogenea in cui le stesse ricadono.</p> <p>Pertanto, si propone di non accogliere la richiesta rubricata al punto sub.1 dell'osservazione in esame.</p> <p>2. Si propone di accogliere la richiesta rubricata al sub.2 dell'osservazione in esame e per l'effetto di integrare il punto elenco del comma 2 dell'art.71 delle NTA con la definizione di seguito evidenziata in corsivo e grassetto:</p> <p><i>2.Costituiscono altresì pertinenze i volumi tecnici e/o gli spazi e i volumi destinati a servizi integrativi delle costruzioni, non utilizzabili né alienabili separatamente dalle costruzioni stesse:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>autorimesse realizzate a norma dell'art. 18 della L.n. 765/67, della L.N. 122/89, dell'art.6 della L.R.19/2001 (realizzati nel sottosuolo del lotto di pertinenza, a pian terreno e nel sottosuolo di fabbricati, in aree libere anche non di pertinenza del lotto dove insistono gli edifici);</i></li> <li>- <i>locali interrati o seminterrati destinati a impianti tecnologici, serbatoi per carburanti o altri liquidi e gas;</i></li> <li>- <i>limitatissimi incrementi volumetrici strettamente necessari all'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, di sicurezza, antinfortunistica e di abbattimento delle barriere architettoniche, delle attività turistico-ricettive e commerciali di supporto al turismo;</i></li> <li>- ....</li> </ul>
--	--	--

## 11. SITA SUD s.r.l.

Prot.n.12837 del 24.08.2020

Descrizione sintetica della/e osservazione/i		<p>Si chiede la rivalutazione della esclusione della previsione di realizzazione del Terminale bus per le linee di servizio pubblico, sull'area in loc. Vecite, in catasto al Foglio 3, partt. 63, 64, 109, 365 e 366, con riammissione dello stesso fra le previsioni 'operative' del P.U.C., alla luce:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dell'oggettivo dell'interesse pubblico sotteso (più volte formalmente riconosciuto dall'Ente);</li> <li>• della inesistenza della possibile incidenza futura sulla congestione veicolare urbana;</li> <li>• della inesistenza di alcun 'apprezzabile' impatto sui parametri fondamentali di dimensionamento del Piano.</li> </ul>
--	--	--

Valutazione del gruppo di progettazione	<p>Come ampiamente evidenziato ed argomentato nella relazione di Piano, e ribadito già nel controdedurre alla precedente osservazione di cui al punto 9, per la decisione finale assunta dal gruppo di progettazione circa l'esclusione della previsione del terminal bus per le linee di trasporto pubblico in località Demanio è risultato dirimente l'esito dello studio trasportistico redatto dal Laboratorio di Analisi Sistemi di Trasporto del Dipartimento di Ingegneria civile dell'Università di Salerno, soggetto di accertata competenza scientifica nel settore a cui si è inteso ricorrere proprio per avere una valutazione esatta ed autorevole nel merito di una delle problematiche di maggior rilievo per il territorio comunale (mobilità e sosta). In tal senso non si ritiene di dover effettuare specifiche valutazioni e ci si riporta alle controdeduzioni formulate direttamente dai redattori dello studio specialistico, che allegate in copia alla presente relazione ne costituiscono parte integrante e sostanziale.</p> <p>In definitiva, in considerazione degli effetti cumulativi derivanti dall'incremento del carico insediativo sull'ambito Demanio per effetto della sommatoria dell'intervento oggetto di osservazione con le altre infrastrutture esistenti o in avanzato stato di programmazione (Depuratore/Isola ecologica consortile e stazione VV.F.), ritenute peraltro di prioritario ed irrinunciabile interesse pubblico, non solo per la comunità locale ma per un'ampia parte di territorio di portata sovracomunale, si confermano le valutazioni già assunte e le consequenziali scelte progettuali effettuate e, di conseguenza, si <b>propone di non accogliere l'osservazione in esame.</b></p>
---	---

## 12. Fabrizio Guadagno

Prot.n.12843 del 24.08.2020

Descrizione sintetica della/e osservazione/i	<p>Si chiede di:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>perimetrare correttamente la corte esterna del fabbricato di proprietà, escludendola dalla zonizzazione di "arenili e scogliere" e qualificandola, invece, quale area di corte pertinenziale dell'immobile principale;</i></li> <li><i>tener conto che la proprietà ... non appartiene a nuclei e centri storici, ma bensì ai "tessuti prevalentemente residenziali di recente formazione".</i></li> </ol>
Valutazione del gruppo di progettazione	<ol style="list-style-type: none"> <li>La c.d. "corte esterna" a cui fa riferimento l'osservazione in trattazione, ricade, per la maggior estensione, in z.t. 1a di cui all'art.17 della L.35/87, e per la rimanente parte in z.t. 1b. Com'è noto, entrambe le zone sono gravate da vincolo di inedificabilità volto a tutelare le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi. Tali previsioni devono essere obbligatoriamente recepite dal PUC.</li> </ol>

		<p>Una valutazione più attenta delle aree in trattazione ha evidenziato che le stesse non sono riconducibili alla categoria delle scogliere e arenili, quanto, piuttosto, a quelle dei terrazzamenti, alternati ad aree con rocce affioranti e vegetazione rada, in parte interessati da percorsi pedonali, che tuttavia non possono conferire alle aree la qualificazione di pertinenze di edifici esistenti. Trattasi infatti di elementi (percorsi pedonali) caratterizzanti il territorio rurale della costiera amalfitana, che devono essere oggetto di massima tutela. Alla luce di quanto sopra esposto <b>si propone di accogliere solo in parte l'osservazione proposta al sub. punto 1</b>, riqualificando le aree definite quali pertinenze quali aree agricole terrazzate ricadenti in z.t. 1a e z.t. 1b, rispettivamente classificate dal PUC quali Tra_1 e Tra_4.</p> <p>2. La perimetrazione proposta dal PUC quale insediamento storico ricadente in z.t. 1b, si fonda sulla valutazione della cartografica storica che riportava nell'area de qua (nell'immediata prossimità) la presenza di manufatti legati alla soprastante cartiera Cimini di Salicerchie. La rivalutazione della questione alla luce dell'osservazione ha evidenziato che non è riconoscibile più alcuna traccia dell'impianto urbanistico storicizzato e che l'ambito territoriale è interessato dalla presenza di insediamenti di recedente edificazione ricadenti in z.t. 1b del PUT. Alla luce di tali considerazioni, <b>si propone di accogliere l'osservazione proposta al punto sub.2</b> e per l'effetto di riclassificare l'area oggetto di osservazione e l'area edificata immediatamente adiacente di proprietà aliena quale <i>lr_1: tessuti prevalentemente residenziali di recente edificazione ricadenti nella z.t. 1b del P.U.T.</i></p>
--	--	---

### 13. Ivan Ferrigno

Prot.n.12846 del 24.08.2020

	<p>Descrizione sintetica della/e osservazione/i</p>	<p>1. Si chiede che il <i>fondo rustico sito a margine (lato dx) della SP2b "Majori-Chiunzi", identificato catastalmente al foglio di mappa n° 3, part. 162 (il terrazzamento a verde) e n° 163 (il corpo di fabbrica), siano inseriti nella perimetrazione del territorio rurale Tra4 "le aree di tutela agricola e dei terrazzamenti =le aree agricole di rilievo paesaggistico ricadenti in z.t. 1b del P. U.T. in analogia alle proprietà confinanti, e non nella perimetrazione Tra2 "spazi aperti boscati di tutela ecologica = le aree boscate ricadenti in z.t. 1b del P.U T. non trattandosi di fatto di area boscata ma di area terrazzata, come rilevabile dalla documentazione fotografica allegata.</i></p> <p>2. <i>si chiede di inserire tra gli interventi ammissibili nelle zone del sistema ambientale (Tra7, Tra2, Tra3, Tra4, Tra5, Tra6 e Tra7) la possibilità di realizzazione rampe carrabili di accesso ai fondi rustici</i></p>
--	---	--



		<i>al fine di agevolare le operazioni colturali, gestionali e di manutenzione.</i>
	Valutazione del gruppo di progettazione	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Trattasi di area di modestissime dimensioni (complessivamente di circa 360 mq) rientrante in una ampia zona omogenea di territorio rurale ed aperto boscata (correttamente qualificata dal PUC) e che per caratteristiche dimensionali, morfologiche e vegetazionali non è affatto qualificabile quale autonoma zona omogenea occupata da terrazzamenti. <b>Si propone, pertanto, di non accogliere l'osservazione rubricata al punto sub.1</b></li> <li>2. La realizzazione delle rampe di collegamento tra terrazzamenti è già prevista per tutte le zone del territorio rurale ed aperto, con l'eccezione della zona Tra1, ricadente in zona 1a del PUT, per la quale la norma regionale non consente la realizzazione della tipologia di intervento in trattazione. Tali rampe sono tuttavia di dimensioni contenute, in coerenza con quanto stabilito in modo prescrittivo dal PUT, che non ammette la realizzazione di rampe <i>carrabili</i> (comunemente aventi dimensioni di circa 3 ml in sezione) nelle zone del territorio rurale ed aperto. <b>Si propone, pertanto, di non accogliere l'osservazione rubricata al sub.2.</b></li> </ol>

#### 14. Raffaele Palma

Prot.n.12850 del 24.08.2020

	Descrizione sintetica della/e osservazione/i	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Si chiede, anzitutto, che venga eliminato dall'art.17, co.6, delle NTA il divieto di modifica dei seguenti ordinamenti colturali: agrumeti, vigneti, oliveti ovvero che sia consentita la modifica tra tali tipologie di coltura, ad esempio per far fronte a malattie.</li> <li>2. Si chiede ancora, per ragioni connesse alla certificazione della produzione vinicola dell'azienda di proprietà, di stralciare la proprietà dell'azienda dal Parco territoriale dei Limoni previsto dal PUC o di limitarne l'inclusione alle sole aree effettivamente dedicate a tale coltura.</li> </ol>
	Valutazione del gruppo di progettazione	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La previsione di cui al comma 6 dell'art.17 delle NTA è conforme alla previsione di cui all'art.17 della L.R.35/87 che viene recepita, convintamente, dal PUC al fine di evitare la alterazione di caratteri costitutivi del paesaggio terrazzato della costiera amalfitana, quale secolarizzato risultato dell'interazione tra uomo e ambiente. L'osservazione, tuttavia, segnala la possibilità che sia necessario far fronte ad oggettive esigenze che comportano, inderogabilmente, la necessità di modificare gli assetti vegetazionali esistenti, anche se riconducibili alle tipologie meritevoli di tutela, quali l'agrumeto, il vigneto, l'oliveto, in attuazione di specifiche previsioni normative. A tal fine <b>si propone di accogliere in parte l'osservazione proposta al</b></li> </ol>

		<p>sub.1 e per l'effetto di modificare/integrare il comma 6 dell'art.17 delle NTA come di seguito riportato in corsivo e grassetto:</p> <p><i>6. È fatto divieto di modificare i seguenti ordinamenti colturali: agrumeti, vigneti, oliveti. È possibile derogare a tale divieto unicamente in caso di assoluta necessità connessa a documentate e non altrimenti risolvibili circostanze, attestate mediante perizia giurata di tecnico abilitato in materia agronomica, e solo nell'ambito delle tipologie colturali in precedenza richiamate ed oggetto di tutela. Per gli altri ordinamenti colturali esistenti è consentita la loro sostituzione con specie appartenenti comunque alla tradizione dell'area.</i></p> <p>2. <b>Si propone di accogliere l'osservazione di cui al sub.2 andando a riclassificare le aree effettivamente destinate a vigneto, come desumibile dalle ortofoto e dalla carta dell'uso del suolo allegata al PUC.</b></p>
--	--	--

## 15. Vincenzo Tafuri

Prot.n.12879 del 25.08.2020

	<p>Descrizione sintetica della/e osservazione/i</p>	<p>Si chiede di modificare la previsione di cui all'art.30, co.8, delle NTA con cui si limitano le tipologie di interventi eseguibili nelle more della definizione del Piano di Recupero previsto per la frazione Erchie, al fine di consentire sin da subito la possibilità di realizzazione, nell'area di proprietà di garage pertinenziali con soprastante non meglio specificata area di copertura da destinare eventualmente a funzioni turistico-ricreative.</p>
	<p>Valutazione del gruppo di progettazione</p>	<p>Premesso che in linea generale la realizzazione di garage pertinenziali è urbanisticamente sempre ammissibile in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, nel caso specifico l'area in argomento ricade in un edificato storico per il quale il PUC ritiene indispensabile, in adesione alle disposizioni normative vigenti, la redazione di un Piano di Recupero. La realizzazione di interventi eccedenti quelli attualmente previsti dalle norme di Piano e realizzabili in assenza di PUA come richiesto dall'osservazione in esame, potrebbe pregiudicare le finalità e l'efficacia del Piano di Recupero stesso, peraltro con riferimento ad un'area (antistante la piazzetta della chiesa di Erchie) di rilevante interesse storico e testimoniale.</p> <p><b>Per le ragioni espresse si esprime parere contrario all'accoglimento dell'osservazione proposta.</b></p>

16. Luigi Arpino avvocato

Prot.n.12882 del 25.08.2020

	<p>Descrizione sintetica della/e osservazione/i</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Si segnala una presunta incongruenza tra talune parti della zonizzazione del territorio rurale ed aperto e la zonizzazione del PUT. In tal senso si chiedono chiarimenti e, in subordine, qualora l'errata interpretazione fosse dovuta a ragioni legate alla colorazione della zonizzazione, si chiede di apportare le necessarie modifiche in tal senso, in modo da evitare confusioni.</li> <li>2. Si chiede di rivedere la necessità di predisposizione dei P.U.A. (aventi valore e portata di Piani di Recupero – Piani Particolareggiati di Riquilificazione) e <i>nel caso si ritenga la loro previsione indispensabile o imposta da norme sovracomunali, consentire nelle relative aree, nelle more della predisposizione ed approvazione dei P.U.A., tutti gli interventi ammessi dalle norme vigenti e dal P.U.T..</i></li> </ol>
	<p>Valutazione del gruppo di progettazione</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dalle verifiche effettuate si evince che non vi è alcuna incongruenza rispetto alle perimetrazioni definite dal PUT, che vengono rigorosamente recepite dalla zonizzazione del PUC: il problema risiede nella similitudine delle colorazioni rispettivamente relative alle aree terrazzate ricadenti in z.t. 1a del PUT (classificate dal PUC quali Tra1.3) e le aree agricole ricadenti in z.t. 4 del PUT (classificate dal PUC come Tra6). <b>Si propone, pertanto, di accogliere l'osservazione di cui al sub.1 e per l'effetto di diversificare maggiormente le colorazioni delle due aree.</b></li> <li>2. Il ricorso al PUA è sistematicamente perseguito dall'urbanistica contemporanea, in via prioritaria e quale strada maestra, al fine di definire, in un contesto unitario e con analisi di dettaglio, le scelte di assetto, tutela, valorizzazione, riqualificazione e valorizzazione (anche mediante interventi di completamento e nuova costruzione) del territorio in tutto o in parte urbanizzato. Se per gli insediamenti storici l'obbligo di previsione del PUA avente valore e portata di Piano di Recupero costituisce specifica previsione di legge (vedi art.17 L.r.35/87), in altri casi, come quello del fronte di mare di Maiori capoluogo o l'intero borgo marinaro di Erchie, costituisce un'esigenza fortemente avvertita e ritenuta indispensabile al fine di perseguire efficacemente gli obiettivi della pianificazione. Peraltro, e con riferimento al tema dei ritardi o omissioni nella predisposizione dei Piani Attuativi, le vigenti norme definiscono i termini di efficacia delle norme di salvaguardia e, soprattutto, la modalità per l'esercizio dei poteri sostitutivi, del Comune rispetto ai proprietari inadempienti (nel caso di PUA di iniziativa privata) ma anche dei privati, rispetto all'inadempienza del Comune (in caso di PUA di iniziativa pubblica). Estendere le categorie di interventi ammissibili in assenza di PUA a tutte quelle ammesse dal PUT vanificherebbe l'efficacia del Piano Attuativo e, in molti casi,</li> </ol>

		costituirebbe motivo ostativo alla sua successiva attuazione, oltre a rendere sostanzialmente inutile la sua predisposizione, atteso che non sarebbe possibile realizzare null'altro rispetto a quanto già ammesso in modalità attuativa diretta. Per tali ragioni, <b>si propone di non accogliere l'osservazione proposta al punto sub.2.</b>
--	--	---

## 17. Giovanni De Riso

Prot.n.12910 del 25.08.2020

Descrizione sintetica della/e osservazione/i	Si chiede che venga eliminato dall'art.17, co.6, delle NTA il divieto di modifica dei seguenti ordinamenti colturali: agrumeti, vigneti, oliveti ovvero che sia consentita la modifica tra tali tipologie di coltura, ad esempio per far fronte a malattie.
Valutazione del gruppo di progettazione	La previsione di cui al comma 6 dell'art.17 delle NTA è conforme alla previsione di cui all'art.17 della L.R.35/87 che viene recepita, convintamente, dal PUC al fine di evitare la alterazione di caratteri costitutivi del paesaggio terrazzato della costiera amalfitana, quale secolarizzato risultato dell'interazione tra uomo e ambiente. L'osservazione, tuttavia, segnala la possibilità che sia necessario far fronte ad oggettive esigenze che comportano, inderogabilmente, la necessità di modificare gli assetti vegetazionali esistenti, anche se riconducibili alle tipologie meritevoli di tutela, quali l'agrumeto, il vigneto, l'oliveto, in attuazione di specifiche previsioni normative. A tal fine <b>si propone di accogliere in parte l'osservazione proposta al sub.1 e per l'effetto di modificare/integrare il comma 6 dell'art.17 delle NTA come di seguito riportato in corsivo e grassetto:</b> <i>6. È fatto divieto di modificare i seguenti ordinamenti colturali: agrumeti, vigneti, oliveti. È possibile derogare a tale divieto unicamente in caso di assoluta necessità connessa a documentate e non altrimenti risolvibili circostanze, attestate mediante perizia giurata di tecnico abilitato in materia agronomica, e solo nell'ambito delle tipologie colturali in precedenza richiamate ed oggetto di tutela. Per gli altri ordinamenti colturali esistenti è consentita la loro sostituzione con specie appartenenti comunque alla tradizione dell'area.</i>

## 18. Annamaria, Paola e Stefano Della Pietra

Prot.n.12926 del 25.08.2020

Descrizione sintetica della/e osservazione/i	Si segnala che nell'ambito degli elaborati cartografici relativi alla disciplina del territorio vengono erroneamente qualificate come pubbliche (ed evidenziate con colore "nero") <i>alcune aree e strade-viali carrabili, collegate a via S.Tecla ma che, in realtà, sono private (distinte dalla via pubblica con paletti metallici ed anche con sbarra automatizzata) e da sempre utilizzate, in via esclusiva, dalla sottoscritta</i>
--	--

		<i>e dai Condomini dei confinanti fabbricati; in catasto foglio 7 part.IIe nn. 473 e 700.</i>
	Valutazione del gruppo di progettazione	Premesso che la campitura non è volta ad individuare esclusivamente la viabilità pubblica, né tantomeno, l'art.58 delle nta è riferito alla sola viabilità pubblica, si evidenzia che i tracciati oggetto di osservazione erano stati campiti in quanto ritenuti significativi nella definizione della trama urbanistica dell'ambito in cui gli stessi ricadono, non intendendo in alcun modo incidere sullo stato di fatto e di diritto degli stessi. Ad ogni buon conto, si ritiene di poter accogliere l'osservazione non avendo la stessa risvolti significativi sulle previsioni del PUC e, pertanto, <b>si propone di accogliere l'osservazione proposta.</b>

### 19. Teresa Della Pietra

Prot.n.12938 del 26.08.2020

	Descrizione sintetica della/e osservazione/i	La sig.ra Della Pietra è proprietaria degli immobili individuati in catasto al <i>foglio 7 particelle n°101 e n°455</i> , ricadenti nell'ambito della perimetrazione del PIU_11 della componente operativa di PUC, e in particolare nel sub. Ambito 1 di tale programma complesso. Con l'osservazione in esame si chiede che <i>sia concessa la priorità al proprietario del suolo, di REALIZZARE I PARCHEGGI/BOX AUTO sia quelli PERTINENZIALI che PRIVATI ad uso pubblico, a rotazione d'uso, anche mediante la previsione di piani in interrato.</i>
	Valutazione del gruppo di progettazione	Il PIU_11 è un programma integrato e complesso volto al complessivo adeguamento e messa in sicurezza della via vecchia Chiunzi mediante un insieme sistematico ed integrato di interventi, sia privati che pubblici, realizzabili anche per parti/stralci funzionali. In particolare per il sub. Ambito 1 (Di cui la proprietà dell'osservante costituisce parte) e per il sub.ambito 2 è consentito ai privati aventi titolo (e pertanto ai proprietari) <i>proporre progetto per la realizzazione diretta e in regime convenzionato degli interventi di urbanizzazione di cui al presente programma.</i> In particolare per il sub-ambito 1 il programma prevede la contestuale realizzazione, andando a considerare l'intera superficie dell'ambito individuato, dei seguenti interventi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>l'ampliamento della sezione stradale e il miglioramento dell'immissione di via Santa Caterina, con la previsione di un percorso pedonale;</i></li> <li>- <i>la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico e a rotazione d'uso, anche di natura privata, e di una quota di parcheggi/box auto di natura pertinenziale (max il 50% delle superfici complessive a parcheggio), anche mediante la previsione di piani in interrato (intervento coincidente con quanto richiesto con l'osservazione in esame).</i></li> </ul>

		<p>- <i>la realizzazione di fasce di ambientazione naturalistica lungo i fronti stradali e di quota di verde pubblico non inferiore al 40 % della Superficie territoriale dell'ambito.</i></p> <p><b>Alla luce di quanto sopra si ritiene, pertanto, che il programma della componente operativa di PUC rubricato PIU_11 già consenta la realizzazione di tutto quanto richiesto con l'osservazione, unitamente agli altri interventi previsti, e la possibilità per il proprietario di formulare tale proposta in regime convenzionato, ma unitamente agli altri proprietari e/o aventi titolo degli immobili ricadenti nel sub - ambito e titolari di una quota almeno pari al 51% del valore imponibile delle aree ai fini ICI.</b></p> <p><b>E' del tutto evidente che se invece l'osservazione fosse diretta ad ottenere la possibilità di realizzazione, solo ed esclusivamente in relazione alle aree ed immobili di proprietà, della sola tipologia di interventi descritti (parcheggi pubblici e privati), tale richiesta sarebbe del tutto inaccettabile in quanto minerebbe la possibilità di realizzare un insieme sistematico ed unitario di interventi ritenuti indispensabili; in tal caso si propone di respingere l'osservazione proposta.</b></p>
--	--	---

## 20. Giuseppe Di Gaeta

Prot.n.12942 del 26.08.2020

	<p>Descrizione sintetica della/e osservazione/i</p>	<p>Si lamenta una presunta incongruenza tra le previsioni di piano per i nuclei storici, che consentirebbe il mutamento di destinazione d'uso per finalità residenziali (nei limiti di dimensionamento del PUC) e le previsioni di cui all'art.95, co.3, del RUEC – di cui in sostanza si chiede la revisione – che stabilisce:</p> <p><i>E' vietata la trasformazione dei locali terranei ubicati in ambito urbano, originariamente destinati a deposito, cantina, o comunque ad ambiente accessorio di categoria S2 o S3, in abitazioni o alloggi monostanza. Gli stessi possono invece essere trasformati, compatibilmente con le previsioni dello strumento urbanistico vigente e qualora sussistano tutti gli altri requisiti stabiliti dal presente Regolamento, in locali di tipo A1 o S1 a servizio/integrazione di una più ampia consistenza a destinazione residenziale che si sviluppa ai piani superiori dell'immobile, ovvero in uffici, studi professionali, sale di lettura, gabinetti medici e simili, o ancora in locali di categoria A2.</i></p>
	<p>Valutazione del gruppo di progettazione</p>	<p><b>L'osservazione non è pertinente</b> in quanto la modifica del RUEC non rientra e non può essere attuata nel presente procedimento. La stessa può essere eventualmente attuata mediante l'attivazione di apposita procedura ai sensi della L.R.16/04 e del relativo regolamento di attuazione.</p>

Descrizione sintetica della/e osservazione/i	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Si chiede che la <i>previsione progettuale di Piano venga modificata incorporando tutte le aree di proprietà (foglio 6, p.lle n.ri 507, 254, 262, 343, 344, 345, 351, 506, 531, 533) dai Progetti di Intervento Unitari PIU.17 e PIU.18; in quanto dette aree non risultano utilizzabili ai previsti fini programmatici, ... in particolare per la presenza concomitante delle <b>fasce di rispetto fluviale e stradale</b>, nonché della zone a <b>Rischio molto elevato da Colata (R4) e medio e moderato da Frana (R3 - R2)</b>, nelle quali la normativa vigente espressamente esclude la possibilità di realizzare gli interventi pianificati.</i></li> <li>2. In subordine, si chiede lo scorporo dei manufatti pertinenziali preesistenti, ubicati a nord del fabbricato principale, dal PIU. 18 e la ripermimetrazione dello stesso per rendere accessibile la zona sud, con contestuale accorpamento, per opportuna compensazione delle superfici, della parte marginale della proprietà a sud, attualmente inserite nel PIU.17 (p.lla n°533), nonché la conseguenziale modifica del tracciato della prevista pista ciclabile, altrimenti interferente con il costruito preesistente ...</li> </ol>
Valutazione del gruppo di progettazione	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Come ampiamente illustrato nell'ambito della relazione di Piano, l'intero territorio urbanizzato di Maiori, e in particolare la totalità delle aree suscettibili di trasformazione sulla base dei criteri e delle norme di tutela paesaggistica, risultano caratterizzate da una condizione di pericolo e di rischio idrogeologico ben al di sopra della soglia comunemente ritenuta accettabile. In tale condizione sarebbe impossibile qualsiasi ipotesi localizzativa. Il PUC, tuttavia, coerentemente con le previsioni dello stesso PSAI ed in ossequio ad un principio strutturale e caratterizzante della L.R.16/04 (principio di flessibilità di cui all'art.11) prevede, l'attuazione di determinati interventi, ivi incluso l'intervento in trattazione, a condizione che vengano approvate dagli Enti competenti le necessarie modifiche alla pianificazione sovraordinata e/o (nel caso delle problematiche idrogeologiche) di progettare, approvare e realizzare, contestualmente, i necessari interventi per la messa in sicurezza delle aree e/o per il loro monitoraggio con la redazione di specifici piani di emergenza. Per il raggiungimento di tali obiettivi il PUC subordina l'approvazione dei programmi alla previsione ed attuazione di tali attività imprescindibili e, in caso di perdurante contrasto con previsioni sovraordinate, rinvia all'attivazione di specifica procedura di accordo di programma, sistematicamente utilizzata per la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico e per la variazione delle previsioni della strumentazione di pianificazione urbanistica e territoriale, generale e settoriale; su tali</li> </ol>

		<p>attività è sempre necessario acquisire la preventiva positiva e favorevole valutazione delle Autorità preposte all'osservanza dei vincoli e delle previsioni, ivi incluse quelle del PSAI.</p> <p>E' inoltre del tutto evidente che la programmazione attuativa degli interventi dovrà essere redatta nel rispetto delle vigenti norme in materia di distanza dai corsi d'acqua, dalle strade dai confini, dai fabbricati, nell'ambito delle attribuzioni e delle facoltà proprie che la legge attribuisce ai PUA, che come è noto può effettuare meno previsioni, andando ad operare ad una scala urbanistica di dettaglio, di sovente meno limitanti rispetto a quanto previsto per gli interventi in attuazione diretta. Peraltro, non tutte le superfici incluse in un piano attuativo devono essere oggetto di edificazione ma, semplicemente, esse concorrono alla definizione della più ampia superficie territoriale, che può essere interessata da mere previsioni di riqualificazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale. Il PUC peraltro, non definisce alcun tracciato, tantomeno quello della pista ciclabile di lungofiume, ma pone esclusivamente una esigenza prestazionale, la cui definizione è demandata alla programmazione di dettaglio. Analogamente la inclusione di manufatti legittimamente esistenti in un ambito di trasformazione non implica, di per se, la necessità di una loro rimozione: in caso di conservazione la relativa superficie edificabile esistente sarà sottratta dal totale delle superfici edificabili.</p> <p>Alla luce di quanto esposto si ritiene, pertanto, perfettamente legittima la previsione effettuata e si propone di non accogliere l'osservazione di cui al sub.punto 1</p> <p>2. Effettuate le valutazioni del caso si propone di accogliere parzialmente l'osservazione di cui al punto sub.2 nel senso di escludere dai PIU_17 e PIU_18 le aree effettivamente pertinenti al fabbricato di proprietà e di modificare il tracciato (ancorché indicativo) della pista ciclabile nelle modalità proposte.</p>
--	--	---

## 22. Vincenzo Manzi

Prot.n.12965 del 26.08.2020

	<p>Descrizione sintetica della/e osservazione/i</p>	<p>Si osserva la mancata individuazione degli edifici di proprietà dei germani Mansi (alla località "Castello" frazione Vecite - fondo denominato "San Leone Papa") sull'intera cartografia del PUC ed in particolare sulla Tavola 2. I.2.B_2020, e se ne chiede l'introduzione.</p>
	<p>Valutazione del gruppo di progettazione</p>	<p>La cartografia collaudata del Comune di Maiori utilizzata per la rappresentazione del PUC, risalente all'annualità 2000, non può essere oggetto di successive, separate, rielaborazioni e/o aggiornamenti di natura parziale ed effettuati secondo modalità e criteri diversi rispetto a quelli utilizzati in fase di elaborazione e collaudo della cartografia stessa.</p>



		<p>D'altro canto si evidenzia che, le analisi e le valutazioni del PUC sono state effettuate anche e soprattutto utilizzando le ortofoto della Regione Campania risalenti agli anni 2004, 2008, 2011 e 2014, e che la legittima preesistenza di un fabbricato non è di certo attestata dalla cartografia di Piano quanto, piuttosto, dal titolo edilizio per esso abilitante ovvero, in caso di costruzione antecedente, dalla documentazione definita dall'art.9-bis, co.1-bis, del DPR 380/01 come da ultimo modificato dal DL 76/2020.</p> <p>Per quanto concerne i manufatti edilizi oggetto di osservazione: 2 degli stessi sono riportati in cartografia quali tetterie e, pertanto, non sono evidenziati quali edifici; 1, pur riportato in catasto non è rappresentato nell'aerofotogrammetria e non può essere inserito per le ragioni sopra esposte; l'ultimo risulta essere effettivamente un deposito che pur riportato deve essere evidenziato come edificio. Alla luce di quanto esposto <b>si propone di accogliere in parte l'osservazione e limitatamente alla evidenziazione del deposito quale edificio.</b></p>
--	--	---

**23. Gaetano Confalone, n.q. di Amm. unico Cartiera Confalone S.p.A.**

**Prot.n.12980 del 26.08.2020**

	<p>Descrizione sintetica della/e osservazione/i</p>	<p>In modo argomentato e dettagliato, si chiede di:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>prevedere, al comma 5, (dell'art.39 delle NTA) l'obbligo della preventiva predisposizione del PUA solo in presenza di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino ampliamenti all'interno del lotto;</i></li> <li>2. <i>modificare, coerentemente, il successivo comma 7 (dell'art.39 delle NTA) mediante l'inserimento di tutte le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente, senza ampliamenti, come individuate dall'art. 3, comma 1 del D.P.R. 380/2001 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia c.d. "leggera");</i></li> <li>3. <i>integrare le destinazioni consentite nell'ambito dell'art. 39 - comma 2 delle N.T.A. ... mediante la previsione, quantomeno: dei servizi complementari al turismo; dei servizi sanitari;</i></li> <li>4. <i>(nell'ambito del medesimo comma 2 dell'art.39) sostituire il riferimento normativo di cui alla L.R.C. n. 1/2014 con la L.R.C. n. 7/2020; trattasi della nuova disciplina regionale in tema di commercio approvata nelle more di predisposizione degli elaborati di Piano; prevedere la possibilità di individuare le aree di parcheggio funzionali alle medie strutture in un raggio di 300 m. - e non di 200 m - coerentemente con quanto previsto dall'art. 35, comma 6 della L.R.C. n. 7/2020 succitata;</i></li> <li>5. <i>con riferimento all'art.39, co.5, delle NTA, escludere il rispetto del parametro di superficie coperta pari al 40% o prevedere il rispetto del succitato rapporto di copertura solo nell'ipotesi di interventi edilizi che prevedano opere in ampliamento.</i></li> <li>6. <i>con riferimento all'art.39, co.6, si chiede di parametrare la cessione degli standards all'incremento del carico urbanistico dovuto ai soli</i></li> </ol>
--	---	---

		<p>eventuali ampliamenti o a nuovi destinazioni che incidono sui carichi urbanistici stessi;</p> <p>7. la modifica della scheda rubricata PIU_15 del Piano operativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>sezione "Attuazione ": la cessione degli standard secondo il dimensionamento di cui all'art. 5 del D.M . n. 1444/ 1968 con la individuazione anche della fascia destinata alla realizzazione del percorso lungofiume (così come la scheda già prevede) ;</i></li> <li>▪ <i>sezione "Standard urbanistici ': integrazione della previsione relativa alla cessione delle attrezzature relative al Parco fluviale con la precisazione "nei limiti di quanto dovuto ai sensi dell'art . 5 del D.M. n. 1444/ 1968".</i></li> </ul>
	<p>Valutazione del gruppo di progettazione</p>	<p>In relazione si ritiene utile evidenziare, in via preliminare, che l'area produttiva di proprietà dell'osservante è parte di un più ampio ambito per il quale originariamente il PUC prevedeva la realizzazione di un unitario comparto di trasformazione di tipo compensativo volto alla riqualificazione edilizia, urbanistica, paesaggistica ed ambientale, da attuare mediante interventi di ristrutturazione edilizia estesi, significativi e di tipo "pesante", accompagnati anche da interventi di nuova edificazione. Successive valutazioni più approfondite in merito allo stato di fatto e di diritto degli immobili compresi nell'ambito, nonché circa le possibilità di dimensionamento complessivo delle possibili trasformazioni, hanno indotto a ridurre sensibilmente lo stesso, andando ad individuare più ambiti, per i quali attuare (su dimensione fondiaria) gli interventi di riqualificazione e recupero ritenuti necessari. Di qui alcune delle incongruenze rilevate con le osservazioni in esame in merito, soprattutto, alla questione della cessione dei c.d. standards urbanistici. D'Altro canto il PUC ha ritenuto di confermare l'esigenza di riqualificazione degli ambiti stessi e di coniugare, per essi, un insieme sistematico di interventi volti al perseguimento dell'obiettivo fissato ricorrendo all'istituto del PUA: basti pensare ai necessari interventi per la messa in sicurezza dal punto di vista idrogeologico la cui esecuzione è indispensabile per consentire la realizzazione di interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo, alla luce delle vigenti previsioni del PSAI, trovandoci ad esempio in area interessata da rischio da colata fango molto elevato. L'esigenza di riqualificazione complessiva comporta, inoltre, la necessità di prevedere, in caso di significativa modifica dello stato di fatto dell'insediamento (ad es. mediante demolizione e ricostruzione con modifiche planovolumetriche) degli standards progressi.</p> <p>Fatta tale doverosa premessa (utile per la comprensione anche delle successive valutazioni) si passa all'esame delle singole osservazioni, complessivamente ritenute corrette in punto di diritto.</p> <p><b>1. Si propone di accogliere in parte l'osservazione rubricata al punto sub.1 nel senso di ritenere che l'obbligo di redazione di PUA debba essere previsto non solo per interventi di ristrutturazione con ampliamento ma anche per gli interventi eccedenti la mera demolizione e fedele ricostruzione. In tal senso si propone di</b></p>

integrare il comma 5 dell'art.39 delle NTA come di seguito riportato in corsivo e grassetto:

5. *Previa predisposizione di PUA di riqualificazione urbanistica ed ambientale, di iniziativa privata o, in caso di inerzia, pubblica, estesi all'intero ambito come individuato dal PUC, **da redigersi obbligatoriamente per la realizzazione di interventi che determinano trasformazioni planovolumetriche, tipologiche dei sedimi, dei volumi preesistenti, ovvero incrementi delle superfici utili preesistenti con contestuale incremento di carico insediativo, e/o per esigenze complessive di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale, sono consentiti i seguenti interventi: .....***

2. **Si propone di accogliere l'osservazione rubricata al punto sub.2 ed in tal senso di integrare il comma 7 dell'art.39 delle NTA come di seguito riportato in corsivo e grassetto:**

7. *Nelle more della predisposizione del PUA, **ovvero nel caso in cui non sia necessaria la sua predisposizione alla luce di quanto stabilito ai sensi del precedente co.5, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, **restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo leggero (non comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio ed incrementi di volume, modifica della caratteristiche planovolumetriche, tipologiche, dei sedimi, incrementi dei carichi insediativi preesistenti),** variazione di destinazione nell'ambito degli usi consentiti dal presente articolo e nei limiti del dimensionamento stabilito dal PUC, e di adeguamento impiantistico necessari a ridurre le emissioni di fumi, vapori, gas, polveri, aerosol etc. nonché a depurare le acque reflue da agenti inquinanti nel rispetto delle vigenti norme legislative e regolamentari in materia, nonché i necessari interventi di adeguamento, anche di natura strutturale, richiesti inderogabilmente da leggi e regolamenti in tema di sicurezza, antinfortunistica, prevenzione incendi, igiene e sanità, **comunque nel rispetto delle previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati, anche di natura settoriale.*****

3. **Si propone di accogliere in parte l'osservazione rubricata al punto sub.3 nel senso di ritenere coerente con la complessiva destinazione di zona (artigianale/produttiva) la localizzazione di eventuali servizi di supporto al turismo, ma non la localizzazione di servizi sanitari; per l'effetto che l'obbligo di redazione di PUA debba essere previsto non solo per interventi di ristrutturazione con ampliamento ma anche per gli interventi eccedenti la mera demolizione e fedele ricostruzione. In tal senso si propone di integrare il comma 2 dell'art.39 delle NTA come di seguito riportato in corsivo e grassetto:**

2. *Nell'ambito sono consentite le seguenti destinazioni:*

...

- *altre attività direzionali e di erogazione di servizi al cittadino ed alle imprese e di servizi complementari al turismo;*

4. **Si propone di accogliere l'osservazione rubricata al punto sub.4 e, pertanto, di modificare il comma 2 dell'art.39 delle NTA come di seguito riportato in corsivo e grassetto:**

...

- strutture commerciali ivi incluse quelle che trattano esclusivamente merci ingombranti delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata, come auto, mobili ed elettrodomestici, legnami, materiali per l'edilizia, di superficie utile destinata alla vendita limitata alla dimensione massima degli esercizi di vicinato, attribuendo la restante superficie a magazzino, deposito o superficie espositiva. Nuove destinazioni commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq sono ammissibili qualora siano disponibili, nel raggio di ~~200~~ 300 m, aree di parcheggio dedicate nella misura indicata dalla vigente normativa regionale in materia (art. ~~22~~ 35 L.R.C. ~~1/2014~~ 7/2020);

5. Si propone di accogliere l'osservazione rubricata al punto sub.5 ed in tal senso di specificare il comma 5 dell'art.39 delle NTA come di seguito riportato in corsivo e grassetto:

...

- ristrutturazione edilizia anche con ampliamento all'interno dello stesso lotto nel rispetto del rapporto massimo di copertura del 40% per le attività produttive (in caso di ampliamento) e ~~e~~ nella percentuale massima in Superficie edificabile del 25%, rispetto alla edificata, per le destinazioni terziarie;

6. Si propone di accogliere l'osservazione rubricata al punto sub.6 ed in tal senso di modificare il comma 6 dell'art.39 delle NTA come di seguito riportato in corsivo e grassetto:

6. Nei casi di ristrutturazione con ampliamento o con nuove destinazioni che incidono sui carichi urbanistici è obbligatorio cedere gratuitamente al Comune mediante convenzione, ~~il 15% della superficie fondiaria per le aree necessarie a soddisfare il~~ **fabbisogno di** spazi pubblici e di uso pubblico **connesso alla trasformazione**, ovvero - qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione- la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, la conversione in onere monetario (monetizzazione) delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico, secondo quanto prescritto dalla Lr 14/1982 e dal RUEC.

7. Si propone di accogliere l'osservazione rubricata al punto sub.7 ed in tal senso di modificare la scheda rubricata PIU\_15 dell'elaborato di Piano 3.2.1 Disposizioni programmatiche: le schede operative come di seguito evidenziato in grassetto e corsivo:

▪ nella sezione "Attuazione": Il PUA ha valore di piano particolareggiato - di restauro e risanamento conservativo nell'ambito del quale occorre prevedere (a cura e spese del proponente) ~~il recupero~~ **la cessione** degli standard urbanistici connessi alla destinazione attribuita **ed alla trasformazione operata** nella misura definita dall'art.5 del DM 1444/68. Tali quantità potranno essere **individuare** e in tutto o in parte destinate alla realizzazione delle attrezzature previste dal PIU\_12 per la parte ricadente nell'ambito, **ed in particolare del percorso di lungofiume.**

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nella sezione "Standard urbanistici": <i>La predisposizione del PUA deve prevedere <del>la realizzazione e</del> la cessione gratuita degli standard di legge come in precedenza evidenziati e, <b>comunque in particolare</b>, le attrezzature relative al Parco fluviale (percorso lungofiume ricavabile anche nell'ambito delle volumetrie esistenti mediante svuotamento delle stesse), nei limiti di quanto dovuto ai sensi dell'art. 5 del D.M. n. 1444/ 1968. Il PUA potrà inoltre prevedere la eventuale realizzazione di tale porzione di attrezzature a cura del privato a scomuto parziale o totale degli ulteriori oneri dovuti e connessi alla trasformazione.</i></li> </ul>
--	--	---

**24. Assunta Caprio, n.q. di amm. unico So.Ge.Tur. s.r.l.**

**Prot.n.12995 del 27.08.2020**

	<p>Descrizione sintetica della/e osservazione/i</p>	<p>Preliminarmente si evidenzia che L'immobile di proprietà, già destinato ad attività turistico-ricettiva e precedentemente denominato Hotel Garden, rientra nei Tessuti prevalentemente residenziali di recente edificazione ricadenti nella zona territoriale 2 dcl PUT, di cui all'at. 33 delle NTA dcl PUC adottato, ma essendo attualmente destinato ad Istituto Professionale di Stato e per i Servizi Alberghieri e di Ristorazione, aggregato all'Istituto d'Istruzione Superiore Pantaleone Camite di Amalfi rientra anche negli Ambiti delle Attrezzature per l'Istruzione Superiore dell'Obbligo (art. 43 delle NTA dcl PUC adottato).</p> <p>In vista di una futura riconversione dell'immobile per effetto della dismissione della funzione pubblica, si chiede di che la previsione normativa prevista dall'art. 33 delle NTA, rubricata IR2 venga modificata introducendo al comma 3 anche la ristrutturazione edilizia tra le categorie di intervento ammissibili, nelle sue diverse modalità di attuazione, con la sola esclusione, ove ritenuto opportuno, della demolizione con ricostruzione.</p>
	<p>Valutazione del gruppo di progettazione</p>	<p>Si premette, anzitutto, che il PUC "fotografa" le destinazioni d'uso in essere sul territorio che, nel caso in trattazione, vedono gran parte dell'immobile quale sede di istituto per l'istruzione superiore. Lo stato di fatto e di diritto degli immobili non è pertanto certificato dal PUC ma dalla documentazione tecnico amministrativa pregressa ed in atti o comunque utilizzabile allo scopo secondo quanto stabilito dalle disposizioni normative vigenti, anche in precedenza richiamate. E' pertanto consentito, in dismissione della funzione pubblica di un edificio privato, ripristinare le destinazioni legittimamente preesistenti, qualora compatibili con le destinazioni di zona previste dal PUC, ovvero attribuire nuove destinazioni, sempre tra quelle ammesse dal PUC, nei limiti di dimensionamento dello stesso e previa attivazione degli eventuali ulteriori adempimenti previsti per legge, in caso di dismissione definitiva della funzione turistico-ricettiva.</p>

*RA*

		<p>Nel merito dell'osservazione proposta, pur condividendo l'esigenza manifestata, occorre evidenziare che l'intervento ricade in z.t.2 del PUT per la quale, alla luce delle prescrittive previsioni di cui all'art.17 della L.R.35/87 e s.m.i., è vietata la realizzazione, in assenza di un Piano di Recupero, di interventi di categoria eccedente il restauro e risanamento conservativo. Alla luce di quanto esposto e al fine di far fronte in qualche modo all'esigenza segnalata, <b>si propone di accogliere in parte l'osservazione proposta</b>, dando la possibilità ai privati di proporre dei Piani di Recupero di limitatissime dimensioni nell'ambito dei quali è ammissibile prevedere la realizzazione di molteplici categorie di intervento edilizio ed urbanistico, e pertanto, <b>a tal fine, di integrare il comma 4 dell'art.33 delle NTA come di seguito riportato in grassetto e corsivo:</b></p> <p><i>Per sotto ambiti specificamente individuati dal PUC, al fine di un organico perseguimento di obiettivi di riqualificazione urbanistica e valorizzazione paesaggistica ed ambientale, è ammessa la redazione di PUA d'iniziativa privata e/o pubblica, estesi all'intero sub-ambito o sottoinsieme dello stesso di adeguata dimensione, comunque almeno coincidente con un isolato racchiuso fra strade aperte al pubblico transito o linee di confine d'ambito. Per il perseguimento delle medesime finalità è ammessa la predisposizione del PUA di cui al presente articolo, da parte dei privati aventi titolo, per ambiti anche non specificamente individuati dal PUC e di estensione almeno coincidente con un isolato racchiuso fra strade aperte al pubblico transito o linee di confine d'ambito. Il PUA potrà prevedere, oltre che gli interventi di cui al precedente co.3, anche quelli di ristrutturazione edilizia, di nuova edificazione, di attrezzatura del territorio, nonché quelli rivolti alla realizzazione degli interventi pertinenziali ritenuti compatibili: i PUA preciseranno le unità minime d'intervento e, per ciascun edificio, gli interventi edilizi previsti tra quelli ammissibili.</i></p>
--	--	---

## 25. Buonocore Raffaele

Prot.n.13013 del 27.08.2020

	<p>Descrizione sintetica della/e osservazione/i</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Si chiede di inserire le aree della propria attività commerciale di raccolta e vendita, previo incassettamento, del limone IGP Costa d'Amalfi (part.IIe 192 e 193 Foglio n. 5), per intero nella zona Ir3=tessuti prevalentemente residenziali di recente edificazione ricadenti nella z. t. 4 e nella z.t.6 del P.U. T.;</li> <li>2. Inoltre, si chiede di ricomprendere tra gli interventi di minore entità anche le tettoie, pensile e porticati a servizio di attività produttive e commerciali.</li> </ol>
	<p>Valutazione del gruppo di progettazione</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. In considerazione del fatto che le aree risultano già interessate da piccole trasformazioni, <b>si propone di accogliere la richiesta di cui al punto sub.1.</b></li> </ol>

		<p>2. In considerazione del fatto che tettoie, pensiline e porticati a servizio di attività produttiva costituiscono superficie coperta urbanisticamente rilevante, comunemente considerata l'unico parametro di riferimento per il dimensionamento di tali attività, e che una loro ampia realizzazione in ambiti prevalentemente residenziali e comunque di rilievo ambientale, avrebbe una notevole rilevanza urbanistica e paesaggistica tali da dover essere considerati quali interventi di nuova costruzione, <b>si propone di non accogliere l'osservazione di cui al punto sub.2</b></p>
--	--	---

## 26. Giuseppe Lucibello Ferrigno

Prot.n.13014 del 27.08.2020

	<p>Descrizione sintetica della/e osservazione/i</p>	<p>1. Si osserva innanzitutto che: <i>Le cartografie delle suddette tavole 2.1.2.a, 3.1.2.a e 3.2.1- in particolare il PIU_8: riqualificazione del plesso scolastico di via Chiunzi e il POC_2: realizzazione ascensore di collegamento tra Maiori centro e rione Lazzaro – risultano errate, in quanto non riproducono fedelmente l'esatto legittimo stato dei luoghi. Ovvero, sulle suddette cartografie non compaiono gli esistenti legittimi edifici e manufatti di proprietà del sottoscritto.</i> Di conseguenza si chiede di eliminare tali consistenze immobiliari dall'ambito delle previsioni operative.</p> <p>2. Si chiede di inserire gli immobili distinti al foglio n. 20, part.IIe 590, 591 e 843 nella zona Ir2, anziché nella zona Ir4.</p>
	<p>Valutazione del gruppo di progettazione</p>	<p>1. La cartografia collaudata del Comune di Maiori utilizzata per la rappresentazione del PUC, risalente all'annualità 2000, non può essere oggetto di successive, separate, rielaborazioni e/o aggiornamenti di natura parziale ed effettuati secondo modalità e criteri diversi rispetto a quelli utilizzati in fase di elaborazione e collaudo della cartografia stessa. D'altro canto si evidenzia che, le analisi e le valutazioni del PUC sono state effettuate anche e soprattutto utilizzando le ortofoto della Regione Campania risalenti agli anni 2004, 2008, 2011 e 2014, e che la legittima preesistenza di un fabbricato non è di certo attestata dalla cartografia di Piano quanto, piuttosto, dal titolo edilizio per esso abilitante ovvero, in caso di costruzione antecedente, dalla documentazione definita dall'art.9-bis, co.1-bis, del DPR 380/01 come da ultimo modificato dal DL 76/2020. In tal senso, per un manufatto edilizio legittimamente esistente sono applicabili tutte le previsioni della zona omogenea in cui lo stesso ricade, indipendentemente dalla sua rappresentazione sulle cartografie di PUC. D'altro canto l'osservazione giustamente evidenzia la non opportunità e la non necessità di includere la consistenza immobiliare di proprietà</p>

		<p>dell'osservante nell'ambito delle previsioni operative di piano e, pertanto, <b>si propone di accogliere l'osservazione di cui al punto sub.1 per la parte in cui si richiede lo stralcio della proprietà in oggetto dalle previsioni operative di piano.</b></p> <p>2. Anche in conseguenza alle valutazioni di cui al punto precedente, <b>si propone di accogliere in parte l'osservazione di cui al punto sub.2 e per l'effetto di riclassificare le aree in cui ricade la proprietà dell'osservante quale Ir2, in analogia ai tessuti edilizi contigui.</b></p>
--	--	---

## 27. Barbuto Giuseppe

Prot.n.13063 del 28.08.2020

Descrizione sintetica della/e osservazione/i	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Si chiede di adeguare la tavola 2.1.2.a del PUC coerentemente a quanto prescritto dal PUT e riprodotto sulla tavola 1.1.3 dello stesso PUC e quindi correggere la tavola 2.1.2.a di Disciplina del Territorio Maiori 2000, ricomprendendo gli immobili di proprietà, individuati catastalmente al foglio n. 12, part.lla nn. 1376, 1377, 1378, 746, 747, 799, 720 nella adiacente zona omogenea 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 (art. 35).</li> <li>2. Si chiede di adeguare le previsioni del POC 2 - Realizzazione ascensore di collegamento tra Maiori centro e rione Lazzaro, includendo la realizzazione di un parcheggio in roccia funzionale alla realizzazione e all'uso dello stesso ascensore pubblico ed a servizio del rione Lazzaro, nelle aree individuate catastalmente al foglio n. 20, part.lla nn. 619, 682, 683, previa convenzione pubblico-privato.</li> </ol>
Valutazione del gruppo di progettazione	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Si propone di accogliere in parte l'osservazione di cui al sub.1, e per l'effetto di riclassificare parte delle aree in argomento quale Ir4, in quanto una porzione delle aree oggetto di osservazione effettivamente ricade in zona 6 di PUT, ancorché terrazzate.</b></li> <li>2. Con riferimento all'osservazione di cui al sub.2 si evidenzia che il gruppo di progettazione ha già ripetutamente valutato la proposta in trattazione, oggetto come detto di precedenti segnalazioni, ritenendo la stessa non idonea al perseguimento delle finalità del PUC e tale da introdurre un ulteriore carico antropico in una zona già interessata dalla previsione di parcheggi pubblici al di sotto del plesso scolastico. Per tali ragioni <b>si propone di non accogliere l'osservazione proposta e di cui al sub.punto 2.</b></li> </ol>

## 28. Giuseppe e Carmela Barbuto

Prot.n.13063 del 28.08.2020

Descrizione sintetica della/e osservazione/i	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Si chiede di correggere la tavola 2.1.2.a - Disciplina del Territorio_Maiori_2000 e qualificare l'intero fondo di proprietà,</li> </ol>
--	---



		<p>foglio n. 9, part. lle 97, 98, 99, 142, 152, 153, 155, 156, 394 e 395, come zona omogenea Tra 4 – le aree di tutela agricola e dei terrazzamenti = le aree agricole di rilievo paesaggistico ricadenti in z.t. 1 b del PUT (art. 17).</p> <p>2. Si chiede che l'ATSu 11 includa le aree di cui al punto 1, e che per esse siano attribuite le stesse possibilità d'uso valide per la zona omogenea Tra 4 - le aree di tutela agricola e dei terrazzamenti = le aree agricole di rilievo paesaggistico ricadenti in z.t. 1b del PUT (art. 17).</p>
	Valutazione del gruppo di progettazione	<p>1. Non si condivide l'osservazione proposta e, coerentemente con la classificazione effettuata nell'ambito dell'uso agricolo del suolo, che si conferma in questa sede, si ritiene che la zonizzazione proposta per le aree sia coerente con le caratteristiche detenute dalle stesse ad oggi. <b>Si propone, pertanto, di non accogliere l'osservazione di cui al sub. Punto 1</b></p> <p>2. Con riferimento all'osservazione proposta di cui al sub.2 si evidenzia che il gruppo di progettazione ha già ripetutamente valutato la proposta in trattazione, oggetto come detto di precedenti segnalazioni, ritenendo la stessa non idonea al perseguimento delle finalità del PUC e tale da introdurre modificazioni ritenute non necessarie in aree di grande valore naturalistico ed agronomico (z.t. 1b) comunque coinvolte nel programma in argomento e da destinare in gran parte ad area naturalistica di pubblica fruizione che concorre unitariamente alla configurazione del comparto. Per tali ragioni <b>si propone di non accogliere l'osservazione proposta di cui al sub.punto 2.</b></p>

## 29. Ceparano Carlo

Prot.n.13064 del 28.08.2020

Descrizione sintetica della/e osservazione/i	<p>Con l'osservazione si segnala che il complesso immobiliare comunemente conosciuto come ex Cartiera Del Pizzo, interamente classificato quale z.t. Ip3 = aree occupate da impianti produttivi dismessi o da dismettere ricadenti in z.t. 4 del P.U.T della componente strutturale di PUC e interamente ricadente nell'ambito di trasformazione individuato dalla componente operativa di Piano e rubricata quale PIU_14:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ è di proprietà di soggetti diversi e plurimi;</li> <li>▪ è di estensione limitata, ritenuta non compatibile all'accoglimento di funzioni pubbliche;</li> <li>▪ è già in parte adibito a funzioni residenziali ed in parte abitato (corpo di fabbrica sul via Chiunzi in catasto fg. 8, p.lla 283).</li> </ul> <p>Alla luce di quanto osservato si chiede:</p>
--	---

		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. di rivedere la destinazione attribuita al comparto, limitando quella turistico-ricettiva al solo corpo di fabbrica lato fiume (fg. 8, part. 298), lasciando la destinazione residenziale al corpo di fabbricato lato Via Nuova Chiunzi (fg. 8, part. 283);</li> <li>2. che l'intervento per la porzione immobiliare lato fiume sia attuabile anche da parte dei proprietari, titolari in forma singola e/o associata, che dispongono di una porzione autonoma e scindibile almeno del 50% dell'intero complesso immobiliare;</li> <li>3. di restringere il comparto PIU_14 alle sole u.i. identificate al foglio n 8 part. 298 e 299, escludendo il fabbricato a destinazione residenziale (fg 8, part. 283);</li> <li>4. tener conto della impossibilità di poter destinare parte delle aree esterne ricomprese nel comparto a funzioni pubbliche ed alla realizzazione del percorso di lungofiume, per limitata estensione delle stesse, non compatibile alla realizzazione di queste ultime e di aree asservite alla proprietà privata;</li> <li>5. di prevedere, in alternativa alla cessione, la conversione on onere monetario (monetizzazione) delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico;</li> <li>6. di aggiornare l'art. 40 delle N.T.A. inserendo la possibilità di eseguire sugli immobili esistenti, nelle more della redazione del PIU o PUA, tutti gli interventi ammessi dalle norme vigenti e dal P.U.T..</li> </ol>
	<p>Valutazione del gruppo di progettazione</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Si propone di accogliere l'osservazione rubricata al punto sub.1 e per l'effetto di integrare l'art.40 delle NTA con il seguente comma 8 riportato in grassetto e corsivo:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>8. Sono fatte salve le destinazioni legittimamente in essere alla data di adozione del PUC e non incompatibili con il tessuto urbano in cui i manufatti si inseriscono. Per essi, nelle more della redazione ed attuazione dei PUA, sono realizzabili tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (inclusi gli interventi pertinenziali di minore entità definiti dal presente PUC) compatibili con le previsioni degli strumenti sovraordinati, ad eccezione di quelli che determinano incrementi del carico urbanistico e antropico.</b></li> </ol> </li> <li>2. La titolarità alla predisposizione dei PUA di iniziativa privata è definita dall'art.27, co.1, lett.c) della L.R.16/04 al fine di assicurare il perseguimento degli obiettivi connessi alle esigenze di una pianificazione unitaria dell'ambito di trasformazione. Pertanto, <b>si propone di non accogliere l'osservazione di cui al punto sub.2</b></li> <li>3. <b>Si propone di accogliere in parte l'osservazione di cui al punto sub.3 e per l'effetto di integrare il paragrafo "Attuazione" della scheda relativa al PIU_14 dell'elaborato 3.2.1 con la previsione riportata di seguito in grassetto e corsivo: È ammessa la predisposizione di PUA, da parte degli aventi titolo, anche</b></li> </ol>

		<p><i>limitatamente a porzione dell'intero ambito individuato dalla presente proposta operativa (sub.area 1 o sub.area 2 graficizzate nella presente scheda), includendo tutte le aree e i manufatti (comprensive delle aree pertinenziali) effettivamente interessate da proposte di trasformazione urbanistica. Per le rimanenti parti dell'ambito sono fatte salve le destinazioni legittimamente esistenti alla data di adozione del PUC e non incompatibili con il tessuto urbano in cui i manufatti si inseriscono.</i></p> <p>Dove la sub.area 1 è la porzione di ambito ad attuale destinazione residenziale e la sub.2 la rimanente porzione di ambito.</p> <p>4. Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica deve prevedere il soddisfacimento dell'esigenza di standard (definita per legge) indotta dalla trasformazione e in misura strettamente proporzionale all'entità della stessa. Tali circostanze devono essere oggetto delle necessarie verifiche in fase di pianificazione attuativa, che ovviamente, in caso di impossibilità, giustificherà adeguatamente tale circostanza e indicherà le modalità per il superamento delle eventuali problematiche. Pertanto, <b>si propone di non accogliere l'osservazione di cui al punto sub.4</b></p> <p>5. Ci si riporta a quanto riferito in precedenza con riferimento al sub.4, evidenziando che la monetizzazione non può essere prevista ex ante e a prescindere dalle necessarie valutazioni che deve effettuare l'Amministrazione comunale. Pertanto, <b>si propone di non accogliere l'osservazione di cui al punto sub.5</b></p> <p>6. Se nelle more della redazione dei PUA fossero possibili tutti gli interventi ammessi dal PUT per la z.t.4, non ci sarebbe alcun bisogno di predisporre i PUA. Pertanto, <b>si propone di non accogliere l'osservazione di cui al punto sub.6</b></p>
--	--	--

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

**arch. Maria Cafuoco**

Responsabile Ufficio di Piano e Responsabile del Procedimento




**arch. Giovanni Infante**

Esperto in pianificazione urbanistica e territoriale

*documento firmato digitalmente*

**arch. Giosuè G. Saturno**

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

*documento firmato digitalmente*

ATTO DI CONVEZIONE PER ATTIVITA'  
DI SUPPORTO TECNICO - SCIENTIFICO  
IN MATERIA DI  
MOBILITA' E TRASPORTI  
ALLA ELABORAZIONE DEL PIANO  
URBANISTICO COMUNALE DI MAIORI

**Risposte alle osservazioni  
[Studio Trasportistico  
di supporto alla  
Elaborazione del P.U.C.  
di Maiori]**

*Laboratorio di Analisi di Sistemi di Trasporto  
Dipartimento di ingegneria Civile  
Università di Salerno*



*Responsabile scientifico  
Roberta Di Pace*

*Gruppo di lavoro:*



**Laboratorio Analisi di Sistemi di Trasporti**

**Dipartimento di Ingegneria Civile - Università degli Studi di Salerno**

- Prof.ssa Ing. Roberta Di Pace, Responsabile scientifico

**Comune di Maiori**

- Arch. Maria Cafuoco, Responsabile dell'Area Tecnica, Urbanistica e Demanio Marittimo del Comune di Maiori
- Arch. Giovanni Infante, incaricato per la progettazione urbanistica e la valutazione ambientale del P.U.C.
- Arch. Giosuè G. Saturno, incaricato per la progettazione urbanistica in ambiente GIS del P.U.C.

## Indice

Premessa .....	4
1 SITA SUD .....	5
1.1 Osservazione 1.....	5
1.2 Osservazione 2.....	6
2 Ing. Amalia PISACANE .....	7
2.1 Osservazione 1.....	7
3 Conclusioni .....	8

## **Premessa**

Il presente documento raccoglie le risposte alle osservazioni giunte al Comune di Maiori e inerenti la documentazione prodotta dall'università di Salerno nell'ambito dell' "Atto di convezione per attività di supporto tecnico - scientifico in materia di mobilità e trasporti alla elaborazione del piano urbanistico comunale di Maiori."

# 1 SITA SUD

## 1.1 Osservazione 1

>>relativamente ai commenti sull'esito delle valutazioni sulla delocalizzazione del terminal bus

Nello studio viene precisato che la stima dei flussi è in generale funzionale a rilevare e dunque analizzare le criticità che possono emergere nelle fasce orarie di punta del giorno feriale ([9.30 – 10.30]) e del giorno festivo ([11.30 – 12.30]) così come identificate a valle della analisi preliminare dei flussi di mobilità.

Viene evidenziato che per quanto concerne la analisi dell'impatto della delocalizzazione del terminal bus, trattandosi di uno scenario da ipotizzare e del quale non era noto il piano di esercizio successivamente proposto, è stato necessario partire dalle corse attualmente esistenti e dunque estendere i percorsi seguiti dagli autobus in maniera tale da garantire la chiusura del servizio alla sede di stazionamento supposta. E' stato pertanto opportuno supporre, al fine di valutare l'impatto dell'ipotetico scenario, che le seguenti linee

- **Linea Amalfi – Positano – Sorrento (1 bus A/R)**
- **Linea Scala – Ravello – Amalfi (3 bus A/R)**
- **Linea Amalfi - Pogerola (2 bus A/R)**

che attualmente non transitano né lungo la SS n° 163 (in Maiori), né per la via Prov.le Nuova Chiunzi le percorressero per potere raggiungere il capolinea nell'area identificata. Inoltre, è opportuno aggiungere che, coerentemente con quanto detto all'interno dello studio non era altresì noto che

- la **Linea Amalfi – Positano – Sorrento** ha deposito in Sorrento, e non è oggetto di ipotesi di delocalizzazione in Maiori;
- la **Linea Scala – Ravello – Amalfi** ha deposito in Scala, e non è oggetto di ipotesi di delocalizzazione in Maiori;
- la **Linea Amalfi - Pogerola** ha deposito in Pogerola, e non è oggetto di ipotesi di delocalizzazione in Maiori;

In conclusione, relativamente al piano di esercizio proposto si acquisisce che per quanto concerne **la Linea Maiori – Tramonti – Nocera – Salerno** (2 bus A/R ) essa transita e transiterà per via Nuova Chiunzi e che ad essa debba dunque essere aggiunto il solo impatto della linea **Linea Amalfi – Maiori – Sorrento**. Chiaramente si concorda, per quanto in maniera qualitativa, che rispetto ai risultati ottenuti nelle simulazioni dello studio trasportistico, sia atteso un impatto inferiore nelle fasce orarie analizzate, tuttavia resta opportuno focalizzare ulteriormente sul piano di esercizio proposto. In particolare, all'interno del piano di esercizio si suppone che gli spostamenti potenziali Maiori/terminal - Amalfi/Capolinea, diventerebbero

- al più 10/giorno, in andata (1° turno), nella fascia tra le 5:00 e le 7:30;
- 10/giorno, al ritorno (2° turno), nella fascia tra le 19:30 e le 22:00.

Emerge, dunque, un'altra necessità ossia quella di studiare non solo la interazione dei diversi flussi di domanda nelle fasce di maggiore criticità così come rilevate nello studio preliminare dei flussi di mobilità, ma estendere anche tale analisi alle fasce che potrebbero essere di maggiore criticità per effetto dell'impatto del trasporto urbano su gomma. In particolare, nella fascia 5:00 - 7:30 potrebbero senza dubbio generarsi delle interazioni con le altre tipologie di flussi esplicitamente trascurate all'interno dello studio (ad esempio i flussi indotti dall'impianto pubblico polifunzionale in località Demanio, o dagli addetti delle



attività nell'area P.I.P. ). Resta dunque la necessità di analizzare l'impatto del piano di esercizio proposto mediante uno studio specifico finalizzato a valutare la interazione fra le varie categorie di flussi nelle fasce di maggiore criticità nell'ambito del piano di esercizio proposto.

## 1.2 Osservazione 2

- *>>relativamente ai commenti sul non avere considerato gli impatti di congestione derivanti dalle altre iniziative pubbliche programmate in loc. Demanio (isola ecologica di interesse sovracomunale e depuratore intercomunale)*

Alla pagina 15 dello studio trasportistico vi è una nota il cui contenuto di seguito riportato chiarisce quanto evidenziato:

"La identificazione di queste fasce orarie di punta ha consentito di escludere dallo studio alcune aliquote come ad esempio l'indotto dell'impianto pubblico polifunzionale in località Demanio, o l'impatto degli addetti delle attività che andranno ad insediarsi nelle aree P.I.P."

## 2 Ing. Amalia PISACANE

### 2.1 Osservazione 1

*>>relativamente alle osservazioni sulla valutazione dell'impatto delle aree PIP*

Lo studio è finalizzato a valutare l'impatto trasportistico di una serie di interventi proposti all'interno del P.U.C. in particolare fra essi vi è la proposta di realizzazione di due aree P.I.P. Sulla base dei valori indicati nelle tabelle 5.1 e 5.2 ed in riferimento al limite inferiore della estensione in termini di superficie utile coperta per ciascuna delle due aree P.I.P. i flussi indotti sarebbero sostanzialmente dello stesso ordine di grandezza; resta, tuttavia, necessario osservare che l'area di Demanio è già interessata da una complessa serie di flussi preesistenti e di rilevante priorità come ad esempio l'indotto dell'impianto pubblico polifunzionale o la presenza stessa dei VV. FF. Si è, dunque, deciso, al fine di mitigare l'impatto trasportistico delle opere previste, di isolare quanto più possibile i diversi attrattori dando priorità all'area P.I.P. in località Vecite e preservando i flussi in ingresso/uscita da Demanio.

### **3 Conclusioni**

Si precisa, inoltre, che i flussi sulla base dei quali è stato condotto lo studio costituiscono una sottostima dei flussi che potrebbero essere osservati nel periodo estivo; in generale è stato dunque adottato un approccio a vantaggio di sicurezza non potendo stimare la discrepanza effettiva fra i flussi osservati e quelli potenzialmente osservabili nel periodo estivo.

