



CITTÀ DI CASTELLAMMARE DI STABIA
MEDAGLIA D'ORO AL MERITO CIVILE

Assessorato all'urbanistica e alla tutela paesaggistica

Prot. 1834 del 16.01.2015

alla c.a. dell'arch. **Lea QUINTAVALLE**
dirigente il settore urbanistica

OGGETTO: applicazione della L.R. 16/2014 – ordini di servizio e adeguamento PRG

L'entrata in vigore della Legge Regionale n. 16/2014 ha introdotto nuove norme urbanistiche di carattere generale e chiarito e semplificato le procedure e le modalità di applicazione di alcune categorie di intervento. Essa pertanto risulta estremamente importante per lo sviluppo socioeconomico del nostro territorio e dunque è necessario procedere celermente a recepire la normativa regionale.

In primo luogo è necessario che venga dato corso all'effettiva attuabilità del c.d. "Piano Casa" sul territorio cittadino.

Infatti, il Comma 73 della L.R. 16/2014 riporta molteplici modifiche alla L.R. 19/2009 relativa al "Piano Casa", modificata dalla L.R. n° 1/2011: la norma chiarisce che il "Piano Casa" trova applicazione anche nei territori di pertinenza del PUT di cui alla L.R. n.35/87 (punto 4 art.1 c.73) con l'esclusione della deroga ad interventi su aree sottoposte a vincoli di inedificabilità assoluta previsti nello stesso P.U.T. (punto 3 art.1 c.73); specifica inoltre che le definizioni degli interventi di recupero dell'art. 3 D.P.R. 380/2001 sono prevalenti rispetto alle analoghe definizioni contenute nel P.U.T. (punto 5 art. 1 c.73). In merito, lo scrivente ritiene che debba essere avviato immediatamente l'esame delle pratiche sospese presentate ai sensi della L.R. 19/2009 e nonché l'istruttoria delle nuove pratiche che si andranno a presentare entro i termini di Legge, sulla base delle disposizioni dettate dal comma 73 e 75 della L.R. 16/2014.

In secondo luogo, in merito ai cambi di destinazione d'uso, la medesima Legge Regionale 7 agosto 2014, n. 16, stabilisce (comma 79 dell'art. 1) la disapplicazione delle norme del P.U.T. per la zona Territoriale 7 inclusi gli artt. 9 e 10 posti a riferimento normativo in sede di adeguamento del vigente PRG del comune di Castellammare di Stabia, relativamente al dimensionamento del piano, per quanto attiene i vani residenziali e le superficie terziarie di proprietà private. In particolare viene disposto che «Per la zona territoriale 7 della legge regionale 27 giugno 1987, n. 35 "Piano urbanistico territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana" restano ferme le prescrizioni di tutela paesaggistica previste all'articolo 17 e si disapplicano tutte le altre prescrizioni della medesima legge. Gli interventi, pertanto, sono disciplinati dalle disposizioni degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale vigenti ai sensi della legge regionale 16/2004 e del regolamento regionale 4 agosto 2011, n. 5 (Regolamento di attuazione per il governo del territorio)». Ciò comporta che in zona 7 del PUT non valgono più i parametri di proporzionamento del PRG risultati dall'adeguamento agli artt.9-10-11 del PUT nonché tutte le altre prescrizioni di cui alla medesima legge (per esempio: altezza massima: 17,30 ml; standard urbanistici: 27 mq /abitante; ecc.).

Pertanto La invito a predisporre specifici ordini di servizio con apposite direttive in ordine alle problematiche testé esposte.

Inoltre è necessario procedere all'adeguamento del vigente strumento urbanistico comunale, che risulta essere a tutti gli effetti equipollente ad un PUC.

Ciò in virtù del fatto che nel Decreto n. 155 del 20.03.2007 pubblicato sul B.U.R.C. n. 23 del 23.34.2007, con il quale la Provincia di Napoli ha approvato la variante al piano regolatore generale del Comune di Castellammare di Stabia, si legge: «si approva a sensi dell'art. 24 della legge regionale n. 16 del 22.12.2004, la Variante al Piano Regolatore Generale- Adeguamento alle prescrizioni di cui al DPAP n. 324 del 23.03.2003, adottata dal comune di Castellammare di Stabia con deliberazione consiliare n. 126 del 11.09.2006, così come modificata in sede di Conferenza dei servizi del 29.12.2006 e del 10.01.2007 e ratificata dal Consiglio Comunale di Castellammare di Stabia con deliberazione n. 4 del 10.01.2007 ed in conformità ed esecuzione della deliberazione della Giunta Provinciale n. 71 del 08.02.2007».

Pertanto, dal contenuto della Delibera Provinciale nonché della relazione allegata al P.R.G. di Castellammare di Stabia (pagina 5 e 6, punti A) e B)) emerge chiaramente l'insussistenza di eventuali dubbi sull'equipollenza della Variante del P.R.G. di adeguamento al P.U.T. con il P.U.C. , giacché esso è stato adottato e poi approvato ai sensi dell'art. 24 della Legge 16/2004 e non ai sensi dell'art. 45 della stessa Legge.

Pertanto, ai sensi dell'art. 5, comma 2, del Regolamento n. 5 del 08.08.2011, sussistono le condizioni affinché si possa procedere ad un adeguamento, per sopraggiunti interventi legislativi regionali, dello strumento urbanistico comunale vigente, che può essere rapidamente approvato con Delibera di Giunta dell'amministrazione procedente.

In particolare, la disapplicazione dell'art.11 della L.R. 35/87 consente di utilizzare le procedure per la realizzazione delle attrezzature pubbliche (gli standards urbanistici individuati dal D.l. 1444/1968) che favoriscano la compartecipazione dei proprietari delle aree nella realizzazione di attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico/collettivo, che risultano altrimenti irrealizzabili viste le carenti condizioni finanziarie delle casse comunali.

La dotazione di standards, in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale, è essenziale, al di là della mera ragioneria urbanistica, per aumentare la qualità urbana e quindi la qualità della vita dei cittadini.

Per perseguire questo fondamentale obiettivo, a cui si lega direttamente l'effettività dei processi di formazione della città pubblica, può risultare utilissimo l'istituto della compensazione, in cui la funzione precipua dell'amministrazione non è quella di esercitare l'autorità, quanto piuttosto quella di sollecitare la decisione razionale del privato verso la cessione bonaria. Saranno le ragioni dell'efficienza, più che un ripensamento valoriale del rapporto tra proprietà privata e potere amministrativo, a suggerire soluzioni che siano alternative all'esproprio.

La normativa regionale offre uno strumento specifico per la realizzazione di attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, con l'art. 12 del Regolamento n. 5/2011 il quale detta le procedure per l'applicazione del sistema perequativo, compensativo e incentivante. In particolare il punto 3, art. 12 recita: «La compensazione si realizza con l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico generale, di diritti edificatori alle proprietà immobiliari sulle quali, a seguito di accordo tra il Comune e l'avente diritto, sono realizzati interventi pubblici o comunque ad iniziativa del Comune».

La delibera di adeguamento dovrà dunque prevedere la possibilità che per le aree individuate a standard nel vigente P.R.G. (equipollente ad un P.U.C.) possono essere ammissibili interventi proposti anche da soggetti privati, volti alla realizzazione di attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico/collettivo, mediante l'istituto della compensazione urbanistica.

Infine, con la Delibera di adeguamento del PRG, potranno anche essere definiti gli eventuali rinnovi dei vincoli espropriativi scaduti.

Inoltre Le sollecito un riscontro alla mia nota inviata a mezzo PEC il 23 settembre 2014, in cui sottolineavo l'urgenza di ricalcolare i nuovi parametri di proporzionamento delle superfici terziarie, nelle zone territoriali del P.U.T. diverse dalla zona 7 ex L.R. 35/87, giacché a seguito delle modifiche imposte dall'art.1 comma 81 della L.R. 16/2014, il contingentamento di dette superfici è passato da 3 m²/abitante a 5 m²/abitante, palesando una possibilità di sviluppo del settore terziario, con particolare riguardo al centro storico e alla zona collinare della città, dove si potrebbe finalmente procedere ai cambi di destinazione d'uso in attività commerciali e produttive di buona parte degli immobili siti al piano terra degli edifici.

La invito dunque a voler dare corso alle mie direttive, dando loro la massima priorità e desidero essere informato con tempestività su tutte le procedure connesse a tali problematiche.

Cordialità

Prof. Arch. Alessio D'Auria
Assessore all'urbanistica

