



*Ministero per i beni
e le attività culturali
e per il turismo*

ALLA DIREZIONE GENERALE ABAP

SERVIZIO V – TUTELA DEL PAESAGGIO

VIA DI S. MICHELE, 22

00153 ROMA

mbac-dg-abap.servizio5@mailcert.beniculturali.it

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio
per le province di Salerno e Avellino
via Tasso, 46 - Salerno

*Fazio
RE*

Oggetto: Risposta alle osservazioni riguardanti l'integrazione, ai sensi dell'art.141bis del D.L.vo 22 gennaio 2004, n.42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio", della vigente dichiarazione di notevole interesse pubblico, dell'area del territorio comunale di Pisciotta (SA) di cui al D.M. 8.11.1968, con la specifica disciplina d'uso intesa ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli aspetti e caratteri peculiari del territorio tutelato .

Premessa

L'integrazione al Decreto di vincolo paesaggistico del territorio comunale di Pisciotta (SA) si pone come atto di definizione degli interventi consentiti nelle aree di maggiore pregio paesaggistico al fine di salvaguardare:

- 1) il "paesaggio agrario di alto valore storico e identitario" caratterizzato dalla presenza di estesi oliveti, che costituiscono il valore preminente e peculiare della dichiarazione di notevole interesse pubblico della fascia costiera del comune di Pisciotta (art.2).
- 2) il sistema difensivo vicereale caratterizzato dalle "torri costiere", da salvaguardare attraverso una fascia di rispetto di metri 100 a partire dal perimetro delle stesse (art. 4);
- 3) il tratto della "ferrovia storica", da salvaguardare attraverso una fascia di rispetto di metri 30 per lato (art. 5).

La disciplina di tutela e valorizzazione, inserita nella parte III dell'integrazione al decreto di vincolo, mira esclusivamente a preservare i valori paesaggistici, di forte valore identitario meritevoli della massima salvaguardia.

OSSERVAZIONI PERVENUTE

1) La soc. Costruzioni generali e Speciali

Osservazioni pervenute l'8.08.2019 prot. del 29.08.2019 prot. n. 18893 in merito:

- al PUA da realizzare in località Santa Caterina, per il quale la società ha acquistato già il suolo, indicato come edificabile nel PRG e situato all'esterno del vincolo di cui al D.M. 8.11.1968. Si chiede di incrementare le possibilità edificatorie dell'area acquisendo le volumetrie originariamente previste nelle aree vincolate per le quali con la vestizione del vincolo vengono fortemente limitate le nuove edificazioni.

- **Le osservazioni non riguardano strettamente l'attuale provvedimento di integrazione del vincolo e pertanto non sono prese in considerazione.**

2) Sig. Martuscelli Antonio

Osservazioni pervenute il 31.07.2019 prot. del 20.08.2019 prot. n. 18336 in merito:



- al possesso di un suolo, già edificabile da PRG, alla località Gangemi, presso il villaggio Lido Paradiso, destinato ad oliveto, per il quale si vorrebbe sfruttare la possibilità edificatoria per realizzare un'attrezzatura turistica di 25 posti letto, preservando gli olivi esistenti;

Le osservazioni pongono attenzione:

- a) alla *bassa copertura di suolo, al mantenimento dei coni ottici visuali e alla salvaguardia degli olivi esistenti, la cui edificazione è prevista al di sotto delle loro chiome, in continuità con il limitrofo villaggio "Lido Paradiso"*;
- b) alle aspettative edificatorie create dalla precedente normativa e che verrebbero meno;
- c) alla disparità di trattamento rispetto ai limitrofi comuni di Ascea (più a nord) e Centola (più a sud);
- d) all'inserimento di divieti o prescrizioni relative a fattispecie liberalizzate dal DPR 31/2017;
- e) alla necessità di prevedere non una semplice area di rispetto dalle torri ma anche un'eliminazione delle *superfetazioni* su queste ultime.

Alle stesse si risponde puntualmente:

- a) l'edificazione, ancorché di limitata altezza e pertanto nel tempo poco visibile dai principali coni visuali, altererebbe l'essenza e l'immagine dell'oliveto come tale, trasformando l'area agricola identitaria in un edificio a scopo turistico, ed è proprio questo processo che con la vestizione del vincolo si voleva evitare, salvaguardando in modo più efficace proprio l'elemento oggetto fin dall'origine della tutela imposta con il DM citato;
- b) Il fatto che in precedenza l'area fosse edificabile e questo abbia creato aspettative nella proprietà non può costituire un limite alla vestizione del vincolo di Pisciotta, in quanto la situazione dal 1968 è mutata, nel tempo la sensibilità nei confronti del paesaggio si è accresciuta, sono subentrati vincoli morfologici sulla costa (1985), è stato istituito il Parco del Cilento, Vallo di Diano e Alburni (1991) e Cilento e Vallo di Diano sono entrati a far parte dell'Elenco dei siti UNESCO Patrimonio dell'Umanità; è pertanto ben spiegabile che oggi si intenda porre un limite alla ulteriore edificazione nella fascia costiera in generale e in particolare in quella che presenta ancora vegetazione allo stato naturale e seminaturale con particolare riguardo agli uliveti;
- c) non può aver rilievo il fatto che i due comuni di Ascea e Centola (con la più famosa località di Palinuro) non abbiano i vincoli vestiti. Il Ministero si prepara infatti a vestire anche i vincoli dei due comuni confinanti ma ha iniziato da quello di Pisciotta proprio perché ancora mantiene in misura maggiore le caratteristiche di pregio descritte nel decreto, caratteristiche che potrebbero andare parzialmente perdute con le trasformazioni che il nuovo PUC renderebbe possibili;
- d) le fattispecie elencate nell'Allegato A sono liberalizzate dal DPR 31/2017 a condizione che non vi siano specifiche prescrizioni d'uso nel vincolo ministeriale, del quale non è preclusa la vestizione; il DPR 31/2017 infatti, all'art. 14 c. 1, recita: *L'esclusione dell'autorizzazione paesaggistica per gli interventi di cui all'Allegato «A» prevale su eventuali disposizioni contrastanti, quanto al regime abilitativo degli interventi, contenute nei piani paesaggistici o negli strumenti di pianificazione ad essi adeguati. Sono fatte salve le specifiche prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici dettate ai sensi degli articoli 140, 141 e 143, comma 1, lettere b), c) e d), del Codice.*
- e) Si coglie il suggerimento e si provvederà ad una puntuale ricognizione della legittimità degli immobili presenti nelle immediate vicinanze delle torri costiere.

Alla luce di quanto sopra, **la richiesta di realizzare un'attrezzatura turistica negli uliveti esistenti non viene accolta.**

3) Sigg. Greco Andrea, Francesco e Candida

Osservazioni pervenute il 20.08.2019 prot. del 20.08.2019 prot. n. 18353 in merito:

- alla proprietà di un appezzamento di terreno, in zona E5, già edificabile da PRG, chiede di poter mantenere i diritti edificatori del suolo;

- si rileva inoltre che la cartografia di base non è aggiornata.

Alle quali si risponde puntualmente:

- Trattasi di un suolo occupato da un fitto oliveto, nei pressi del quale si trovano solo sporadiche edificazioni; si osserva che lo stralcio di aree puntuali, aventi le stesse caratteristiche di quelle che si intende salvaguardare con la vestizione del vincolo, oltre a costituire una ingiustificabile disparità di trattamento, andrebbe a indebolire l'obiettivo di tutela, creando un fattore di discontinuità e un innegabile pregiudizio per la conservazione e la valorizzazione del paesaggio tutelato nel suo complesso.

la richiesta non viene accolta

4) Sig. Renda Franco

Osservazioni pervenute il 21.08.2019 con prot. n. 18386 in merito:

- alla proprietà di un suolo identificato in catasto al foglio 37 mappale 1950, già edificabile da PRG, zona agricola E3, chiede un incremento della zona D3 per campeggi e villaggi;
- rileva inoltre la cartografia di base non aggiornata

Alle quali si risponde puntualmente:

- trattasi della richiesta di realizzare una nuova struttura turistica a campeggio, in una zona costiera di forte caratterizzazione paesaggistica e presso un'area di rispetto prevista dal nuovo PUC, per la presenza di antiche strutture allo stato di rudere (cosiddetto "Cenotafio di Palinuro"). Il luogo è particolarmente delicato stralciare quest'area creerebbe una discontinuità rispetto alla tutela che costituisce l'obiettivo della vestizione del vincolo

- la richiesta non viene accolta

5) Sig.ra Marsicano Carmela

Osservazioni pervenute il 22.08.2019 prot. del 22.08.2019 prot. n. 18502 in merito:

- alla proprietà di un suolo alla frazione Marina, in catasto al foglio 26, particelle 1343 e varie, già edificabile da PRG, zona F1 per attrezzature ed impianti di carattere generale, sul quale è stato rilasciato un titolo edilizio dal SUAP n.151/2013, per un'attrezzatura turistica di 30 posti letto, ricadente nel vincolo di rispetto di m.30 della ferrovia storica, chiede di poter mantenere i diritti edificatori per quelle attività, per le quali è già stato rilasciato un parere di assenso.

Alle quali si risponde puntualmente:

- l'area, ancorché nei pressi di un agglomerato urbano, aprirebbe un ulteriore fronte di edificazione in un'area libera e ancora caratterizzata da vegetazione in stato seminaturale, che appare più idonea a lasciare in evidenza la struttura della vecchia ferrovia, in tale tratto trasformata in strada carrabile, per la quale si è prevista un'area di rispetto di 30 metri; resta inteso che eventuali diritti acquisiti in forza di autorizzazioni precedenti alla vestizione del vincolo e tuttora in regime di validità non potranno essere messe in discussione.

- la richiesta non viene accolta.

6) Associazione Italia Nostra

Osservazioni pervenute il 13.08.2019 prot. del 03.09.2019 prot. n. 19086 in merito:

- 1 - alla conferma della proposta di integrazione del vincolo;
- 2 - alla valorizzazione delle strade storiche e panoramiche salvaguardando i muri in pietrame e di migliorare la panoramicità attraverso la cura della vegetazione;
- 3 - l'individuazione di tipologie costruttive ammissibili e al recupero dei vecchi casali;
- 4 - al reimpianto degli ulivi evitando l'espansione della macchia mediterranea;
- 5 - la tutela delle spiagge e della linea di costa; la costituzione di un tavolo tecnico contro l'abusivismo;

Alle quali si risponde puntualmente:

- Trattasi di argomenti condivisibili volti alla tutela dell'area oggetto dell'integrazione del vincolo paesaggistico.

- la richiesta viene accolta

7) Sig. Cerullo Domenico e Corradin Rita

Osservazioni pervenute il 13.08.2019 prot. del 03.09.2019 prot. n. 19086 in merito:

- proprietari di un suolo, riportato in catasto al foglio 20, particelle nn. 234 e 235, località Gabella già edificabile da PRG, con destinazione turistica per 50 posti letto, inserita a causa della cartografia non aggiornata, e quindi non veritiera, nell'integrazione del vincolo;

Alle quali si risponde puntualmente:



- l'area è situata nella località Caprioli, ma immediatamente a ridosso della spiaggia, in un appezzamento in cui l'uliveto si protende fin quasi al mare. Ancorché nell'integrazione al D.M. 8.11.1968 si dica che in località Caprioli possono "trovare spazio nuove mirate edificazioni", il riferimento è alla realizzazione di nuovi volumi collocati nei vuoti dell'edificato recente, sulla base di un riordino urbanistico complessivo, e senza aprire nuovi fronti con volumetrie isolate a ridosso del mare, dove la nuova sensibilità impone di lasciare intatte le aree ancora in condizioni naturali, tanto più se di estremo pregio come quella in oggetto.

- la richiesta non viene accolta

8) Delibera di Giunta Comunale

Osservazioni pervenute il 20.08.2019 prot. del 20.08.2019 prot. n. 18319.

Il processo di emanazione di un decreto di vincolo, richiede una compartecipazione dei vari soggetti coinvolti a vario titolo, alla definizione del procedimento. Per questo assumono rilievo le osservazioni del Comune, prodotte con nota del 20.08.2019, che sollevano rilievi e controdeduzione che ad avviso dello scrivente richiedono la dovuta attenta valutazione, al fine di garantire il giusto rispetto del contraddittorio procedimentale.

Il comune di Pisciotta con deliberazione della Giunta dell'11.03.2019, n 18, ha adottato il Piano Urbanistico Comunale (PUC) nel quale è stata decurtata la vecchia previsione di incremento volumetrico, per i villaggi turistici preesistenti nell'intero territorio, passando dai 1500 mc ai 750 mc. Stessa limitazione ha definito, per la localizzazione di nuove attrezzature turistiche nell'area sottoposta a vincolo paesaggistico, le altezze massime degli edifici a m 3,50 e riservando solo cinque lotti, di massimo 25 posti letto, presso la Marina di Pisciotta. Mentre nella zona di Caprioli, dove secondo l'integrazione al D.M. 8.11.1968, possono "trovare spazio nuove mirate edificazioni", sono stati individuati altri cinque lotti destinati ad attrezzature turistiche di 25 posti letto.

Alle quali si risponde puntualmente:

La delibera della Giunta Comunale di Pisciotta pone attenzione alle valutazioni della Regione Campania nelle quali si evidenziava la necessità di una "condivisione" con le attività, sia regionali, sia comunali, di pianificazione, condivisione che rimandava all'elaborazione congiunta del Piano Paesaggistico Regionale e che per il momento non si è concretizzata, come si evince aella risposta della Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio, Servizio V, del MiBAC, del 29.03.2019 n. 9397.

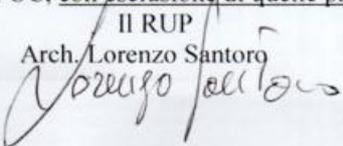
Il PUC adottato l'11.03.219, è stato redatto ponendo la massima attenzione e rispetto degli ambiti paesaggistici dell'intero territorio comunale, sottoposto a tutela sia per gli effetti del D.M. 8.11.1968, sia per l'art 142, lettera f, del D. L.vo 42/04, essendo incluso nel perimetro del Parco Nazionale del Cilento. Per tale motivo è stato limitato, nel suo complesso, il cosiddetto "consumo del suolo" attestandosi ad un valore dello 0,49 %, dell'intera superficie comunale. Alle strutture turistiche esistenti l'incremento volumetrico si è limitato al minimo indispensabile, riservandolo alle sole esigenze funzionali dei servizi comuni.

Lo stesso dicasi per le piccole nuove attrezzature turistiche alla Marina, collocate in continuità con l'edilizia esistente, per le quali si sono individuate aree attualmente non coperte da uliveti e dove invece sono presenti, la previsione si limita a piccoli immobili da collocare sotto le chiome degli stessi ulivi.

Anche l'assetto della viabilità comunale non prevede stravolgimenti ma conferma quella esistente, con due piccoli raccordi che permetteranno alla Marina di poter creare un'isola pedonale nei pressi del porto e presso l'antica linea ferroviaria, di bypassare la galleria non idonea all'attraversamento pedonale.

La richiesta viene accolta nei seguenti punti:

- per gli insediamenti turistici e i campeggi esistenti, di eliminare la limitazione dell'adeguamento igienico alle sole unità abitative del personale e di prevedere adeguamenti igienici per l'intera attrezzatura, permettendo di adeguare anche la funzionalità delle parti comuni.
- la possibilità di creare i due piccoli raccordi stradali, in quanto consentiranno di creare una zona pedonale e di migliorare la circolazione nell'area in corrispondenza della galleria ferroviaria, troppo stretta per essere recuperata in sicurezza;
- la possibilità di creare limitate e puntuali nuove attrezzature turistiche così come già individuate nel nuovo PUC, con esclusione di quelle previste negli uliveti.

Il RUP
Arch. Lorenzo Santoro


Il Soprintendente
Arch. Francesca Casale
