COMUNE DI MARANO DI NAPOLI - c_e906 - REG_UFFICIALE - 0048403 - Ingresso - 26/11/2025 - 07:25

ESAME E CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

COMUNE DI MARANO DI NAPOLI (NA)
Corso Umberto I, 16 – 80016 – Marano di Napoli (NA)
PEC: protocollo@pec.comune.marano.na.it
Tel. (+39) 081 5769111

Il Responsabile Unico del Procedimento
arch. Maria Rosaria Passaretti
Il capogruppo RTP redazione PUC
arch. Ciro Buono
Adottato con D.G.C. n.60 del 24.07.2025



COMUNE DI MARANO DI NAPOLI - c_e906 - REG_UFFICIALE - 0048403 - Ingresso - 26/11/2025 - 07:25

PREMESSA

La Regione Campania, con la **Legge 22 dicembre 2004 n. 16** *"Norme sul governo del territorio"* e s.m.i., di cui alla **Legge Regionale 22 luglio 2025 n. 13**, ha introdotto un nuovo strumento di programmazione/pianificazione urbanistica generale del territorio comunale, denominato Piano Urbanistico Comunale (PUC), sostitutivo del Piano Regolatore Generale (PRG).

La Giunta Comunale di Marano con Delibera nr. 60 del 24 luglio 2025, ha adottato il Piano Urbanistico Comunale, che si articola in più atti: il Quadro Conoscitivo, le Disposizioni Strutturali, le Disposizioni Programmatiche, la Normativa Tecnica di Attuazione ed il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, dotati ciascuno di propria autonomia tematica, ma concepiti all'interno di un unico e coordinato processo di pianificazione relativo all'intero territorio comunale. Il PUC è inoltre corredato dallo Studio Geologico–Tecnico, dallo Studio Agronomico, dalla Valutazione Ambientale Strategica integrata con la Valutazione di Incidenza.

Gli atti del PUC adottati, sono stati depositati presso l'Ufficio di Segreteria e resi disponibili presso l'Ufficio Tecnico comunale e sul sito web dell'Amministrazione, e del deposito degli atti è stata data comunicazione sul B.U.R. Campania n. 50 del 11.08.2025.

Si sono così avviate le attività di "Partecipazione al procedimento di formazione del PUC" previste dall'art. 7 del R.R. 5/2011 sul Piano adottato e sul Rapporto Ambientale nel termine di 60 giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURC.

1. ISTRUTTORIA DELLE OSSERVAZIONI

Complessivamente sono pervenute ottantasei osservazioni al PUC, elencate nella seguente tabella:

PEC COMUNE	N. PROTOCOLLO IN INGRESSO	Data ingresso	Nominativo richiedente
1	PROT. 0033367	22/08/2025	BAIANO Rosaria e Giuseppina
2	PROT. 0036195	11/09/2025	Giuseppe Marra
3	PROT. 0037474	19/09/2025	Iorio Francesco e Salvatore
4	PROT. 0037682 PROT. 0038043	22/09/2025	liquidatore della società MARLIN COSTRUZIONI S.R.L.
5	PROT. 0037835	23/09/2025	Francesco Tambaro
6	PROT. 0037841	23/09/2025	SPINOSA GIUSEPPE
7	PROT. 0037845	23/09/2025	Martino Anna
8	PROT. 0037846	23/09/2025	Maria Iaquinangelo (GIA.PER. COSTRUZIONI SOCIETA')
9	PROT. 0037854	23/09/2025	Claudio LANZARO
10	PROT. 0037756	22/09/2025	Luigi Pezzella
11	PROT. 0037856	23/09/2025	Romano Angela
12	PROT. 0037895	23/09/2025	Giorgio Criscuolo
13	PROT. 0037896	23/09/2025	SARNATARO MARIA
14	PROT. 0037904	23/09/2025	Di Marino Domenico
15	PROT. 0037926	23/09/2025	Di Guida Antonio
16	PROT. 0037929	23/09/2025	Camillo Alfonso GUERRA
17	PROT. 0037981	23/09/2025	De Vita Monica
18	PROT. 0038045	24/09/2025	Nuzzi Marco
19	PROT. 0038047	24/09/2025	GAROFALO ELENA
20	PROT. 0038239	25/09/2025	Di Lanno Flora
21	PROT. 0038242	25/09/2025	D'Ambra Evangelista, Giuseppe, Vito, Antonio, Loredana
22	PROT. 0038300	25/09/2025	SARNO INNOCENZO
23	PROT. 0038409	26/09/2025	Quaranta Antonietta
24	PROT. 0038603	29/09/2025	Natalia Ivanovna Borisevitch, Ivan De Simone, Antonia De Simone, Mariavictoria De Simone
25	PROT. 0039038	01/10/2025	Michelangelo Schiattarella
26	PROT. 0039361	02/10/2025	Rosaria Carandente
27	PROT. 0039435	03/10/2025	Chianese Giulia
28	PROT. 0039436	03/10/2025	Sciplini Lucia; Orlando Gaetano

PEC COMUNE	N. PROTOCOLLO IN INGRESSO	Data ingresso	Nominativo richiedente
29	PROT. 0039439	03/10/2025	Del Prete Luigi
30	PROT. 0039482	03/10/2025	Carandente Sicco Vincenzo
31	PROT. 0040140	07/10/2025	Marono Natale
32	PROT. 0040156	07/10/2025	Agostino Migliaccio
33	PROT. 0040190	07/10/2025	Giaccio Castrese e Gennaro
34	PROT. 0040226 PROT. 0040819	07/10/2025 10/10/2025	lorio Michela; Quaranta Antonio; Quaranta Sergio; Quaranta Aldo
35	PROT. 0040240	07/10/2025	Marono Fulvio
36	PROT. 0040441	08/10/2025	Luigi Baiano
37	PROT. 0040456	08/10/2025	Gennaro Castaldo
38	PROT. 0040473	08/10/2025	Mallardo Giacomo
39	PROT. 0040517	08/10/2025	Luigi Pezzella
40	PROT. 0040581	09/10/2025	Eredi Acciardi
41	PROT. 0040583	09/10/2025	Enzo Distinto (Delta Immobiliare S.r.l)
42	PROT. 0040590	09/10/2025	Visconti Antonio; Giuseppe; Gennaro
43	PROT. 0040591	09/10/2025	Visconti Antonio; Giuseppe; Gennaro
44	PROT. 0040594	09/10/2025	Cerullo Palmina
45	PROT. 0040595	09/10/2025	Cerullo Palmina
46	PROT. 0040596	09/10/2025	Cerullo Palmina
47	PROT. 0040597	09/10/2025	Cerullo Palmina
48	PROT. 0040598	09/10/2025	Napolano Rosa
49	PROT. 0040599	09/10/2025	Sepe srl
50	PROT. 0040601	09/10/2025	GAROFALO Vincenzo
51	PROT. 0040614	09/10/2025	Guadagno Fortunato
52	PROT. 0040615	09/10/2025	Guadagno Fortunato
53	PROT. 0040616	09/10/2025	Guadagno Fortunato
54	PROT. 0040676	09/10/2025	Mario Belmare
55	PROT. 0040693	09/10/2025	Luigi Guadagno
56	PROT. 0040724	09/10/2025	Baiano Luisa e Lorenzo
57	PROT. 0040733	09/10/2025	Chiarolanza Carmela
58	PROT. 0040593	09/10/2025	Cavallo Rossana; Antonio; Antonio; Guido; Antonio; Giulio
59	PROT. 0040785	09/10/2025	Cuomo Mariano
60	PROT. 0040786	09/10/2025	Cuomo Mariano
61	PROT. 0040776	09/10/2025	GAROFALO Vincenzo
62	PROT. 0040807	10/10/2025	Scherillo Irene
63	PROT. 0040808	10/10/2025	Scherillo Irene

PEC COMUNE	N. PROTOCOLLO IN INGRESSO	Data ingresso	Nominativo richiedente
64	PROT. 0040809	10/10/2025	Davide Amoruso
65	PROT. 0040810	10/10/2025	Giaccio Castrese e Gennaro e Antonio
66	PROT. 0040812	10/10/2025	Mercogliano Anna Maria e Arturo
67	PROT. 0040814	10/10/2025	Liccardo Michele
68	PROT. 0040819	10/10/2025	Geco ettore, salvatore e Roberto
69	PROT. 0040820	10/10/2025	Giaccio Castrese e Gennaro
70	PROT. 0040821	10/10/2025	Giaccio Castrese e Gennaro
71	PROT. 0040822	10/10/2025	Raffaele Migliaccio
72	PROT. 0040823	10/10/2025	Ricciardiello Giuseppe, Vincenzo, Luisa, Santa, Giuseppa, Maria, Salvatore e De Biase Rosa
73	PROT. 0040825	10/10/2025	Baiano Mauro; Cerullo Domenico, Baiano Lorenza, Baiano Castrese, Di Maro Maria Giovanna, Napolano Giuseppina, Guadagno Fortunato
74	PROT. 0040828	10/10/2025	Di Maro Francesco, D'Alterio Rosa
75	PROT. 0040830	10/10/2025	Paragliola Giuseppe
76	PROT. 0040857	10/10/2025	Carandente tartaglia Salvatore
77	PROT. 0040863	10/10/2025	CEKOVSKA BILJANA
78	PROT. 0040864	10/10/2025	CEKOVSKA BILJANA
79	PROT. 0040868	10/10/2025	Amoruso Alberto, e Umberto
80	PROT. 0040870	10/10/2025	Baiano Giovanni; e Francesco
81	PROT. 0040871	10/10/2025	Palumbo Paolo, Palumbo Antonio, Palumbo Marco, Palumbo Luca
82	PROT. 0040877	10/10/2025	Capezzuto Angela
83	PROT. 0040905	10/10/2025	Luigi Pezzella
84	PROT. 0040933	10/10/2025	Traetta Ciro
85	PROT. 0041054	13/10/2025	Paesano Annunziata, Visconti Maria, Visconti Patrizia, Visconti Ciro, Esposito Amalia, Visconti Armando, Visconti Salvatore, Eredi Visconti Eugenio, Graniero Pasquale e Paesano Assunta,
86	PROT. 0042732	21/10/2025	Bogdana Tuskanovska

OSSERVAZIONE N. 1

Richiedente:
Baiano Rosaria, Baiano Giuseppina

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
1	**PROT. 0033367**	**22/08/2025**	**13**	**761-762**

Sintesi Osservazione:
Si chiede "*che entrambe le p.lle in oggetto (761 e 762), nel nuovo Piano Urbanistico Comunale, siano comprese all'interno della Zona B1 - tessuti compatti da riqualificare - trovandosi le stesse a ridosso di quest'ultima e, in particolare per la p.lla 761, appartenendo già in parte alla zona Omogenea B19 del precedente Piano Regolatore Generale*".

Controdeduzioni:
La richiesta non risulta coerente con le caratteristiche intrinseche dei lotti in oggetto, che presentano una chiara vocazione agricola, testimoniata sia dallo stato dei luoghi sia dal quadro delle previsioni territoriali sovraordinate.

Si rileva inoltre che la mera contiguità fisica con aree classificate come residenziali non costituisce elemento necessario e sufficiente per estendere in modo puntuale la perimetrazione della zona omogenea B1.

L'ampliamento di tali zone richiede infatti la presenza di condizioni urbanistiche, funzionali e morfologiche che giustifichino l'inserimento dell'area in un tessuto insediativo consolidato, condizioni che, nel caso in esame, non risultano sussistenti.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

COMUNE DI MARANO DI NAPOLI - c_e906 - REG_UFFICIALE - 0048403 - Ingresso - 26/11/2025 - 07:25

OSSERVAZIONE N. 2

Richiedente:
Marra Giuseppe

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
2	**PROT. 0036195**	**11/09/2025**	**22**	**651**

Sintesi Osservazione:
Si chiede "*che in sede di approvazione del nuovo PUC l'area in oggetto venga riclassificata da area agricola E4 ad area residenziale B1, in quanto l'edificio esistente è già conforme alle normative residenziali e ambientali, giusto rilascio ottenuto dagli enti preposti, e l'area è adeguatamente servita per tale utilizzo*".

Controdeduzioni:
Si precisa che, secondo la normativa vigente, le zone E4 sono aree a destinazione agricola che, nel corso dei decenni, hanno subito un processo di urbanizzazione, prevalentemente di tipo residenziale, in difformità con le previsioni degli strumenti urbanistici allora vigenti.

Tale fenomeno, pur avendo in alcuni casi condotto alla legittimazione edilizia degli immobili esistenti, non comporta automaticamente il riconoscimento di un diverso inquadramento urbanistico. La presenza di edificazioni legittimate non costituisce infatti elemento sufficiente per attribuire all'area una classificazione propria delle zone B1, le quali richiedono caratteristiche morfologiche, insediative e funzionali riconducibili a un tessuto residenziale consolidato, condizioni che non risultano sussistenti nel caso in esame.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 3

Richiedente:
Iorio Francesco; Iorio Salvatore

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
3	**PROT. 0037474**	**19/09/2025**	**8**	**668**

Sintesi Osservazione:
Si chiede "*per espressa e specifica istanza correlata di attinenti e pertinenti osservazioni – la correzione integrale della identificazione, della destinazione e della classificazione della specifica entità territoriale, quale proprietà Germani IORIO, per la attinente p.lla catastale 668, nell'ambito del P.U.C. per il comune di Marano di Napoli, provvedendo a scorporare la p.lla 668 dal contesto rappresentativo grafico e normativo dall'ambito della zona "f", a provvedere a delimitarne la esatta identità geometrica, per la sua stretta individuazione, destinazione e consistenza amm. vo–catastale in corrispondenza all'estratto di mappa di cui all'all. A 1 ed al grafico di esemplificazione di cui all'all. B 4.*

Altresì, a provvedere alla sua riclassificazione urbanistica all'ambito più consono di corrispondenza territoriale limitrofa omogenea – quale zona "B" tessuti compatti e sottozona "B3" di iniziativa privata – nonché alla esclusione e relativa correzione, per la stessa area privata e per lo stesso motivo di errore, da qualsiasi altro ambito di identificazione e classificazione urbana dello stesso P.U.C. in parola."

Controdeduzioni:
La proposta di modifica non risulta coerente con le caratteristiche morfologiche e funzionali dell'area, né con i criteri che hanno guidato la definizione della zonizzazione all'interno del nuovo PUC. In particolare, il lotto presenta una conformazione tale da costituire continuità fisica e funzionale con l'ex Area Mercatale, ambito strategico che il nuovo piano destina alla realizzazione di un HUB TPL (Trasporto Pubblico Locale), individuato come nuovo standard urbanistico destinato a migliorare l'accessibilità, la mobilità sostenibile e l'organizzazione dei servizi pubblici comunali. Per tali motivazioni, l'area in oggetto è stata coerentemente ricompresa tra le zone f – *servizi e attrezzature pubbliche*, al fine di garantire un assetto unitario e funzionalmente integrato con il futuro HUB TPL e con gli interventi di riorganizzazione degli spazi pubblici previsti in tale ambito.

L'inserimento del lotto in zona B3 risulterebbe pertanto incongruo rispetto al contesto territoriale e alla pianificazione generale, determinando una disomogeneità funzionale e una frammentazione della disciplina urbanistica non compatibile con le logiche di continuità e coerenza che informano il nuovo piano.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 4

Richiedente:
Liquidatore della società MARLIN COSTRUZIONI S.R.L

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
4	**PROT. 0037682 PROT. 0038043**	**22/09/2025**	**24**	**62-63-64-650-698-699-700-701-702-703-704-705-1252-1253-1254-1255-1256-1258-1259-1260-1261**

Sintesi Osservazione:
Si chiede *"Che le particelle di proprietà della Soc. MARLIN COSTRUZIONI S.R.L. in liquidazione, con sede in Frattamaggiore (NA) alla Via della Vittoria nr.3, Partita Iva 04826901219 di cui all'elenco in premessa e meglio identificate dal Certificato di Destinazione Urbanistico rilasciato dal Comune di Marano di Napoli il 04.10.2024 con protocollo 35751 vengano ricomprese nel comparto "C14 – ZONA OMOGENEA DI ESPANSIONE URBANA" del precedente Piano Regolatore Generale, in quanto così come documentato dalla TAVOLA URB.SC.15 del PRELIMINARE DI PIANO "Lo stato di attuazione del Piano Regolatore Generale Vigente", ZONA RESIDUALE DEL VECCHIO PIANO REGOLATORE.*

Inoltre, si rappresenta che la scelta adottata di rendere tutta la zona oggetto di identificazione omogenea a vocazione agricola (ordinaria e di pregio) rappresenterebbe, per la Soc. MARLIN COSTRUZIONI S.R.L. in liquidazione, una inestimabile perdita di valore dei beni della stessa, valutabile in diversi milioni di euro."

Controdeduzioni:
Si precisa che, nell'ambito del nuovo PUC, non sono previste nuove zone C di espansione residenziale. Tale scelta pianificatoria è motivata dal fatto che il Comune, a causa di un prolungato fenomeno di urbanizzazione incontrollata, risulta oggi ampiamente saturo rispetto al fabbisogno residenziale, anche considerando le proiezioni demografiche e abitative per i prossimi dieci anni.

L'introduzione di ulteriori aree di espansione non risponderebbe dunque a esigenze reali né sarebbe coerente con i principi di contenimento del consumo di suolo e di riqualificazione dell'esistente.

Si evidenzia inoltre che le particelle oggetto di osservazione presentano una chiara vocazione agricola, con porzioni classificate come aree agricole di pregio, caratterizzate da coltivazioni e assetti rurali meritevoli di tutela.

Tali caratteristiche risultano incompatibili con un'eventuale trasformazione in zona residenziale di espansione.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 5

Richiedente:
Tambaro Francesco

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
5	**PROT. 0037835**	**23/09/2025**	**22**	**69-105**

Sintesi Osservazione:
Si chiede la modifica della *Superficie minima edificabile* da 1.500 mq a 800 mq e la modifica della *Capacità edificatoria assegnata (If1)* da 1,20 mc/mq a 1,25 mc/mq. Si chiede altresì la revisione dell'*art.43* delle Norme Tecniche di Attuazione.

Controdeduzioni:
La riduzione proposta risulta incompatibile con gli obiettivi pianificatori che hanno guidato la definizione dei parametri contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione. La superficie minima di 1.500 mq è stata fissata al fine di contenere l'indice di frammentazione fondiaria, garantire una densità insediativa coerente con le capacità infrastrutturali e ambientali delle aree interessate, e assicurare un adeguato equilibrio tra spazi edificati e spazi liberi.

L'abbassamento del limite a 800 mq comporterebbe un incremento significativo del carico urbanistico, favorendo processi di edificazione diffusa non coerenti con il modello insediativo definito dal PUC.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 6

Richiedente:
Spinosa Giuseppe

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
6	**PROT. 0037841**	**23/09/2025**	**24**	**66-67-847-848-1321**

Sintesi Osservazione:
Si chiede "*che le particelle P.lle 66 – 67 – 847 – 848 – 1321 in PRG previgente zona residenziale di integrazione C19, siano riclassificate in zona C19, coerente con la destinazione previgente e con i tessuti circostanti". Si chiede inoltre "in via subordinata, che il Comune motivi in maniera rafforzata la scelta pianificatoria, esplicitando le ragioni di interesse pubblico e prevedendo un congruo indennizzo per il sacrificio imposto ovvero che assegni una nuova destinazione compatibile con le potenzialità dell'area e con i principi di equità urbanistica". "Ancora in subordine, si chiede che in sede di approvazione definitiva, l'Amministrazione fornisca motivazione puntuale e conforme ai principi di proporzionalità, ragionevolezza e bilanciamento degli interessi all'uopo sollecitando la riattivazione del procedimento edilizio sospeso, previo annullamento del provvedimento di sospensione, per palese illegittimità*".

Controdeduzioni:
Si precisa che, nell'ambito del nuovo PUC, non sono previste nuove zone C di espansione residenziale. Tale scelta pianificatoria è motivata dal fatto che il Comune, a causa di un prolungato fenomeno di urbanizzazione incontrollata, risulta oggi ampiamente saturo rispetto al fabbisogno residenziale, anche considerando le proiezioni demografiche e abitative per i prossimi dieci anni.

L'introduzione di ulteriori aree di espansione non risponderebbe dunque a esigenze reali né sarebbe coerente con i principi di contenimento del consumo di suolo e di riqualificazione dell'esistente.

Si ritiene inoltre necessario evidenziare che tutte le aree classificate come zone C da PRG hanno già beneficiato, per oltre vent'anni, di un pieno potere edificatorio, con relativi indici e capacità insediative pienamente operative. Nonostante tale disponibilità edificatoria, gran parte di questi terreni non è stata oggetto di trasformazione e versa oggi in condizioni di semi-abbandono.

Nel frattempo, le caratteristiche territoriali e urbanistiche del Comune sono profondamente mutate, in particolare a causa dell'incremento di edificazioni realizzate in modo irregolare o diffuso, che hanno alterato il rapporto tra aree costruite e aree libere. Ciò ha reso necessaria una rinnovata pianificazione, finalizzata a ristabilire un equilibrio urbanistico e a tutelare maggiormente il paesaggio rurale e gli spazi aperti residui.

Alla luce di tale mutato quadro territoriale, è stato pertanto necessario eliminare le zone C di espansione residenziale e ridefinire le destinazioni d'uso in modo più coerente con le effettive esigenze del territorio e con gli obiettivi di sostenibilità.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 7

Richiedente:
Martino Anna

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
7	**PROT. 0037845**	**23/09/2025**	**24**	**638-639-640-642**

Sintesi Osservazione:
Si chiede "*che venga ripristinata la destinazione originaria prevista dal PRG vigente o, in subordine, assegnata una nuova destinazione compatibile con le potenzialità dell'area e con i principi di equità urbanistica*".

Si chiede "*che venga respinta la proposta di mutamento di destinazione urbanistica dei fondi di proprietà della sig.ra Martino Anna e che dunque le particelle in oggetto siano riclassificate in zona residenziale (C/2 o B/5), coerente con la destinazione previgente e con i tessuti circostanti".*

Si chiede altresì "*in via subordinata, che il Comune, in sede di approvazione definitiva, fornisca motivazione puntuale e rafforzata della scelta pianificatori e conforme ai principi di proporzionalità, ragionevolezza e bilanciamento degli interessi prevedendo in caso contrario un congruo indennizzo per il sacrificio imposto, esplicitando le ragioni di interesse pubblico e prevedendo un congruo indennizzo per il sacrificio imposto*".

Controdeduzioni:
Si precisa che, nell'ambito del nuovo PUC, non sono previste nuove zone C di espansione residenziale. Tale scelta pianificatoria è motivata dal fatto che il Comune, a causa di un prolungato fenomeno di urbanizzazione incontrollata, risulta oggi ampiamente saturo rispetto al fabbisogno residenziale, anche considerando le proiezioni demografiche e abitative per i prossimi dieci anni.

L'introduzione di ulteriori aree di espansione non risponderebbe dunque a esigenze reali né sarebbe coerente con i principi di contenimento del consumo di suolo e di riqualificazione dell'esistente.

Si ritiene inoltre necessario evidenziare che tutte le aree classificate come zone C da PRG hanno già beneficiato, per oltre trent'anni, di un pieno potere edificatorio, con relativi indici e capacità insediative pienamente operative. Nonostante tale disponibilità edificatoria, gran parte di questi terreni non è stata oggetto di trasformazione e versa oggi in condizioni di semi-abbandono. Nel frattempo, le caratteristiche territoriali e urbanistiche del Comune sono profondamente mutate, in particolare a causa dell'incremento di edificazioni realizzate in modo irregolare o diffuso, che hanno alterato il rapporto tra aree costruite e aree libere. Ciò ha reso necessaria una rinnovata pianificazione, finalizzata a ristabilire un equilibrio urbanistico e a tutelare maggiormente il paesaggio rurale e gli spazi aperti residui. Alla luce di tale mutato quadro territoriale, è stato pertanto necessario eliminare le zone C di espansione residenziale e ridefinire le destinazioni d'uso in modo più coerente con le effettive esigenze del territorio e con gli obiettivi di sostenibilità.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 8

Richiedente:
Iaquinangelo Maria

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
8	**PROT. 0037846**	**23/09/2025**	**8**	**51-52**

Sintesi Osservazione:
Si chiede "*che il Comune di Marano di Napoli motivi in maniera rafforzata la scelta pianificatoria, esplicitando le ragioni di interesse pubblico e prevedendo un congruo indennizzo per il sacrificio imposto*".

Si chiede altresì "*che, in sede di approvazione definitiva del PUC, sia espressamente salvaguardata la validità e l'istruttoria delle istanze edilizie presentate anteriormente all'adozione, secondo la normativa vigente alla data della presentazione, conformemente ai principi giuridici e costituzionali sopra richiamati*".

Inoltre si chiede "*che sia formalmente esclusa l'applicabilità di norme sospensive o ostative rispetto alla domanda di permesso a costruire prot. n. 23732 del 19.06.2025*".

Si chiede "*che le scelte urbanistiche definitive non rechino pregiudizio a iniziative economiche legittimamente avviate, all'uopo sollecitando la riattivazione del procedimento edilizio sospeso, previo annullamento del provvedimento di sospensione per palese illegittimità*".

Controdeduzioni:
Le scelte contenute nel Piano Urbanistico Comunale (PUC), e in particolare la definizione della zonizzazione, sono state adottate con l'obiettivo di garantire un assetto urbanistico coerente, sostenibile e funzionale al territorio comunale, tenendo conto delle esigenze della popolazione attuale e di quella prevista in proiezione per i prossimi anni.

Il Comune, nel corso dei decenni, ha subito un processo di urbanizzazione diffusa e in larga parte incontrollata, caratterizzato da interventi edilizi non sempre conformi alle previsioni dei precedenti strumenti urbanistici. Tale fenomeno ha determinato una forte frammentazione del territorio, un incremento del consumo di suolo e una carenza significativa di standard urbanistici, spazi pubblici e servizi adeguati alle esigenze della comunità.

Alla luce di tale contesto, la zonizzazione adottata nel PUC si propone di:

1. Tutela e valorizzazione delle aree agricole e degli spazi aperti, contrastando ulteriori fenomeni di edificazione non controllata.
2. Definizione chiara e coerente delle destinazioni d'uso, in modo da garantire continuità tra le aree e coerenza con la morfologia urbana e il paesaggio.
3. Risposta alla carenza di standard urbanistici, prevedendo la realizzazione di attrezzature, servizi pubblici e spazi di interesse collettivo in aree strategiche, come HUB per il trasporto pubblico, spazi verdi e attrezzature scolastiche e sportive.

4. Gestione equilibrata dell'incremento edilizio futuro, regolando la densità e le capacità edificatorie in funzione della reale disponibilità di infrastrutture e servizi, evitando il rischio di sovraffollamento o di ulteriore urbanizzazione incontrollata.

La pianificazione così delineata mira a ricomporre un quadro urbanistico coerente e sostenibile, superando le criticità derivanti dall'edificazione non regolamentata degli ultimi decenni, e a predisporre strumenti e spazi adeguati a soddisfare le esigenze della collettività presente e futura.

In questo quadro, ogni singola scelta di zonizzazione e destinazione d'uso è stata effettuata con criteri di coerenza, funzionalità e tutela del territorio, nel rispetto della normativa regionale e nazionale vigente, e non può essere modificata senza compromettere l'equilibrio complessivo del PUC.

La sospensione delle istanze edilizie anteriori all'adozione del PUC è pienamente legittima e prevista dalla normativa regionale (L.R. 16/2004 e s.m.i. di cui alla L.R. 13/2025). Pertanto, le richieste di ripresa o di autorizzazione delle medesime istanze, non compatibili con la nuova disciplina del piano, non possono essere accolte, in quanto tale compatibilità è condizione essenziale per l'effettiva ammissibilità degli interventi. In conclusione, il rigetto di tali istanze non costituisce un atto discrezionale privo di fondamento, ma è una diretta conseguenza dell'adozione delle misure di salvaguardia poste a tutela del processo pianificatorio e del corretto assetto urbanistico futuro.

Tipo di provvedimento:

Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 9

Richiedente:
Lanzaro Claudio

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
9	**PROT. 0037854**	**23/09/2025**	**-**	**-**

Sintesi Osservazione:
Si chiede "*che, con riferimento alla Figura 1, il limite delle zone di notevole interesse pubblico sia fissato alla perimetrazione segnata con linea continua rossa, dunque che sia svincolata la zona che va oltre tale limite erroneamente perimetrata con linea tratteggiata arancione*".

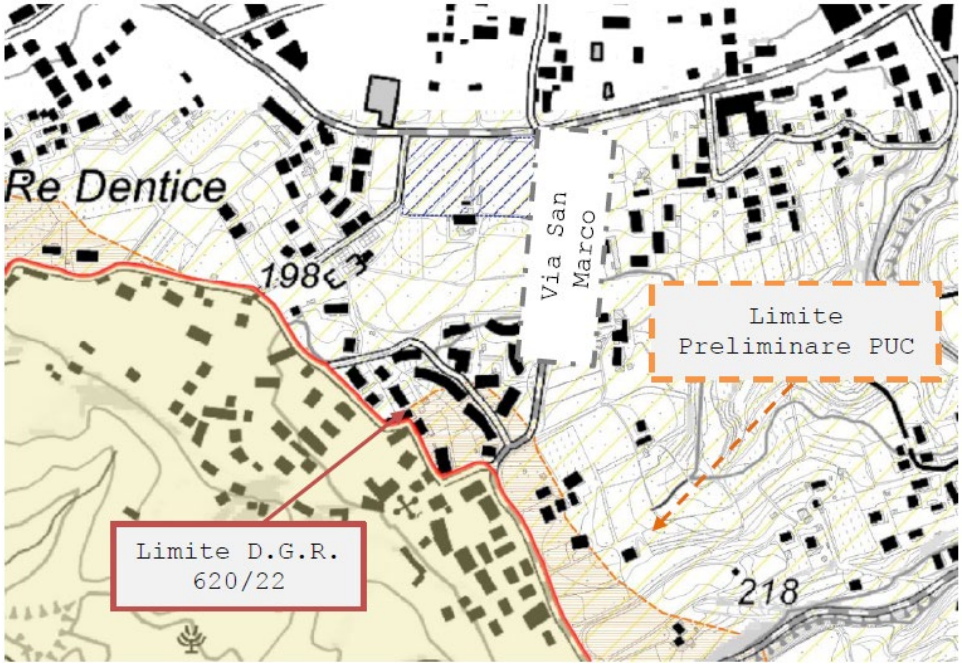


Figura 1

Controdeduzioni:
Si precisa che la perimetrazione delle aree di notevole interesse pubblico riportata nel Preliminare di Piano non è una scelta discrezionale del PUC, né un'elaborazione interna al piano comunale. Tale perimetrazione è infatti derivata dal Piano Territoriale Paesistico (PTP), strumento sovraordinato al PUC e gerarchicamente prevalente rispetto a qualunque pianificazione comunale.

Ne consegue che il PUC non ha facoltà di modificare, ridurre o riperimetrare le aree tutelate ai sensi del PTP, le quali mantengono integralmente la loro validità e vincolatività, indipendentemente dalle rappresentazioni grafiche adottate a livello comunale.

La linea tratteggiata arancione riportata negli elaborati del Preliminare non costituisce un errore di perimetrazione, ma la rappresentazione dell'area tutelata secondo gli atti del PTP.

Pertanto, la richiesta di svincolare tali ambiti o di modificarne il perimetro non è ammissibile, in quanto comporterebbe un contrasto diretto con la pianificazione sovraordinata e con la normativa vigente in materia di tutela paesaggistica.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 10

Richiedente:
Pezzella Luigi

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
10	**PROT. 0037756**	**22/09/2025**	**-**	**-**

Sintesi Osservazione:
"*Si chiede che, in sede di controdeduzione alle osservazioni e di messa a punto degli elaborati di piano, l'intero fronte edificato di Via San Rocco e il retro immediatamente connesso sia riclassificato in zona E4 in modo continuo e omogeneo, eliminando le attuali frastagliature E1/E4 che attraversano le stesse particelle. Le caratteristiche morfologiche, insediative e infrastrutturali dell'ambito – con presenza di edilizia consolidata, dotazioni primarie e continuità con tessuti già residenziali – consentono di valutare la riclassificazione anche in Zona B di completamento, soluzione coerente con le direttive del PTR e del PTCP per la razionalizzazione dei tessuti periurbani*".

Controdeduzioni:
La richiesta non risulta coerente con la reale natura e le caratteristiche dei lotti interessati. La classificazione E4 è infatti riservata a zone a vocazione agricola, sulle quali in passato sono state realizzate costruzioni in difformità rispetto alla normativa urbanistica vigente. La funzione agricola dell'area implica che qualsiasi intervento edilizio sia consentito solo a scopo agricolo, come previsto dalle N.T.A. del PUC.

Pertanto, anche in ipotesi di estendere la classificazione E4 alle zone attualmente classificate E1, non sarebbe comunque possibile svolgere attività edilizie residenziali o produttive non compatibili con la destinazione agricola, rendendo inattuabile e incoerente la proposta avanzata dall'osservazione.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 11

Richiedente:
Romano Angela

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
11	**PROT. 0037856**	**23/09/2025**	**6**	**30-1022**

Sintesi Osservazione:
Si afferma l'illogicità e l'irrazionalità della classificazione in zona f del fondo e si chiede "*di inserire il fondo di cui è comproprietaria nella Zona "B1 – Tessuti compatti da riqualificare", ovvero nella Zona "B3 – Tessuti compatti iniziativa privata*".

Controdeduzioni:
La scelta operata nel nuovo PUC non è frutto di una semplice trasposizione grafica, ma deriva da un'approfondita analisi dei fabbisogni abitativi, degli standard urbanistici e delle dotazioni territoriali necessarie a garantire un adeguato equilibrio tra spazi edificati e spazi destinati a servizi per la collettività, anche in relazione alle proiezioni demografiche future.

Tale analisi ha evidenziato un rilevante deficit di standard urbanistici accumulatosi nel corso dei decenni, a causa di un processo di urbanizzazione non sempre controllato.

Per rispondere a tale criticità, alcuni lotti precedentemente classificati come ambiti di espansione sono stati correttamente destinati a zone f, con funzioni pubbliche o di interesse collettivo, al fine di garantire il soddisfacimento degli standard minimi e la riqualificazione del tessuto urbano.

Il lotto oggetto di osservazione è stato identificato come area idonea alla localizzazione di standard urbanistici, funzione che risulta essenziale per assicurare la qualità e la sostenibilità degli assetti futuri del territorio comunale.

Si precisa inoltre che la richiesta di riclassificazione in zona B3 non è ammissibile poiché la mera continuità fisica con comparti edificati limitrofi non costituisce un criterio sufficiente né adeguato all'individuazione delle zone residenziali consolidate.

La classificazione B3 richiede infatti la presenza di condizioni morfologiche, funzionali e infrastrutturali che non risultano sussistenti nel caso specifico.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 12

Richiedente:
Criscuolo Giorgio

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
12	**PROT. 0037895**	**23/09/2025**	**35**	**111-140-141-142-145-439-440-441-442-443-1300-114-275**

Sintesi Osservazione:
Si chiede che "*1. l'area di proprietà degli istanti, identificata al Foglio 35, Particelle nn. 111, 140, 141, 142, 145, 439, 440, 441, 442, 443, 1300, venga stralciata dalla Zona F e riclassificata come Zona Territoriale Omogenea edificabile a carattere residenziale (es. Zona B di completamento o analoga zona residenziale) in coerenza con la sua vocazione storica e in ossequio ai principi di equità, giustizia e corretta pianificazione del territorio.*
2. l'area identificata al Foglio 35, Particelle nn. 275 e 114 ritorni allo stato precedente e cioè con destinazione F -attrezzature pubbliche permettendo alla collettività di beneficiare di una dotazione notevolmente superiore".

Controdeduzioni:
1. Si evidenzia che la richiesta non risulta compatibile con le caratteristiche intrinseche dei suoli, né con gli obiettivi generali del PUC, illustrati nelle valutazioni complessive del piano. La maggior parte delle particelle interessate ricade infatti in zona E3, ovvero *Aree Boscate*, ambiti con funzione ecologica, paesaggistica e di tutela ambientale. Tali aree, in quanto classificate come boschive, sono sottoposte a una disciplina d'uso particolarmente restrittiva e non possono essere trasformate in zone residenziali, né è possibile prevedervi edificazioni che non siano strettamente connesse alla gestione forestale e alla tutela del patrimonio naturale.
2. L'area destinata a servizi individuata dal PUC è il risultato di una valutazione tecnica approfondita, condotta tenendo conto dei fabbisogni di standard urbanistici, dell'accessibilità e delle connessioni infrastrutturali, della distribuzione equilibrata dei servizi nel territorio comunale, della compatibilità ambientale e urbanistica e del ruolo strategico dell'area nel sistema complessivo della pianificazione. Tale insieme di considerazioni ha portato all'individuazione dell'attuale collocazione della zona F come la più idonea e funzionale a soddisfare gli obiettivi del piano. Lo spostamento proposto comprometterebbe l'impostazione generale del PUC e non garantirebbe la medesima coerenza territoriale né l'efficacia nella distribuzione dei servizi.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 13

Richiedente:
Sarnataro Maria

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
13	**PROT. 0037896**	**23/09/2025**	**13**	**322**

Sintesi Osservazione:
Si chiede "*il ristabilimento della legalità pianificatoria e la tutela dei propri diritti costituzionali e convenzionali. Per oltre trent'anni ha visto il suo fondo qualificato come edificabile, ha sostenuto oneri fiscali come tale, e oggi si trova privata, senza motivazione, di ogni potenzialità urbanistica per le cui ragioni si riporta a quanto già sopra richiesto. Alla luce di quanto esposto, si confida che l'Amministrazione voglia accogliere le presenti osservazioni, procedendo alla rettifica della classificazione urbanistica del fondo e riconoscendo la sua effettiva natura residenziale, quantomeno come prima del PUC, nel rispetto dei principi di legalità, imparzialità, buon andamento e proporzionalità*".

Controdeduzioni:
Si precisa che, nell'ambito del nuovo PUC, non sono previste nuove zone C di espansione residenziale. Tale scelta pianificatoria è motivata dal fatto che il Comune, a causa di un prolungato fenomeno di urbanizzazione incontrollata, risulta oggi ampiamente saturo rispetto al fabbisogno residenziale, anche considerando le proiezioni demografiche e abitative per i prossimi dieci anni.

L'introduzione di ulteriori aree di espansione non risponderebbe dunque a esigenze reali né sarebbe coerente con i principi di contenimento del consumo di suolo e di riqualificazione dell'esistente.

Si ritiene inoltre necessario evidenziare che tutte le aree classificate come zone C da PRG hanno già beneficiato, per oltre trent'anni, di un pieno potere edificatorio, con relativi indici e capacità insediative pienamente operative. Nonostante tale disponibilità edificatoria, però, gran parte di questi terreni non è stata oggetto di trasformazione. Nel frattempo, le caratteristiche territoriali e urbanistiche del Comune sono profondamente mutate, in particolare a causa dell'incremento di edificazioni realizzate in modo irregolare o diffuso, che hanno alterato il rapporto tra aree costruite e aree libere. Ciò ha reso necessaria una rinnovata pianificazione, finalizzata a ristabilire un equilibrio urbanistico e a tutelare maggiormente il paesaggio rurale e gli spazi aperti residui. Alla luce di tale mutato quadro territoriale, è stato pertanto necessario eliminare le zone C di espansione residenziale e ridefinire le destinazioni d'uso in modo più coerente con le effettive esigenze del territorio e con gli obiettivi di sostenibilità.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 14

Richiedente:
Di Marino Domenico

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
14	**PROT. 0037904**	**23/09/2025**	**17**	**1118-1119-1120**

Sintesi Osservazione:
Si chiede di "*mantenere invariata la capacità edificatoria del lotto in oggetto, confermando l'attuale disciplina di zona C3C, con riferimento sia alle destinazioni che ai parametri e con le modalità e denominazioni che codesto Ente vorrà stabilire; Con ogni più ampia riserva*".

Controdeduzioni:
Si precisa che, nell'ambito del nuovo PUC, non sono previste nuove zone C di espansione residenziale. Tale scelta pianificatoria è motivata dal fatto che il Comune, a causa di un prolungato fenomeno di urbanizzazione incontrollata, risulta oggi ampiamente saturo rispetto al fabbisogno residenziale, anche considerando le proiezioni demografiche e abitative per i prossimi dieci anni.

L'introduzione di ulteriori aree di espansione non risponderebbe dunque a esigenze reali né sarebbe coerente con i principi di contenimento del consumo di suolo e di riqualificazione dell'esistente.

Si ritiene inoltre necessario evidenziare che tutte le aree classificate come zone C da PRG hanno già beneficiato, per oltre trent'anni, di un pieno potere edificatorio, con relativi indici e capacità insediative pienamente operative. Nonostante tale disponibilità edificatoria, però, gran parte di questi terreni non è stata oggetto di trasformazione. Nel frattempo, le caratteristiche territoriali e urbanistiche del Comune sono profondamente mutate, in particolare a causa dell'incremento di edificazioni realizzate in modo irregolare o diffuso, che hanno alterato il rapporto tra aree costruite e aree libere. Ciò ha reso necessaria una rinnovata pianificazione, finalizzata a ristabilire un equilibrio urbanistico e a tutelare maggiormente il paesaggio rurale e gli spazi aperti residui. Alla luce di tale mutato quadro territoriale, è stato pertanto necessario eliminare le zone C di espansione residenziale e ridefinire le destinazioni d'uso in modo più coerente con le effettive esigenze del territorio e con gli obiettivi di sostenibilità.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

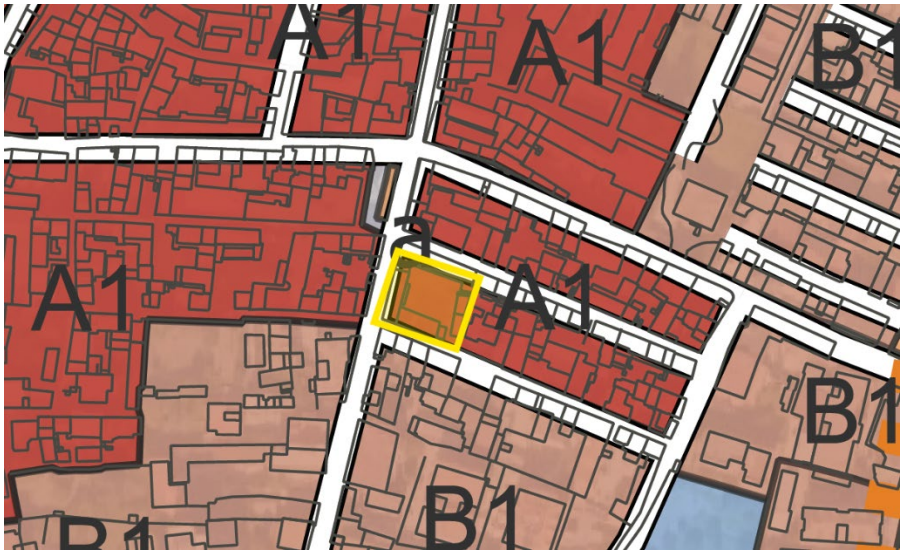
OSSERVAZIONE N. 15

Richiedente:
Di Guida Antonio

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
15	**PROT. 0037926**	**23/09/2025**	**37**	**69**

Sintesi Osservazione:
Si chiede "*di includere il complesso edilizio in argomento tra gli immobili del centro storico e, al fine di favorire la residenzialità, consentirne il recupero attraverso opere di risanamento tali da adattare il fabbricato alle vigenti norme igienico/sanitarie e dotarlo delle caratteristiche abitative secondo gli odierni standard qualitativi di vita*".

Controdeduzioni:
Dalle verifiche istruttorie effettuate sugli elaborati di Piano, con particolare riferimento alla tavola "*ST4 – Assetto Funzionale e Modalità d'Intervento*" (v. zoom in Figura 2), l'immobile risulta già ricompreso in zona A1.



Tipo di provvedimento:
Accoglibile

OSSERVAZIONE N. 16

Richiedente:

Avv. Orazio Abbamonte e avv. Guido Ciccarelli con procura per conto dei signori Guerra Camillo Alfonso, Guerra Marianna Francesca, Guerra Ada Maria, Guerra Giulia Maria Angela.

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
16	**PROT. 0037929**	**23/09/2025**	**35**	**1400 – 1402 - 1088-**

Sintesi Osservazione:

Si riporta "*La prima osservazione di carattere generale riguarda la natura da sempre agricola della gran parte del fondo, in cui, fatta eccezione per il piccolo parco (già vincolato) della Villa vi sono coltivazioni in essere. Pertanto, apprezzando lo spirito di tutela sia del Comune di Marano di Napoli, sia del Ministero della Cultura, spirito che ha sempre contraddistinto anche il comportamento della famiglia Guerra nel corso degli oltre due secoli di storia in cui ha avuto l'onore e la fortuna di essere proprietaria del fondo, si chiede che tale natura agricola sia chiaramente specificata nel PUC. E per la precisione si chiede quindi che sia emendata l'estensione del Vincolo attualmente esistente quale Parco, sostituendo per il fondo agricolo tale dicitura con quella di Orti o Coltivazioni Storiche, perché tali sono ed è auspicabile restino. Come è auspicabile che la loro fruizione sia estesa anche al pubblico, per cui si osserva e si richiede che l'inserimento dei terreni coltivati nel Parco della Decina sia finalizzata alla realizzazione di coltivazioni e orti urbani.*

7. La seconda osservazione è la richiesta di rettifica dei confini, sia del Vincolo, sia del Parco previsto dal PUC, arretrando gli stessi dal limite nord-occidentale oggi previsto (fronte via Marano Pianura), escludendo per intero le particelle 1451, 1452, 596 e 1400, occupate da infrastrutture incompatibili con un Parco Urbano e comunque già soggette a vincolo paesaggistico".

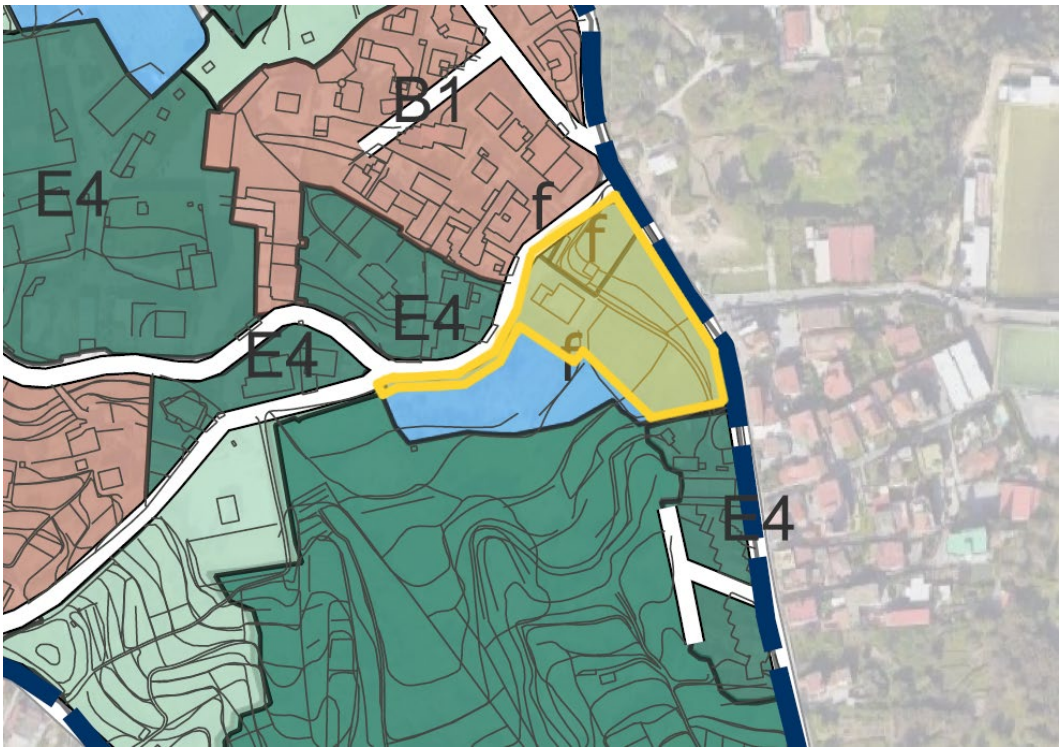


Figura 2

Controdeduzioni:

In merito all'osservazione presentata concernente la richiesta di modificare la destinazione dell'area attualmente vincolata come "Parco", sostituendola con la dicitura "Orti o Coltivazioni storiche", si evidenzia quanto segue. Dalle verifiche istruttorie svolte, e considerate le caratteristiche storiche e colturali del fondo, la proposta risulta coerente con la natura del sito e con gli indirizzi del PUC; pertanto, la modifica richiesta è da ritenersi accoglibile.

Risulta inoltre accoglibile la seconda richiesta contenuta nella medesima osservazione, relativa alla rettifica del perimetro del vincolo e dell'area destinata a Parco. Tale rettifica si rende opportuna sia per la presenza di edifici incompatibili con le funzioni previste per l'area a Parco, sia in considerazione dell'esistenza di un vincolo paesaggistico già vigente

Tipo di provvedimento:

Accoglibile

OSSERVAZIONE N. 17

Richiedente:
De Vita Monica

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
17	**PROT. 0037981**	**23/09/2025**	**37**	**171**

Sintesi Osservazione:
Si chiede di "*mantenere invariata la capacità edificatoria del lotto in oggetto, confermando l'attuale disciplina di zona B1 del precedente PRG, con riferimento sia alle destinazioni che ai parametri e con le modalità e denominazioni che codesto Ente vorrà stabilire*".

Controdeduzioni:
Il Piano Urbanistico Comunale non persegue interessi di natura privata, ma è finalizzato alla tutela dell'interesse pubblico e alla corretta disciplina dello sviluppo urbano. La classificazione delle zone omogenee deriva da analisi tecniche, morfologiche e storico-insediative dell'edificato e dalla valutazione complessiva del contesto urbano, che hanno condotto alla collocazione dell'area in zona A1. A seguito di una ulteriore verifica istruttoria specificamente condotta sul lotto in oggetto, si conferma la coerenza della classificazione attribuita dal PUC. Non emergono elementi tecnici, urbanistici o documentali tali da giustificare il trasferimento dell'area in zona B1, né risulterebbe compatibile, sotto il profilo insediativo, l'incremento della capacità edificatoria derivante da tale riclassificazione.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 18

Richiedente:
Nuzzi Marco

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
18	**PROT. 0038045**	**24/09/2025**	**23**	**775**

Sintesi Osservazione:
Si osserva quanto segue "*Nello strumento urbanistico si espliciti che l'utilizzazione dell'indice fondiario delle zone edificabili tipo B (od altre) sia possibile anche per lotti accorpati entro un raggio minimo (vedasi Art. 13 previgente RE), purché dello stesso proprietario richiedente, seppur con parziale edificazione, ovvero inferiore alla volumetria massima realizzabile e con edificazione della volumetria residua*".

Controdeduzioni:
Con l'obiettivo di meglio chiarire quanto richiesto, si integra il comma 3 lettera c) dell'art. 4.2.2 nel seguente modo:

> c) le trasformazioni rigenerative, consistenti in interventi di demo-ricostruzione e ricomposizione e trasferimento/riequilibrio delle volumetrie esistenti anche su lotti non contigui, purché all'interno dei limiti di densità fondiaria di cui alla precedente lettera a), sono ammesse per Superfici Fondiarie complessivamente non superiore a 4.000mq, e a condizione che il risultato dell'intervento dovrà comportare una riduzione non inferiore al 30% dell'impronta originaria dei fabbricati esistenti. Il titolo edilizio relativo agli interventi di trasferimento/riequilibrio delle volumetrie esistenti anche su lotti non contigui dovrà interessare sia il lotto oggetto di riduzione delle volumetrie esistenti che il lotto che andrà ad ospitare la volumetria trasferita.

In aggiunta, si specifica che l'art.13 del previgente RE non può essere preso in considerazione perché non è mai stato approvato dall'amministrazione comunale. La possibilità di accorpare i lotti, anche non contigui, non ha limiti di distanza: le NTA non hanno definito volutamente alcun limite.

Tipo di provvedimento:
Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE N. 19

Richiedente:
Garofalo Elena

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
19	**PROT. 0038047**	**24/09/2025**	**17**	**1155-1161**

Sintesi Osservazione:

1. Si chiede il passaggio del lotto in oggetto dalla zona E4 alla zona B1 e nel caso in cui tale osservazione non sia accoglibile si chiedono chiarimenti e precisazioni in merito al Tit. V delle N.T.A. sulla normativa delle zone E4.
2. Si chiede "*In via principale: Assegnare al lotto una delle destinazioni previste dalle norme come B, avendo l'intera zona caratteristiche per essere così classificabile;*
   In via subordinata: Modificare la parte di lotto da E1 " Aree agricole ordinarie" in parte a "E4 "TESSUTI RURALI FORTEMENT ANTROPIZZATI; in maniera da mantenere invariata la unitarietà di destinazione urbanistica del lotto in oggetto, in aderenza alla situazione preesistente, consentendo più linearmente di usufruire dei diritti edificatori già acquisiti".

Controdeduzioni:

1. Al fine di precisare e chiarire in maniera più approfondita il titolo V delle N.T.A. sulla normativa delle zone E4 si rimanda all'art. *5.1.4 – Disposizioni generali per la gestione dei Tessuti rurali fortemente antropizzati (Zone E4):*

   1. *All'interno delle Zone E4, sono ammessi gli usi e gli interventi di cui alla Zona E1 (Aree agricole ordinarie).*
   2. *Per gli immobili esistenti, non connessi all'attività agricola, fermo restando la loro legittimità, o avvenuta legittimazione, sono ammessi tutti gli interventi edilizi, nei limiti del VT esistente.*
   3. *Ai sensi del comma 5 dell'art. 23 della l. r. 16/2004, il Comune, può individuare la perimetrazione degli insediamenti abusivi esistenti e oggetto di sanatoria, al fine di:*
      a) realizzare un'adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;
      b) rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesaggistico ambientale ed idrogeologico;
      c) realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano degli insediamenti.
   4. *A tal fine, individuerà, inoltre, le aree interessate da insediamenti abusivi il cui recupero urbanistico ed edilizio è subordinato alla preventiva redazione ed approvazione di Piani Urbanistici Attuativi, con valore di "Piani di recupero degli insediamenti abusivi", finalizzati al miglioramento dell'assetto urbanistico ed alla dotazione delle attrezzature pubbliche e delle infrastrutture necessarie.*

5. *In caso di usi extra agricoli legittimi insediati in forza di titoli edilizi precedenti sono ammesse modifiche degli usi in essere all'interno della stessa categoria funzionale, purché non si alterino i carichi urbanistici.*

2. L'istruttoria condotta, comprensiva di un'ulteriore verifica specifica sul lotto in oggetto, conferma la **correttezza della classificazione urbanistica** attribuita dal PUC. Non emergono elementi tecnici idonei a giustificare il passaggio alla zona **E4**.
   Il lotto non presenta infatti un'**omogeneità insediativa** tale da consentire una classificazione unitaria in E4: la **prevalente estensione dell'area** è riconducibile a suolo agricolo con caratteristiche tipiche della **vocazione E1**. Si evidenzia inoltre che le zone **E4** rappresentano aree agricole che, nel corso dei decenni, hanno subito processi di **urbanizzazione non pianificata**, con la presenza di un edificato la cui legittimità risulta da verificare caso per caso. Tale condizione non è riscontrabile nella maggior parte del lotto oggetto di osservazione.

   Tipo di provvedimento:
   Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 20

Richiedente:
Di Lanno Flora

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
20	**PROT. 0038239**	**25/09/2025**	**38**	**471**

Sintesi Osservazione:
Si chiede che, *"Alla luce di quanto sopra, si chiede che l'area identificativa al Foglio 38 – particella 471, sub s – 8 (ex sub 3), sita in Via I Vico Speranza civ. 12, di proprietà della Sig.ra Di Lanno Flora, venga mantenuta in zona B1 ma con lotto minimo pari a 800 mq e indice fondiario pari a 1,25 mc/mq, conformemente alla disciplina urbanistica previgente e in coerenza con il contesto territoriale consolidato del centro città."*

Controdeduzioni:
La riduzione proposta risulta incompatibile con gli obiettivi pianificatori che hanno guidato la definizione dei parametri contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione. La superficie minima di 1.500 mq è stata fissata al fine di contenere l'indice di frammentazione fondiaria, garantire una densità insediativa coerente con le capacità infrastrutturali e ambientali delle aree interessate, e assicurare un adeguato equilibrio tra spazi edificati e spazi liberi.

L'abbassamento del limite a 800 mq comporterebbe un incremento significativo del carico urbanistico, favorendo processi di edificazione diffusa non coerenti con il modello insediativo definito dal PUC.

Si evidenzia inoltre che, coerentemente con l'impianto normativo adottato, anche l'indice fondiario è stato oggetto di revisione e ricalcolo in funzione degli obiettivi generali del piano, risultando pertanto non confermabile nella misura richiesta (1,25 mc/mq).

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 21

Richiedente:
D'Ambra Evangelista, D'Ambra Giuseppe; D'Ambra Vito; D'Ambra Antonio; D'Ambra Loredana

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
21	**PROT. 0038242**	**25/09/2025**	**4**	**192**

Sintesi Osservazione:
Si chiede che, "*la particella catastale Fg. 4, p.lla 192 venga correttamente ricondotta alla destinazione urbanistica coerente, ovvero la zonizzazione "B3", così come già prevista e perimetrata per l'area retrostante quanto: - Il cambio di destinazione deliberato aveva carattere temporaneo e non definitivo; - l'immobile non costituisce struttura scolastica di proprietà né ad uso comunale; - la destinazione a zona scolastica appare incongrua e penalizzante rispetto alla reale consistenza urbanistica dell'area. Pertanto si chiede la rettifica della tavola di zonizzazione del PUC, con l'attuazione alla particella in oggetto della destinazione urbanistica B3.*"

Controdeduzioni:
Il lotto oggetto di richiesta, identificato nella particella catastale Fg. 4, p.lla 192, è classificati dal vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) come **fabbricato ad uso scolastico**, con destinazione urbanistica zona b – Istruzione, destinate a standard urbanistici di tipo pubblico o di uso pubblico.
I richiedenti hanno formulato osservazione puntuale finalizzata a ottenere la riclassificazione della particella in uso promiscuo, includendo anche residenziale, con attribuzione della zona coerente.
Rilevato che le aree per standard urbanistici sono individuate dal PUC in attuazione del D.M. 1444/1968, che impone per ogni zona territoriale omogenea il rispetto di dotazioni minime di spazi pubblici (verde, parcheggi, attrezzature collettive).
Considerato che la trasformazione di tali aree in zone residenziali comporterebbe una riduzione delle dotazioni minime di servizi, con conseguente violazione dei parametri inderogabili di legge (art. 3 e 4 del D.M. 1444/1968).
La pianificazione comunale ha già quantificato le superfici destinate a servizi in rapporto alla popolazione e agli indici edilizi delle zone residenziali, garantendo un equilibrio complessivo tra carichi insediativi e dotazioni pubbliche.
La sottrazione anche parziale delle aree a standard comprometterebbe tale equilibrio, rendendo il piano non conforme ai requisiti minimi previsti dalla normativa statale e regionale.
L'eventuale riclassificazione in Zona B3 introdurrebbe nuovo carico urbanistico residenziale in un ambito già urbanisticamente saturo, senza adeguate infrastrutture o standard compensativi, aggravando la pressione su servizi, viabilità e rete fognaria.

Pertanto, la richiesta non è accoglibile, poiché la trasformazione della particella

- contrasta con i principi inderogabili del D.M. 1444/1968 in materia di dotazioni minime di spazi pubblici;
- altera gli equilibri del PUC tra carichi insediativi e standard urbanistici;
- sottrae al territorio aree destinate a funzioni collettive previste dal piano;
- comporterebbe un incremento del carico edilizio non supportato da adeguata infrastrutturazione e servizi;
- non risponde a un interesse pubblico prevalente, ma a un'iniziativa di interesse esclusivamente privato.

Alla luce delle verifiche tecniche e della normativa vigente, si esprime parere negativo all'osservazione avanzata.
La proposta non risulta coerente con le finalità e gli obiettivi del PUC, con i criteri del D.M. 1444/1968 e con i principi di sostenibilità e equilibrio funzionale previsti dalla L.R. 16/2004 e dalla L.R. 14/2019 in materia di rigenerazione urbana.
La destinazione a zona b – Istruzione, deve pertanto essere confermata, in quanto funzionale al mantenimento degli standard urbanistici minimi e alla qualità della vita urbana del contesto di riferimento.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 22

Richiedente:
Sarno Innocenzo

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
22	**PROT. 0038300**	**25/09/2025**	**6**	**386**

Sintesi Osservazione:
Si chiede, *"L'immobile in oggetto è riportato negli elaborati grafici del PUC in zona B1 (Tessuti Compatti da riqualificare), si fa presente che trattasi di un immobile che sin dalla data della sua costruzione nel 1972 è stato sempre destinato a struttura sanitaria riabilitativa cat. D/4. (si allega licenza edilizia del 1972 e visura storica catastale)*

L'immobile si compone di un lotto di terreno recintato di circa 5.000 mq con al centro l'edificio di tre piani che occupa una superficie coperta del lotto di circa 1700 mq. La restante parte delle aree esterne è destinata oltre che ad aree a verde e sportive, ad aree di parcheggio private ad uso dei dipendenti e degli ospiti della struttura sanitaria e questi parcheggi hanno accesso dalla strada pubblica Corso Mediterraneo tramite varchi di accesso carrabili chiusi con cancelli scorrevoli. Si osserva che nelle tavole del PUC (ved tavv. n. 24 ST3, n. 28 ST4, ect.), l'area di parcheggio di proprietà privata della Sig.ra Sarno Maria Serenella con accesso mediante cancello scorrevole dalla strada Corso Mediterraneo sia stata erroneamente riportata come area di parcheggio pubblica. In merito a tanto si allega documentazione catastale comprovante le dimensioni del lotto di proprietà della ricorrente.

Per quanto esposto si chiede di accogliere le suddette osservazioni e provvedere alla revisione degli elaborati del PUC riportando l'edificio in categoria conforme alla destinazione d'uso dello stesso (Attrezzature sociosanitarie ed assistenziali) e modificando il perimetro della zonizzazione che include erroneamente l'area di parcheggio privata e recintata del Centro riabilitativo in parola tra le aree pubbliche."

Controdeduzioni:
Effettuata una approfondita istruttoria, si prende atto dell'effettivo stato attuale dei luoghi e della relativa destinazione di uso che rendono accoglibile le osservazioni presentate tali che si è proceduto alla riclassificazione dell'area che da categoria omogena B1 passa alla categoria omogena F.4.1

Tipo di provvedimento:
Accoglibile

OSSERVAZIONE N. 23

Richiedente:
Quaranta Antonietta

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
23	**PROT. 0038409**	**26/09/2025**	**4**	**20-141-26-28-187-21-30-24**

Sintesi Osservazione:
"Chiedendo che le particelle catastale catastale fg. 4, p.lla 20, 141, 26, 28, 187, 21, 30, 24 "masseria salice" venga correttamente riportata alla situazione registrata presso l'ente superiore quale soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Napoli in quanto a dire della sottoscritta non vi è alcuna valenza storica ed artistica ma solo manufatti in uno stato di abbandono ed incuria. La limitazione apposta appare incongrua e penalizzante rispetto alla reale consistenza urbanistica dell'area.

Pertanto si chiede la rettifica della tavola n. 22 "invarianti strutturali del territorio" tavola di zonizzazione del PUC."

Controdeduzioni:
Si provvede al perfezionamento dell'art.4.1.2, in modo da riconoscere il sistema delle Masserie e case coloniche di valore storico testimoniale, all'interno del patrimonio insediativo storico comunale, agevolandone il recupero funzionale e la valorizzazione dei caratteri architettonici e compositivi tradizionali. L'art. 4.1.2 è integrato con il seguente comma:

> *7. Relativamente al sistema insediativo storico e testimoniale A4 (Masserie e case coloniche* di valore storico testimoniale*) sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e rasamento conservativo, ristrutturazione edilizia con rispetto della sagoma e del sedime, ampliamento nei limiti del 20% del VT esistente, a fronte di un miglioramento dell'efficientamento energetico e sismico dell'involucro edilizio.*

Tipo di provvedimento:
Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE N. 24

Richiedente:
Natalia Ivanovna Borisevitch; De Simone Ivan; De Simone Antonia; De Simone Mariavictoria

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
24	**PROT. 0038603**	**29/09/2025**	**23**	**913-1728**

Sintesi Osservazione:
Si chiede di riclassificare i compendi immobiliari siti in Marano alla Via del Mare, identificati al Foglio 23 particelle 913 e 1728, già realizzati con titoli edilizi legittimi per destinazioni residenziali, turistico-ricettive e commerciali nell'ambito del PUA "Città Giardino" e successivamente ricompresi dal PRG in zona B21, nella categoria urbanistica B1 del nuovo PUC, ritenendo non coerente la loro attuale perimetrazione in zona E4; in subordine, qualora non si intendesse accogliere tale riclassificazione, si richiede di chiarire che gli immobili mantengono la piena legittimità delle destinazioni d'uso esistenti e la possibilità di effettuare interventi edilizi consentiti dalla normativa vigente, incluse ristrutturazioni e demolizioni/ricostruzioni a parità di volume.

Controdeduzioni:
A seguito delle verifiche condotte sulla documentazione presentata e sulla coerenza del quadro urbanistico vigente, si procede alla riperimetrazione dell'area interessata, riclassificando i lotti identificati al Foglio 23 particelle 913 e 1728 dalla zona E4 alla zona B1. Tale modifica recepisce le legittime destinazioni d'uso esistenti, già assentite dai titoli edilizi rilasciati e coerenti con il PUA "Città Giardino". La nuova perimetrazione consente di riallineare correttamente la disciplina urbanistica all'effettivo stato dei luoghi e alle previsioni attuate nel tempo, garantendo continuità rispetto al quadro insediativo consolidato e superando l'incongruenza generata dalla precedente attribuzione alla zona E4.

Tipo di provvedimento:
Accoglibile

OSSERVAZIONE N. 25

Richiedente:
Schiattarella Michelangelo

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
25	**PROT. 0039038**	**01/10/2025**	**6**	**68**

Sintesi Osservazione:
"La particella identificata ad uso D3, non è stata riportata per intero rispetto ai suoi confini catastali, bensì è stata erroneamente delimitata rispetto al confine della particella 1083."

Controdeduzioni:
A seguito delle verifiche effettuate, si conferma la non adeguata delimitazione della particella destinata a zona D3, precedentemente riferita al confine della particella 1083. Nel confermare la categoria omogena D3, si è proceduto, pertanto, alla correzione della sola perimetrazione, riportando l'area in oggetto nella sua interezza conformemente ai confini catastali ufficiali, così da garantire la piena coerenza tra base cartografica, destinazione urbanistica e stato di fatto.

Tipo di provvedimento:
Accoglibile

OSSERVAZIONE N. 26

Richiedente:
Carandente Rosaria

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
26	**PROT. 0039361**	**02/10/2025**	**3**	**1055**

Sintesi Osservazione:
"Sulla particella in oggetto vi è edificato in maniera stabile un fabbricato di natura commerciale con richiesta di sanatoria edilizia ai sensi della l. 326/03 in corso di definizione lasciando modificando la natura urbanistica del suolo da agricola ad area urbana;

Nel nuovo piano urbanistico comunale (PUC), i progettisti hanno perimetrato l'intera area come destinazione agricola di natura E1 (area agricola ordinaria), mentre la particella adiacente f3 1056 libera da edificazione e perimetrata con E4 (tessuto fortemente antropizzato) penalizzando la proprietà della sottoscritta.

Tanto premesso formulano la presente osservazione

Chiedendo che la particella catastale Fg. 3, p.lla 1055 venga riperimetrata all'interno della zona E4 in quanto non si è tenuto conto del manufatto esistente che riporta la zona in edificata e pertanto antropizzata termine usato dai progettisti, così come già prevista e perimetrata per l'area retrostante, in quanto: La destinazione a zona agricola ordinaria appare incongrua e penalizzante rispetto alla reale consistenza urbanistica dell'area.

Pertanto si chiede la rettifica della tavola di zonizzazione del PUC, con l'attribuzione alla particella in oggetto della destinazione urbanistica E4."

Controdeduzioni:
La Zona E1 e la Zona E4 appartengono entrambe alla classe omogenea "E" (zone agricole), come definite dall'art. 9 del D.M. 1444/1968 e recepite nello strumento urbanistico comunale.
Esse condividono la stessa destinazione urbanistica principale, ovvero l'uso agricolo del territorio, con limitata possibilità di edificazione funzionale all'attività agricola.
Sia la Zona E1 che la Zona E4 sono destinate alla tutela del territorio rurale, al mantenimento della produttività agricola e alla preservazione del paesaggio agrario.
Non è consentita l'edificazione residenziale libera o di tipo urbano; eventuali edifici ammessi sono esclusivamente quelli strettamente connessi all'attività agricola.
La distinzione tra le due sottozone non riguarda la destinazione, bensì la presenza di edifici esistenti oggetto di domanda di condono edilizio:

- Zona E1: ambiti agricoli privi di edificazioni o con edifici legittimi.

- Zona E4: ambiti agricoli in cui insistono manufatti abusivi sanabili e/o da sanare ai sensi delle leggi sul condono edilizio (L. 47/1985, L. 724/1994, L. 326/2003).

Questa classificazione ha dunque valore ricognitivo e gestionale, finalizzato a distinguere le aree in cui il Comune deve monitorare o completare i procedimenti di sanatoria.
Il passaggio richiesto da E1 a E4 non modifica gli indici di edificabilità fondiaria o territoriale, non introduce nuove destinazioni d'uso, non consente ampliamenti o interventi edilizi aggiuntivi rispetto a quelli già previsti per la zona agricola.
La variazione di zonizzazione ha unicamente la funzione di riconoscere la presenza di edifici oggetto di sanatoria, consentire una gestione più puntuale dei procedimenti di condono, mantenere inalterata la disciplina urbanistica di tutela agricola.
Il passaggio da zona omogenea E1 a zona omogenea E4 non comporta variazioni nella destinazione urbanistica, né incrementi di edificabilità o agevolazioni edificatorie.
La modifica ha valore puramente gestionale e descrittivo, finalizzato alla ricognizione delle aree interessate da procedimenti di condono edilizio, lasciando immutata la disciplina d'uso agricolo del suolo e gli indici urbanistici vigenti.

Tipo di provvedimento:

Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 27

Richiedente:
Chianese Giulia

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
27	**PROT. 0039435**	**03/10/2025**	**13**	**216**

Sintesi Osservazione:
"L'immobile in oggetto è stato classificato come fabbricato ad uso scolastico mentre lo stesso risulta essere un fabbricato ad uso promiscuo, in quanto all'interno dello stesso sono presenti anche immobili per uso residenziali legittimati o in corso di legittimazione attraverso Concessioni in Sanatoria

Tanto premesso formulano la presente osservazione

Chiedendo che la particella catastale Fg. 13, p.lla 216 venga correttamente ricondotta alla destinazione urbanistica coerente, ovvero la zonizzazione "B3" e Istruzione "b".

Pertanto si chiede la rettifica della tavola di zonizzazione del PUC, con l'attribuzione alla particella in oggetto della zona coerente."

Controdeduzioni:
Il lotto oggetto di richiesta, identificato nella particella catastale Fg. 13, p.lla 216, è classificati dal vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) come fabbricato ad uso scolastico, con destinazione urbanistica zona b – Istruzione, destinate a standard urbanistici di tipo pubblico o di uso pubblico.
Il richiedente ha formulato osservazione puntuale finalizzata a ottenere la riclassificazione della particella in uso promiscuo, includendo anche residenziale, con attribuzione della zona coerente.
Rilevato che le aree per standard urbanistici sono individuate dal PUC in attuazione del D.M. 1444/1968, che impone per ogni zona territoriale omogenea il rispetto di dotazioni minime di spazi pubblici (verde, parcheggi, attrezzature collettive).
Considerato che la trasformazione di tali aree in zone residenziali comporterebbe una riduzione delle dotazioni minime di servizi, con conseguente violazione dei parametri inderogabili di legge (art. 3 e 4 del D.M. 1444/1968).
La pianificazione comunale ha già quantificato le superfici destinate a servizi in rapporto alla popolazione e agli indici edilizi delle zone residenziali, garantendo un equilibrio complessivo tra carichi insediativi e dotazioni pubbliche.
La sottrazione anche parziale delle aree a standard comprometterebbe tale equilibrio, rendendo il piano non conforme ai requisiti minimi previsti dalla normativa statale e regionale.

L'eventuale riclassificazione in Zona B3 introdurrebbe nuovo carico urbanistico residenziale in un ambito già urbanisticamente saturo, senza adeguate infrastrutture o standard compensativi, aggravando la pressione su servizi, viabilità e rete fognaria.
Si precisa altresì che, come esplicitato direttamente dal richiedente, il bene risulta *"legittimato o in corso di legittimazione"*; tale circostanza non rende tuttavia accoglibile la richiesta di riclassificazione.

Pertanto, la richiesta non è accoglibile, poiché la trasformazione della particella

- contrasta con i principi inderogabili del D.M. 1444/1968 in materia di dotazioni minime di spazi pubblici;
- altera gli equilibri del PUC tra carichi insediativi e standard urbanistici;
- sottrae al territorio aree destinate a funzioni collettive previste dal piano;
- comporterebbe un incremento del carico edilizio non supportato da adeguata infrastrutturazione e servizi;
- non risponde a un interesse pubblico prevalente, ma a un'iniziativa di interesse esclusivamente privato.

Alla luce delle verifiche tecniche e della normativa vigente, si esprime parere negativo all'osservazione avanzata.
La proposta non risulta coerente con le finalità e gli obiettivi del PUC, con i criteri del D.M. 1444/1968 e con i principi di sostenibilità e equilibrio funzionale previsti dalla L.R. 16/2004 e dalla L.R. 14/2019 in materia di rigenerazione urbana.
La destinazione a zona b – Istruzione, deve pertanto essere confermata, in quanto funzionale al mantenimento degli standard urbanistici minimi e alla qualità della vita urbana del contesto di riferimento.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 28

Richiedente:
Sciplini Lucia; Orlando Gaetano

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
28	**PROT. 0039436**	**33/10/2025**	**4**	**557**

Sintesi Osservazione:
L'immobile in oggetto è stato classificato come fabbricato ad uso scolastico mentre lo stesso risulta essere un fabbricato ad uso promiscuo, in quanto all'interno dello stesso sono presenti anche immobili per uso residenziali legittimati o in corso di legittimazione attraverso Concessioni in Sanatoria

Tanto premesso formulano la presente osservazione

chiedendo che la particella catastale Fg. 4, p.lla 557 venga correttamente ricondotta alla destinazione urbanistica coerente, ovvero la zonizzazione “B3” e Istruzione “b”.

Pertanto si chiede la rettifica della tavola di zonizzazione del PUC, con l'attribuzione alla particella in oggetto della zona coerente.

Controdeduzioni:
Il lotto oggetto di richiesta, identificato nella particella catastale Fg. 4, p.lla 557, è classificati dal vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) come fabbricato ad uso scolastico, con destinazione urbanistica zona b – Istruzione, destinate a standard urbanistici di tipo pubblico o di uso pubblico.
I richiedenti hanno formulato osservazione puntuale finalizzata a ottenere la riclassificazione della particella in uso promiscuo, includendo anche residenziale, con attribuzione della zona coerente.
Rilevato che le aree per standard urbanistici sono individuate dal PUC in attuazione del D.M. 1444/1968, che impone per ogni zona territoriale omogenea il rispetto di dotazioni minime di spazi pubblici (verde, parcheggi, attrezzature collettive).
Considerato che la trasformazione di tali aree in zone residenziali comporterebbe una riduzione delle dotazioni minime di servizi, con conseguente violazione dei parametri inderogabili di legge (art. 3 e 4 del D.M. 1444/1968).
La pianificazione comunale ha già quantificato le superfici destinate a servizi in rapporto alla popolazione e agli indici edilizi delle zone residenziali, garantendo un equilibrio complessivo tra carichi insediativi e dotazioni pubbliche.
La sottrazione anche parziale delle aree a standard comprometterebbe tale equilibrio, rendendo il piano non conforme ai requisiti minimi previsti dalla normativa statale e regionale.

L'eventuale riclassificazione in Zona B3 introdurrebbe nuovo carico urbanistico residenziale in un ambito già urbanisticamente saturo, senza adeguate infrastrutture o standard compensativi, aggravando la pressione su servizi, viabilità e rete fognaria.
Si precisa altresì che, come esplicitato direttamente dai richiedenti, il bene risulta *"legittimato o in corso di legittimazione"*; tale circostanza non rende tuttavia accoglibile la richiesta di riclassificazione.

Pertanto, la richiesta non è accoglibile, poiché la trasformazione della particella

- contrasta con i principi inderogabili del D.M. 1444/1968 in materia di dotazioni minime di spazi pubblici;
- altera gli equilibri del PUC tra carichi insediativi e standard urbanistici;
- sottrae al territorio aree destinate a funzioni collettive previste dal piano;
- comporterebbe un incremento del carico edilizio non supportato da adeguata infrastrutturazione e servizi;
- non risponde a un interesse pubblico prevalente, ma a un'iniziativa di interesse esclusivamente privato.

Alla luce delle verifiche tecniche e della normativa vigente, si esprime parere negativo all'osservazione avanzata.
La proposta non risulta coerente con le finalità e gli obiettivi del PUC, con i criteri del D.M. 1444/1968 e con i principi di sostenibilità e equilibrio funzionale previsti dalla L.R. 16/2004 e dalla L.R. 14/2019 in materia di rigenerazione urbana.
La destinazione a zona b – Istruzione, deve pertanto essere confermata, in quanto funzionale al mantenimento degli standard urbanistici minimi e alla qualità della vita urbana del contesto di riferimento.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 29

Richiedente:
DEL PRETE SRL, in qualità di Amministratore Unico Del Prete Luigi

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
29	**PROT. 0039439**	**03/10/2025**	**15**	**586-688**

Sintesi Osservazione:
Si richiede, *"la rettifica delle norme attuative ampliando al **35% la volumetria in fase di abbattimento e ricostruzione** rispettando sempre e comunque i parametri urbanisti delle singole zone."*

Controdeduzioni:
Si precisa che il PUC ha definito il valore del 20% in considerazione delle specificità del centro storico, al fine di salvaguardare il tessuto urbano consolidato, tutelare il patrimonio architettonico e garantire un adeguato equilibrio tra proprietà privata e sostenibilità insediativa rispetto alle infrastrutture esistenti. Un incremento fino al 35% comprometterebbe tale equilibrio, introducendo volumetrie non compatibili con le caratteristiche storiche e morfologiche dell'area, la densità urbana consolidata, la viabilità interna e il livello dei servizi.

Va inoltre chiarito che la L.R. 16/2004, art. 33-quater, stabilisce un limite massimo di incremento volumetrico pari al 35%; tale limite è inderogabile e non consente di superare la percentuale prevista dal PUC. Il valore del 20% adottato dal piano è pertanto pienamente conforme alla normativa regionale e garantisce la tutela del contesto urbano e la sostenibilità degli interventi.

Alla luce di quanto sopra, la proposta di modifica delle norme attuative per elevare la premialità volumetrica al 35% non può essere accolta.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 30

Richiedente:
Carandente Sicco Vincenzo

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
30	**PROT. 0039482**	**03/10/2025**	**-**	**-**

Sintesi Osservazione:
L'osservazione chiede di chiarire il trasferimento delle volumetrie esistenti su lotti non contigui previsto dal seguente comma 3 lettera c) dell'art. 4.2.2:

c) le trasformazioni rigenerative, consistenti in interventi di demo-ricostruzione e ricomposizione e trasferimento/riequilibrio delle volumetrie esistenti anche su lotti non contigui, sono ammesse per Superfici Fondiarie complessivamente non superiore a 4.000mq, e a condizione che il risultato dell'intervento dovrà comportare una riduzione non inferiore al 30% dell'impronta originaria dei fabbricati esistenti.

Controdeduzioni:
Con l'obiettivo di meglio chiarire le modalità di trasferimento dei volumi negli interventi di trasformazioni rigenerative, si integra il comma 3 lettera c) dell'art. 4.2.2 nel seguente modo:

> c) le trasformazioni rigenerative, consistenti in interventi di demo-ricostruzione e ricomposizione e trasferimento/riequilibrio delle volumetrie esistenti anche su lotti non contigui, purché all'interno dei limiti di densità fondiaria di cui alla precedente lettera a), sono ammesse per Superfici Fondiarie complessivamente non superiore a 4.000mq, e a condizione che il risultato dell'intervento dovrà comportare una riduzione non inferiore al 30% dell'impronta originaria dei fabbricati esistenti. Il titolo edilizio relativo agli interventi di trasferimento/riequilibrio delle volumetrie esistenti anche su lotti non contigui dovrà interessare sia il lotto oggetto di riduzione delle volumetrie esistenti che il lotto che andrà ad ospitare la volumetria trasferita.

Tipo di provvedimento:
Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE N. 31

Richiedente:
Marono Natale

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
31	**PROT. 0040140**	**07/10/2025**		

Sintesi Osservazione:
"(…) *in pieno regime di vigenza della L.R. 5/2025 la quale, per interventi di demolizione e ricostruzione, all'art.33 quater* (…)", nel caso di edilizia residenziale, consente "*incrementi volumetrici fino a un massimo del venti per cento rispetto alla volumetria esistente, e per interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, e del trentacinque per cento per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.*
Si prega pertanto di volere estendere i contenuti della presente agli interventi di demolizione e ricostruzione così come stabilito dalla L.R. 5/2024 del 29/04/2024".

Controdeduzioni:
Legge Regionale Campania n. 19/2009, modificata dalla L.R. 1/2011, L.R. 16/2014 e successivi aggiornamenti, disciplina gli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana.
In particolare, essa prevede che "*Negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica finalizzati alla rigenerazione urbana e al miglioramento delle prestazioni energetiche e sismiche degli edifici, è ammesso un incremento della volumetria fino al 35% di quella esistente*" (art. 7, comma 4, L.R. 19/2009 e ss.mm.ii.)
Tuttavia, la stessa norma precisa che "*Il Comune, con il proprio strumento urbanistico generale o con deliberazione del Consiglio comunale, può stabilire limiti inferiori [...] in relazione alla compatibilità con le caratteristiche urbanistiche, paesaggistiche e ambientali del territorio comunale*".
Nel PUC adottato dal Comune di Marano, la disciplina degli interventi di rigenerazione urbana ha limitato l'incremento volumetrico massimo al 20%, per le seguenti motivazione urbanistico-ambientale che si fondano su tre ordini di ragioni:

a. *Alta densità edilizia e fragilità del territorio*
   Marano è situato in un'area collinare a forte densità insediativa, con un tessuto urbano spesso sovraccarico di volumetrie e deficit infrastrutturale. L'aumento del 35% della volumetria avrebbe comportato un ulteriore aggravio del carico urbanistico (traffico, servizi, rete idrica, fognaria, parcheggi). Inoltre, vaste porzioni del territorio comunale ricadono in aree di pericolosità idrogeologica e sismica (P.A.I. dell'Autorità di Bacino), pertanto, si è proceduto a limitare l'incremento per ragioni di sostenibilità territoriale e sicurezza del suolo.

b. *Equilibrio tra rigenerazione e consumo di suolo*
La L.R. 19/2009 e la L.R. 14/2019 ("Norme per la rigenerazione urbana e il recupero edilizio") stabiliscono come obiettivo la riduzione del consumo di suolo. Il PUC di Marano ha interpretato tale principio privilegiando il recupero qualitativo (riuso, efficientamento, densificazione controllata) rispetto alla mera crescita volumetrica.

c. *Coerenza con la capacità delle infrastrutture urbane e dei servizi*
I piani comunali devono garantire che l'incremento volumetrico sia compatibile con la capacità della rete infrastrutturale (viabilità, fognature, parcheggi, scuole, verde). Gli studi allegati al PUC di Marano evidenziano un sistema infrastrutturale già al limite delle prestazioni. Un aumento del 35% sarebbe risultato incompatibile con i livelli di servizio esistenti, violando i principi di sostenibilità e proporzionalità (art. 11 L.R. 16/2004 e art. 7 D.P.R. 380/2001).

Da tutto quanto sopra, considerata la particolare densità edilizia del tessuto urbano consolidato, la vulnerabilità idrogeologica e sismica del territorio e la necessità di mantenere l'equilibrio tra incremento edilizio e dotazione infrastrutturale, l'incremento volumetrico massimo consentito per gli interventi di rigenerazione urbana, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, è limitato al 20% rispetto alla volumetria legittimamente esistente, in luogo del 35% previsto dalla L.R. 19/2009, ai sensi del potere di modulazione riconosciuto ai Comuni.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 32

Richiedente:
Migliaccio Agostino

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
32	**PROT. 0040156**	**07/10/2025**	**3**	**1477**

Sintesi Osservazione:
In riferimento al Regolamento Regionale n.1/2012 che "(…) *non prevede alcun limite di superficie per gli impianti di distribuzione carburanti e [del pari], non prevede alcun limite di superficie per il relativo ampliamento* (…)".
"*Voglia codesto Ente, in accoglimento delle presenti osservazioni, rettificare quanto riportato all'art.6.1.4 delle NTA. Per l'effetto, prevedere che:*
gi impianti di distribuzione carburanti possono essere realizzati ed ampliati senza alcun limite di superficie ma con l'indicazione dei soli indici di cubatura, necessari alla realizzazione delle attività complementari come definite dalla Legge regionale 7/2020 art.141. E ciò, coerentemente con quanto previsto dal regolamento regionale n.1/2012 art.5".

Controdeduzioni:
Il PUC ha scelto di inserire limiti dimensionali e di ampliamento per gli impianti carburante per motivazioni di tutela del territorio, della sicurezza e del paesaggio urbano.
Più specificatamente tale motivazione è stata generata dalle seguenti esigenze:

a. *Contenimento dell'impatto territoriale e paesaggistico*
   Gli impianti di distribuzione carburante, pur considerati servizi di interesse pubblico, generano volumi edilizi, piazzali impermeabilizzati e impatti visivi.
   In contesti urbani consolidati o di margine, come Marano, tali impianti devono essere armonizzati con la morfologia urbana e il paesaggio.
b. *Tutela della viabilità e della sicurezza stradale*
   L'art. 141 della L.R. 7/2020 subordina l'installazione alla compatibilità con la viabilità e la sicurezza. In aree urbane densamente costruite, impianti troppo estesi o ampliati in modo illimitato possono creare interferenze con il traffico, difficoltà di accesso e problemi di sicurezza. Il PUC ha quindi previsto limiti di superficie e di ampliamento per garantire gli adeguati spazi di manovra, le distanze dai nodi di intersezione, la continuità dei marciapiedi e della rete pedonale.
c. *Coordinamento con la destinazione urbanistica delle aree*
   Gli impianti carburante comportano volumi tecnici, attività accessorie e servizi commerciali (autolavaggi, minimarket, ricariche elettriche).

Nella zona E4 – agricola fortemente urbanizzata tali funzioni non è coerenti con la vocazione territoriale. Il PUC, quindi, limita la superficie di impianto in base alla zona omogenea.

d. *Prevenzione del consumo di suolo e salvaguardia ambientale*
La legge regionale promuove la transizione energetica e la riconversione degli impianti, ma non intende incentivare nuovo consumo di suolo. Il PUC, dunque favorisce la riqualificazione di impianti esistenti, consentendo ampliamenti limitati per installare colonnine elettriche, ma vietando nuove grandi superfici asfaltate.

In definitiva, sebbene l'art. 141 della L.R. Campania n. 7/2020 non preveda limiti dimensionali o di ampliamento per gli impianti di distribuzione carburante, il PUC comunale, nell'esercizio delle proprie competenze in materia di governo del territorio, stabilisce limiti di superficie e di ampliamento in ragione della necessità di garantire la compatibilità con le caratteristiche morfologiche e funzionali del tessuto urbano, la tutela del paesaggio e della viabilità, nonché la salvaguardia della sostenibilità ambientale e infrastrutturale.
Tali limiti mirano a contenere il carico urbanistico indotto, a ridurre l'impermeabilizzazione del suolo e a favorire la riconversione degli impianti esistenti verso forme di distribuzione energetica ecocompatibili."

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 33

Richiedente:
Giaccio Castrese; Giaccio Gennaro

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
33	**PROT. 0040190**	**07/10/2025**	**4**	**648 sub1-592-597-520**

Sintesi Osservazione:
Si chiede "*che venga estesa la zona D3 anche, e limitatamente, al lotto identificato dalla p.lla 520 ora in zona E4, in quanto trattasi, di fatto, della stessa area indivisa e pertanto riuscire a garantire il lotto minimo imposto di mq 3.000 nella zonizzazione suddetta*".

Controdeduzioni:
Nel precisare che le particelle 648 e 592 e 597 sono state già classificare in area omogenea D3, dall'analisi dello stato dei luoghi (rilievi, ortofoto carte e sopralluogo) risulta che il lotto non presenta più caratteristiche tipiche del suolo agricolo, essendo in gran parte antropizzato, privo di colture e già interessato da opere di urbanizzazione primaria (viabilità, sottoservizi, recinzioni, manufatti precari). L'area è contigua a insediamenti produttivi esistenti, già ricadenti in zona D3, con i quali condivide la medesima accessibilità e i collegamenti viari. La morfologia pianeggiante e la posizione strategica rispetto alla viabilità principale rendono la destinazione agricola ormai incongrua rispetto alle effettive vocazioni d'uso del territorio.
L'area non ricade in fasce di pericolosità idrogeologica elevata né in aree soggette a vincolo paesaggistico, risultando pertanto idonea a un uso produttivo di tipo controllato, previo rispetto delle norme tecniche di mitigazione ambientale (fasce verdi, drenaggio sostenibile, permeabilità minima del suolo, ecc.).

L'estensione di detta area in zona D3 – Produttiva/artigianale e commerciale è compatibile, al fine di consentire l'insediamento di attività produttive leggere o di servizio, coerenti con la configurazione urbanistica e infrastrutturale dell'intorno.
Considerato che la trasformazione proposta non determina consumo di suolo agricolo effettivo, in quanto riguarda un'area già compromessa sotto il profilo agricolo e paesaggistico, si configura come un adeguamento funzionale del piano alla situazione di fatto.
L'estensione della zona D3 favorisce la ricucitura del tessuto produttivo esistente, migliorando la continuità morfologica e funzionale tra aree già urbanizzate e quelle limitrofe, in coerenza con i principi di razionalizzazione territoriale e sostenibilità.

Pertanto, si ritiene condivisibile la richiesta di estensione della zona E4 in zona D3, in quanto lo stato dei luoghi, la configurazione del lotto e la contiguità con aree produttive consolidate giustificano la nuova destinazione: la modifica non altera gli equilibri generali del PUC, non comporta pregiudizi ambientali e consente di perseguire una più razionale organizzazione funzionale del territorio comunale, favorendo il riuso produttivo di suoli non più agricoli.
Tale estensione risulta pertanto coerente con i principi di sostenibilità territoriale, rigenerazione urbana e sviluppo economico controllato, nel rispetto della pianificazione sovraordinata e delle normative vigenti (L.R. 16/2004, D.P.R. 380/2001, L.R. 14/2019).
Alla luce delle verifiche tecniche e delle valutazioni urbanistiche effettuate, si esprime parere favorevole alla proposta di estensione della zona D3 sull'area attualmente classificata come E4, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni tecniche e ambientali stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUC e dalle disposizioni in materia di mitigazione ambientale e sostenibilità urbanistica.

Tipo di provvedimento:
Accoglibile

OSSERVAZIONE N. 34

Richiedente:
lorio Michela; Quaranta
Antonio; Quaranta Sergio; Quaranta Aldo

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
34	**PROT. 0040226** **PROT. 0040819**	**07/10/2025** **10/10/2025**	**7**	**396-398-433**

Sintesi Osservazione:
I richiedenti chiedono che "*venga modificata la destinazione d'uso dei lotti di terreno riportati in Catasto Terreni del Comune di Marano (NA) al foglio 7 particelle 396,398,433 da Zona STANDARS f – Aree per servizi di progetto a Zona B1 – Tessuti compatti da riqualificare*"

Controdeduzioni:
I lotti di terreno oggetto di richiesta sono classificati dal vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) come Zona f – Aree per servizi di progetto, destinate a standard urbanistici di tipo pubblico o di uso pubblico (verde attrezzato, parcheggi, impianti sportivi, attrezzature collettive).
I richiedenti hanno formulato osservazione puntuale finalizzata a ottenere la riclassificazione in Zona B1 – Tessuti compatti da riqualificare, al fine di consentire la realizzazione di interventi di natura edilizia privata a destinazione residenziale.
Rilevato che le aree per standard urbanistici sono individuate dal PUC in attuazione del D.M. 1444/1968, che impone per ogni zona territoriale omogenea il rispetto di dotazioni minime di spazi pubblici (verde, parcheggi, attrezzature collettive).
Considerato che la trasformazione di tali aree in zone residenziali comporterebbe una riduzione delle dotazioni minime di servizi, con conseguente violazione dei parametri inderogabili di legge (art. 3 e 4 del D.M. 1444/1968).
La pianificazione comunale ha già quantificato le superfici destinate a servizi in rapporto alla popolazione e agli indici edilizi delle zone residenziali, garantendo un equilibrio complessivo tra carichi insediativi e dotazioni pubbliche.
La sottrazione anche parziale delle aree a standard comprometterebbe tale equilibrio, rendendo il piano non conforme ai requisiti minimi previsti dalla normativa statale e regionale.
L'eventuale riclassificazione in Zona B1 introdurrebbe nuovo carico urbanistico residenziale in un ambito già urbanisticamente saturo, senza adeguate infrastrutture o standard compensativi, aggravando la pressione su servizi, viabilità e rete fognaria.
Pertanto, la richiesta non è accoglibile, poiché la trasformazione delle particelle catastali nn. 396, 398 e 433 da Zona f – Aree per servizi di progetto a Zona B1 – Tessuti compatti da riqualificare:

- contrasta con i principi inderogabili del D.M. 1444/1968 in materia di dotazioni minime di spazi pubblici;
- altera gli equilibri del PUC tra carichi insediativi e standard urbanistici;
- sottrae al territorio aree destinate a funzioni collettive previste dal piano;
- comporterebbe un incremento del carico edilizio non supportato da adeguata infrastrutturazione e servizi;
- non risponde a un interesse pubblico prevalente, ma a un'iniziativa di interesse esclusivamente privato.

Alla luce delle verifiche tecniche e della normativa vigente, si esprime parere negativo all'osservazione avanzata: la proposta non risulta coerente con le finalità e gli obiettivi del PUC, con i criteri del D.M. 1444/1968 e con i principi di sostenibilità e equilibrio funzionale previsti dalla L.R. 16/2004 e dalla L.R. 14/2019 in materia di rigenerazione urbana.
La destinazione a zona f – Aree per servizi di progetto deve pertanto essere confermata, in quanto funzionale al mantenimento degli standard urbanistici minimi e alla qualità della vita urbana del contesto di riferimento.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 35

Richiedente:
Marono Fulvio

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
35	**PROT. 0040240**	**07/10/2025**	**23**	**2163 - 2177 2170 - 2114 2115 - 2136 2138 - 2101 2128 -2137 2164 - 2169 BP 3135 - 3129 2165 - 2168 2113 - 2124 2134 - 2175 (5/15)**

Sintesi Osservazione:
"*Nelle zone Agricole, al fine di rendere più agevole l'accesso alle agevolazioni di cui all'attività Agricola per i giovani o le giovani coppie di sposi è consentito, previo l'acquisizione del titolo di imprenditore Agricolo a titolo principale, la realizzazione di Volumi residenziale in ragione di 0.03 mc/mq e di depositi in ragione di 0.10 mc/mq con lotto minimo pari a 5.000 mq*".

Controdeduzioni:
Il nuovo Regolamento regionale n. 3/2025, "*Regolamento di attuazione dell'articolo 43-bis della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16*" introduce procedure urbanistiche e strumenti operativi innovativi per i Comuni della Campania. In particolare, gli articoli 15 e 17, riguardanti rispettivamente il "*Territorio urbanizzato e territorio rurale*" e la "*Disciplina del territorio rurale*", stabiliscono che è ammissibile la nuova costruzione, l'ampliamento o l'incremento volumetrico di annessi produttivi funzionali alla conduzione dell'azienda agricola, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di utilizzazione fondiaria:

a. 100 mq/ha per i primi 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione;
b. 40 mq/ha per i successivi 3 ettari;
c. 10 mq/ha per gli ulteriori ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione.

Il comma 6 specifica, inoltre, che:

- non può comunque essere superato l'indice di fabbricabilità fondiaria massima pari a 0,07 mc/mq;

- l'intervento deve riferirsi a una superficie colturale minima mantenuta in produzione di 1000 mq, come dimostrato dal Piano di sviluppo aziendale.

Quindi, secondo la il nuovo regolamento regionale 2025, la superficie minima da considerare sono i 3 ettari.

In aggiunta, nelle zone agricole, la concessione a edificare per uso residenziale può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente a:

- proprietari coltivatori diretti,
- proprietari conduttori in economia,
- proprietari concedenti,
- affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, purché considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153, da almeno tre anni.

Si è, in particolare, affermato che non è sufficiente il possesso temporaneo di fatto della qualifica di imprenditore agricolo professionale ai fini del rilascio del permesso di costruire in zona agricola. Infatti, i requisiti soggettivi per il rilascio del titolo abilitativo devono sussistere sia al momento della richiesta sia al momento del rilascio. Inoltre, tali requisiti devono permanere anche al momento della voltura del permesso di costruire in favore di terzi, al fine di garantire la reale destinazione delle opere all'attività agricola.

Inoltre, la fotografia che ci rilascia l'ultimo censimento dell'agricoltura (7° censimento – 2020) rileva che nel territorio di Marano di Napoli ci troviamo di fronte ad aziende caratterizzate per la maggior parte da una conduzione tipicamente familiare, infatti il 93.75% delle aziende del territorio comunale hanno la forma giuridica del tipo "Imprenditore o azienda individuale o familiare".

L'effetto delle politiche comunitarie, l'andamento dei mercati, lo spopolamento e l'invecchiamento della popolazione ha determinato in aree remote l'abbandono delle piccole aziende. Meno persone sono oggi impiegate nel comparto agricolo comunale, con conseguente assorbimento delle piccole aziende da parte di quelle più organizzate per questo considerate aziende medio-grandi; infatti, su 96 aziende rilevate nell'ultimo censimento (2020) con superficie agricola utilizzata, 65 sono sopra i 3 ettari, quindi il 62.4 %. La frutticoltura è la tipologia di coltura più rappresentata.

Pertanto, assisteremo sempre più alla formazione di un'economia agricola caratterizzata da aziende di dimensioni maggiori, orientate all'ampliamento delle proprie superfici non solo per migliorare l'efficienza produttiva, ma anche per accedere più facilmente ai finanziamenti comunitari.

Per quanto sopra, in parziale accoglimento dell'osservazione presentata, si modifica l'art. 5.1.2 - *Usi e interventi ammessi* – punto 3, comma b) - *Aziende agricole esistenti ma sprovviste di fabbricati residenziali e per le aziende di nuova formazione* – laddove prevede la superficie minima di 60.000 mq che viene ricondotta, qui, a 40.000 mq.

Pertanto la proposta di riduzione della superficie minima a 5.000 mq non è accoglibile.

Tipo di provvedimento:

Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE N. 36

Richiedente:
Baiano Luigi

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
36	**PROT. 0040441**	**08/10/2025**	**15**	**1800 – 1799 1798 – 1797 1806 - 1805**

Sintesi Osservazione:
Si chiede la diminuzione della superfice minima (s.m.) nel tessuto B1, lasciando la stessa invariata rispetto a quanto previsto nell'attuale PRG, cosi come di seguito proposto:

Controdeduzioni:
La riduzione proposta risulta incompatibile con gli obiettivi pianificatori che hanno guidato la definizione dei parametri contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione. La superficie minima di 1.500 mq è stata fissata al fine di contenere l'indice di frammentazione fondiaria, garantire una densità insediativa coerente con le capacità infrastrutturali e ambientali delle aree interessate, e assicurare un adeguato equilibrio tra spazi edificati e spazi liberi.
L'abbassamento del limite a 800 mq comporterebbe un incremento significativo del carico urbanistico, favorendo processi di edificazione diffusa non coerenti con il modello insediativo definito dal PUC.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 37

Richiedente:
Castaldo Gennaro

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
37	**PROT. 0040456**	**08/10/2025**	**4**	**1019 – 1023 1024 - 725**

Sintesi Osservazione:
"*si chiede la rettifica della zonizzazione da Zona A/2 nuclei storici a Zona B/1 Tessuti compatti da riqualificare, in questo modo viene mantenuto quello che era nel vecchio P.R.G. (zona di completamento), in quanto trattasi di immobili prospicienti la via Castel Belvedere, rispettando sempre e comunque i parametri urbanistici delle singole zone*".

Controdeduzioni:
L'analisi sull'evoluzione edilizia del nucleo di San Rocco (Cfr. tav. SO.4_1-SCHEDE D'AMBITO - EVOLUZIONE EDILIZIA SAN ROCCO E TORRE CARACCIOLO) ha evidenziato la presenza di un nucleo originario già in data antecedente al 1920, con successive stratificazioni degli anni '50 e completamenti edificati del 1980: questa analisi ha individuato un *land mak* del nucleo "San Rocco" che il PUC intende preservare nella sua attuale consistenza fisica e di comprato urbano senza aggiungere capacità edificatoria.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 38

Richiedente:
SOCIETA COOPERATIVA EDILIZIA MA.GIU.NA – legale rappresentante Mallardo Giacomo

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
38	**PROT. 0040473**	**08/10/2025**	**6**	**30-1022**

Sintesi Osservazione:
Osserva:
"*Di inserire il fondo di cui è comproprietaria nella Zona "B1 – Tessuti compatti da riqualificare", ovvero nella Zon*a "*B3 – Tessuti compatti iniziativa privata*", in sostituzione della zona "*F – Aree per servizi di progetto.*

Controdeduzioni:
L'area censita al Fg. 6, p.lle 30-1022, completamente libere, sono state classificata dal PUC come zona "*F – Aree per servizi di progetto.* Tale scelta risponde in modo ottimale alle esigenze di standard urbanistici e di dotazioni territoriali richieste per il dimensionamento complessivo del PUC.
L'introduzione di ulteriori aree di espansione *nella Zona "B1 – Tessuti compatti da riqualificare", ovvero nella Zon*a "*B3 – Tessuti compatti iniziativa privata*", non risponderebbe dunque a esigenze reali né sarebbe coerente con i principi di contenimento del consumo di suolo.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 39

Richiedente:
Pezzella Luigi

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
39	**PROT. 0040517**	**08/10/2025**	**-**	**-**

Sintesi Osservazione:
"*Si chiede che, in sede di controdeduzione alle osservazioni e di messa a punto degli elaborati di piano, l'intero fronte edificato di Via San Rocco e il retro immediatamente connesso sia riclassificato in zona E4 in modo continuo e omogeneo, eliminando le attuali frastagliature E1/E4 che attraversano le stesse particelle*"

Controdeduzioni:
La Zona E1 e la Zona E4 appartengono entrambe alla classe omogenea "E" (zone agricole), come definite dall'art. 9 del D.M. 1444/1968 e recepite nello strumento urbanistico comunale.
Esse condividono la stessa destinazione urbanistica principale, ovvero l'uso agricolo del territorio, con limitata possibilità di edificazione funzionale all'attività agricola.
Sia la Zona E1 che la Zona E4 sono destinate alla tutela del territorio rurale, al mantenimento della produttività agricola e alla preservazione del paesaggio agrario.
Non è consentita l'edificazione residenziale libera o di tipo urbano; eventuali edifici ammessi sono esclusivamente quelli strettamente connessi all'attività agricola.
La distinzione tra le due sottozone non riguarda la destinazione, bensì la presenza di edifici esistenti oggetto di domanda di condono edilizio:

- Zona E1: ambiti agricoli privi di edificazioni o con edifici legittimi.
- Zona E4: ambiti agricoli in cui insistono manufatti abusivi sanabili e/o da sanare ai sensi delle leggi sul condono edilizio (L. 47/1985, L. 724/1994, L. 326/2003).

Questa classificazione ha dunque valore ricognitivo e gestionale, finalizzato a distinguere le aree in cui il Comune deve monitorare o completare i procedimenti di sanatoria.
Il passaggio richiesto da E1 a E4 non modifica gli indici di edificabilità fondiaria o territoriale, non introduce nuove destinazioni d'uso, non consente ampliamenti o interventi edilizi aggiuntivi rispetto a quelli già previsti per la zona agricola.
La variazione di zonizzazione ha unicamente la funzione di riconoscere la presenza di edifici oggetto di sanatoria, consentire una gestione più puntuale dei procedimenti di condono, mantenere inalterata la disciplina urbanistica di tutela agricola.
Il passaggio da zona omogenea E1 a zona omogenea E4 non comporta variazioni nella destinazione urbanistica, né incrementi di edificabilità o agevolazioni edificatorie.
La modifica ha valore puramente gestionale e descrittivo, finalizzato alla ricognizione delle aree interessate da procedimenti di condono edilizio, lasciando immutata la disciplina d'uso agricolo del suolo e gli indici urbanistici vigenti.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 40

Richiedente:
Acciardi Laura Matilde

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
40	**PROT. 0040581**	**09/10/2025**	**4**	**1197**

Sintesi Osservazione:
"*Si chiede*

1) *di riesaminare la destinazione urbanistica attribuita all'area censita al F. 4, p.lla 1197 di proprietà Eredi Acciardi, riconsiderando la classificazione agricola e prevedendo una destinazione più coerente con lo stato dei luoghi;*
2) *di valutare l'inserimento di un apposito "Piano di Recupero dell'area ex CAFA 90", finalizzato alla rigenerazione urbana e al riuso produttivo dell'insediamento;*
3) *in alternativa, di attribuire una destinazione urbanistica di tipo industriale o produttiva compatibile, idonea a consentire la valorizzazione del compendio;*
4) *di considerare il valore territoriale del fondo, oggi parte integrante del tessuto urbano consolidato, e di evitare classificazioni che ne determinino la totale marginalizzazione pianificatoria."*

Controdeduzioni:
L'area censita al Fg. 4, p.lla 1197 è stata classificata dal PUC come zona agricola in coerenza con le caratteristiche morfologiche, insediative e infrastrutturali dell'ambito, nonché con gli obiettivi generali di contenimento del consumo di suolo e di riequilibrio tra aree urbanizzate e superfici libere, ai sensi della L.R. 16/2004 e della L.R. 14/2019.

In merito ai singoli punti dell'osservazione si precisa quanto segue:

1. La classificazione agricola attribuita non è determinata esclusivamente da elementi di naturalità o vocazione agricola in senso stretto, ma anche dalla necessità di evitare impropri riconoscimenti di trasformabilità in aree che, come dimostrato dalla documentazione fotografica allegata dagli stessi richiedenti, presentano una prevalenza di superfici permeabili e ampie porzioni non antropizzate. L'ex cementificio non costituisce un elemento idoneo a giustificare una destinazione diversa, poiché la presenza di manufatti dismessi non obbliga la pianificazione generale a prevederne il riuso edificatorio, soprattutto laddove manchino dotazioni, accessibilità e infrastrutture adeguate.

2. La rigenerazione urbana, come disciplinata dalla normativa regionale, può essere attivata soltanto in ambiti già classificati dal PUC come trasformabili e dotati di infrastrutture idonee al sostegno di nuove funzioni. Nel caso in esame, l'area non possiede i requisiti per una rigenerazione urbanistica a

scala complessa, poiché è priva di adeguate dotazioni territoriali, servizi, accessi e collegamenti tali da supportare destinazioni produttive o miste. Il PUC ha già individuato gli ambiti sui quali orientare le strategie di rigenerazione, e l'inserimento di ulteriori aree non pianificate comprometterebbe l'equilibrio complessivo del Piano.

3. L'adozione di un Piano di Recupero presuppone che l'area sia preventivamente classificata come idonea alla trasformazione, condizione che non può essere modificata in sede di osservazioni senza alterare in maniera sostanziale il disegno pianificatorio generale. Allo stesso modo, l'attribuzione di destinazioni produttive o industriali comporterebbe l'introduzione di nuovo carico urbanistico in un ambito non infrastrutturato, privo di standard adeguati e non coerente con le politiche di riduzione del consumo di suolo previste dalla normativa vigente. La trasformazione richiesta risulterebbe pertanto incompatibile con la struttura territoriale e con gli obiettivi del PUC.

4. L'inquadramento in zona agricola non determina marginalizzazione, ma risponde alla necessità di evitare che un sito dismesso venga impropriamente riutilizzato con nuove volumetrie o nuove destinazioni non supportate dal contesto. L'area, non appartiene al tessuto urbano consolidato né possiede le caratteristiche necessarie per essere classificata come ambito trasformativo. La sua riconduzione a funzioni produttive o industriali risulterebbe non solo incoerente con lo stato dei luoghi, ma anche contraria agli obiettivi del PUC di limitare nuove espansioni e di concentrare gli interventi rigenerativi su aree già strategicamente individuate.

Alla luce delle considerazioni espresse:

- non si ritiene congrua la richiesta di riconsiderare la destinazione agricola;
- non può essere accolta la proposta di pianificazione rigenerativa o di istituzione di un Piano di Recupero;
- non è ammissibile l'attribuzione di destinazioni produttive o industriali alternative;
- non si accoglie la richiesta di riperimetrazione o riclassificazione dell'area in ambito urbano consolidato.

Pertanto, l'osservazione non è accoglibile e la classificazione agricola della particella Fg. 4, p.lla 1197 è confermata, in quanto coerente con gli obiettivi del PUC, con la normativa vigente e con le esigenze di tutela del territorio e di contenimento del consumo di suolo.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 41

Richiedente:
Delta Immobiliare S.r.l. nella persona legale di Distinto Enzo

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
41	**PROT. 0040583**	**09/10/2025**	**4**	**1354-1356-1357-1358-1359-251-747-746-750-751**

Sintesi Osservazione:
"[...] si chiede all'Amministrazione Comunale di valutare favorevolmente l'ampliamento dell'area di zonizzazione D/3, comprendendo anche le particelle Foglio 4, particelle 1354, 1356, 1357 e 1359, di proprietà della Delta Immobiliare S.r.l., per una più coerente e giusta pianificazione territoriale."

Controdeduzioni:
A seguito di una nuova valutazione delle particelle oggetto di osservazione, si conferma che tali aree presentano caratteristiche pienamente riconducibili alla destinazione agricola attribuite: le particelle 1354, 1357 e 1358 risultano costituite da suoli agricoli con superfici totalmente permeabili, privi di elementi di urbanizzazione o trasformazioni che possano giustificare l'inclusione in zona D/3, mentre sulle particelle 1356 e 1359 è presente un frutteto attivo, che ne conferma l'effettivo uso agricolo. Le condizioni fisiche e funzionali riscontrate non supportano quanto sostenuto nell'osservazione circa una presunta continuità territoriale e funzionale con l'area produttiva esistente: la mera contiguità cartografica non costituisce criterio sufficiente per l'estensione di una zona D/3, soprattutto in assenza di infrastrutture, accessibilità adeguata o preesistenze produttive. L'attuale perimetrazione risulta pertanto coerente con gli obiettivi del PUC, che prevedono il contenimento del consumo di suolo e la tutela delle aree agricole.

Si evidenzia inoltre che, all'interno dell'osservazione, non viene mai indicata la particella 1358 tra quelle di proprietà della società Delta Immobiliare S.r.l., né nell'oggetto, né nella premessa, né nella richiesta. Tale particella risulta menzionata esclusivamente nella planimetria catastale allegata, in cui è evidenziata insieme alle altre, ma senza alcuna esplicita dichiarazione di proprietà o formale richiesta di riclassificazione. Pertanto, la p.lla 1358 non può essere oggetto di valutazione ai fini dell'osservazione, non essendo stata inclusa dai richiedenti nei contenuti testuali dell'istanza. In ogni caso, anche qualora la particella fosse appartenente alla medesima proprietà, la valutazione tecnico-urbanistica rimarrebbe invariata e la destinazione agricola verrebbe comunque riconfermata, in quanto coerente con lo stato dei luoghi e con gli obiettivi del PUC.

In esito alla ulteriore valutazione effettuata, la classificazione agricola delle particelle in oggetto viene dunque riconfermata e, conseguentemente, l'osservazione non è accolta.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 42

Richiedente:
Visconti Antonio; Visconti Giuseppe; Visconti Gennaro

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
42	**PROT. 0040590**	**09/10/2025**	**35**	**86-290-299**

Sintesi Osservazione:
Chiede "

- *Disporsi la modifica ed integrazione della tavola 28-ST4-ASSETTO-FUNZIONALE-E-MODALITA-D'INTERVENTO del PUC con variazione, quanto alla zona in cui sono ricomprese le particelle n. 299-86 e 290 in foglio 35 da zona da "F" a "B1 – Tessuti compatti da riqualificare", ovvero a destinazione conforme a ex zona B13, con ripristino della capacità edificatoria e delle prescrizioni di attuazione come da previgente PRG quanto alla zona B13.*
- *Rettificare o comunque meglio precisare nell'elaborato "3-gr. disposizioni-normative-del-puc" come "E" – aree per servizi di progetto e normate ai sensi dell'art. 6.2.1 – definizione e disposizioni generali.*"

Controdeduzioni:

- La richiesta non risulta compatibile con gli indirizzi e i criteri alla base della pianificazione del nuovo PUC. Le capacità edificatorie attribuite dal PUC sono infatti il risultato di un'analisi urbanistica aggiornata, condotta tenendo conto dell'evoluzione del territorio comunale e delle attuali esigenze insediative, ambientali e dotazionali. Dalla data di approvazione del P..RG. sono trascorsi diversi decenni, durante i quali la situazione urbanistica, demografica e infrastrutturale del Comune di Marano di Napoli è profondamente mutata; di conseguenza, non è possibile riproporre le quantità edificatorie storiche, ormai non più coerenti con il quadro urbanistico attuale.

  Ulteriori verifiche hanno confermato che la classificazione proposta dal PUC è corretta e motivata. Nell'area in esame è stato individuato un terreno destinabile a standard urbanistici, necessario per garantire un equilibrato rapporto tra dotazioni pubbliche e carichi insediativi del contesto urbano limitrofo. Inoltre, i lotti interessati non presentano le caratteristiche urbanistiche né le giustificazioni tecniche necessarie a sostenere un passaggio alla zona B1, mancando i requisiti morfologici, infrastrutturali e funzionali tipici dei tessuti compatti da riqualificare.

- L'osservazione presentata non risulta pienamente chiara nel proprio contenuto, ma si deduce che riguardi la necessità di una migliore precisazione, nell'elaborato "*3-gr. disposizioni-*

normative-del-puc", della voce "*E – aree per servizi di progetto e normate ai sensi dell'art. 6.2.1 – definizione e disposizioni generali*". In merito, si ritiene opportuno precisare quanto segue.

La classificazione "E" (maiuscola) all'interno del PUC identifica esclusivamente le zone agricole**,** conformemente alla tradizionale ripartizione delle destinazioni urbanistiche. Pertanto, non esiste nel PUC alcuna categoria "E" riconducibile alle aree per servizi di progetto. È verosimile che l'osservazione faccia invece riferimento alla voce **"***e – aree per servizi di progetto*" (minuscola)**.** Si evidenzia che, per un mero errore materiale di battitura, tale voce è riportata in modo incongruo nell'elaborato testuale, mentre nelle tavole grafiche allegate al PUC essa è correttamente indicata come "*f – aree per servizi di progetto*"**.**

Per quanto riguarda la disciplina normativa applicabile a tali aree, si conferma che le "*aree per servizi di progetto"* sono regolarmente normate all'*art. 6.2.1* dell'elaborato *"3-gr. disposizioni-normative-del-puc*", cui si rimanda per la definizione e il complesso delle disposizioni generali.

Tipo di provvedimento:
Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE N. 43

Richiedente:
Visconti Antonio; Visconti Giuseppe; Visconti Gennaro

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
43	**PROT. 0040591**	**09/10/2025**	**35**	**234**

Sintesi Osservazione:
Chiede

- *Disporsi la modifica ed integrazione della tavola 28-ST4-ASSETTO-FUNZIONALE-E-MODALITA-D'INTERVENTO del PUC con variazione, quanto alla zona in cui è ricompresa la particella n. 234 in foglio 35 da zona da "F" a B1 ovvero a destinazione conforme a ex zona B13, con ripristino della capacità edificatoria e delle prescrizioni di attuazione come da previgente PRG quanto alla zona B13*
- *Rettificare o comunque meglio precisare nell'elaborato "3-gr. disposizioni-normative-del-puc" come "E" – aree per servizi di progetto e normate ai sensi dell'art. 6.2.1 – definizione e disposizioni generali.*

Controdeduzioni:

- La richiesta non risulta compatibile con gli indirizzi e i criteri alla base della pianificazione del nuovo PUC. Le capacità edificatorie attribuite dal PUC sono infatti il risultato di un'analisi urbanistica aggiornata, condotta tenendo conto dell'evoluzione del territorio comunale e delle attuali esigenze insediative, ambientali e dotazionali. Dalla data di approvazione del P..RG. sono trascorsi diversi decenni, durante i quali la situazione urbanistica, demografica e infrastrutturale del Comune di Marano di Napoli è profondamente mutata; di conseguenza, non è possibile riproporre le quantità edificatorie storiche, ormai non più coerenti con il quadro urbanistico attuale.

  Ulteriori verifiche hanno confermato che la classificazione proposta dal PUC è corretta e motivata. Nell'area in esame è stato individuato un terreno destinabile a standard urbanistici, necessario per garantire un equilibrato rapporto tra dotazioni pubbliche e carichi insediativi del contesto urbano limitrofo. Inoltre, i lotti interessati non presentano le caratteristiche urbanistiche né le giustificazioni tecniche necessarie a sostenere un passaggio alla zona B1, mancando i requisiti morfologici, infrastrutturali e funzionali tipici dei tessuti compatti da riqualificare.

- L'osservazione presentata non risulta pienamente chiara nel proprio contenuto, ma si deduce che riguardi la necessità di una migliore precisazione, nell'elaborato "*3-gr. disposizioni-normative-del-puc*", della voce "*E – aree per servizi di progetto e normate ai sensi dell'art.*

6.2.1 – definizione e disposizioni generali". In merito, si ritiene opportuno precisare quanto segue.

La classificazione "E" (maiuscola) all'interno del PUC identifica esclusivamente le zone agricole**,** conformemente alla tradizionale ripartizione delle destinazioni urbanistiche. Pertanto, non esiste nel PUC alcuna categoria "E" riconducibile alle aree per servizi di progetto. È verosimile che l'osservazione faccia invece riferimento alla voce **"***e – aree per servizi di progetto*" (minuscola)**.** Si evidenzia che, per un mero errore materiale di battitura, tale voce è riportata in modo incongruo nell'elaborato testuale, mentre nelle tavole grafiche allegate al PUC essa è correttamente indicata come "*f – aree per servizi di progetto*"**.**

Per quanto riguarda la disciplina normativa applicabile a tali aree, si conferma che le "*aree per servizi di progetto"* sono regolarmente normate all'*art. 6.2.1* dell'elaborato *"3-gr. disposizioni-normative-del-puc*", cui si rimanda per la definizione e il complesso delle disposizioni generali.

Tipo di provvedimento:

Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE N. 44

Richiedente:
Cerullo Palmina

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
44	**PROT. 0040594**	**09/10/2025**	**7**	**424**

Sintesi Osservazione:
Considerato che sulla particella già insiste una struttura da adibire a distributore di policarburanti con annesso bar e attività non oil, (ancora da ultimare) oggetto di permesso di costruire n. P0341 rilasciato dal comune di marano di Napoli in data 07/04/2011 con accesso direttamente da via Aldo Moro per tale motivo, si chiede di attribuire una destinazione compatibile con l'attività da completare.

Controdeduzioni:
La predisposizione del PUC è stata condotta attraverso un articolato processo di analisi territoriale e normativa, basato sul confronto tra lo stato attuale dei luoghi, la precedente pianificazione urbanistica (PRG) e i fabbisogni insediativi e funzionali stimati per l'intero territorio comunale. All'esito di tale attività, l'area oggetto dell'osservazione, precedentemente classificata nel PRG come "As – Zone per attrezzature di quartiere", è risultata coerente con la propria consolidata vocazione a servizi di prossimità. Le valutazioni compiute nell'ambito della nuova pianificazione hanno confermato tale funzione, rendendo pertanto opportuno ricondurre la zona alla categoria degli standard "a – attrezzature di interesse comune" prevista dal PUC.

Con riferimento al presunto permesso di costruire per un impianto di distribuzione di carburanti, richiamato nell'osservazione, si precisa che ogni accertamento relativo alla validità del titolo edilizio e alla conformità urbanistica dell'intervento compete esclusivamente all'Amministrazione comunale, presso la quale l'interessato dovrà rivolgersi per eventuali approfondimenti.

Si evidenzia inoltre che, in relazione alla normativa applicabile, l'*art. 6.1.4* del PUC, relativo agli *"Impianti distributori carburanti"*, stabilisce che "*le zone F interessano servizi di rango territoriale, quali istituti di istruzione superiore, complessi sanitari e assistenziali o parchi territoriali. Per tale ragione queste aree non risultano idonee ad ospitare nuovi impianti di distribuzione dei carburanti*".

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 45

Richiedente:
Cerullo Palmina

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
45	**PROT. 0040595**	**09/10/2025**	**7**	**404**

Sintesi Osservazione:
"Considerato che sulla particella già insiste una attività di centro estetico con annessa area a parcheggio di pertinenza con accesso direttamente da corso mediterraneo.
Per tale motivo, si chiede di attribuire una destinazione compatibile con le attività già presente."

Controdeduzioni:
A seguito di una nuova e puntuale analisi della particella oggetto di osservazione, si riconferma la classificazione in zona omogenea "*a – Attrezzature di interesse comune*", non essendovi elementi che giustifichino una diversa destinazione urbanistica. Tale zona, secondo la disciplina del PUC, ricomprende edifici e strutture pubbliche o private che svolgono funzioni di servizio alla collettività, assicurando un corretto equilibrio tra offerta di servizi e assetto territoriale complessivo.
La presenza di un'attività privata quale un centro estetico con area di parcheggio pertinenziale non costituisce elemento idoneo a modificare la destinazione pianificatoria dell'area, poiché l'uso attualmente in essere non assume carattere prevalente né determina automaticamente la necessità di riclassificazione. Si evidenzia, inoltre, che la destinazione d'uso attualmente presente sull'area risulta in contrasto non solo con la disciplina del PUC, ma anche con le previsioni del PRG, che già classificavano il lotto in modo incompatibile con l'uso esistente. Pertanto, non sussiste alcun presupposto urbanistico per procedere ad una riclassificazione finalizzata a rendere conforme una situazione presumibilmente non legittimata né dallo strumento urbanistico vigente né da quello adottato. L'attribuzione di una destinazione coerente esclusivamente con l'attività presente comprometterebbe, pertanto, la logica di pianificazione unitaria e di omogeneità funzionale che caratterizza la zona.
L'osservazione, dunque, non è accolta e la destinazione urbanistica prevista dal PUC è riconfermata.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 46

Richiedente:
Cerullo Palmina

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
46	**PROT. 0040596 09/10/2025**	**09/10/2025**	**7**	**375**

Sintesi Osservazione:
"Considerato che sulla particella già insiste una attività commerciale (supermercato) con annessa area a parcheggio di pertinenza con accesso direttamente da corso Mediterraneo.
Per tale motivo, si chiede di attribuire una destinazione compatibile con le attività già presenti."

Controdeduzioni:
A seguito di una nuova e puntuale analisi della particella oggetto di osservazione, si riconferma la classificazione in zona omogenea "*a – Attrezzature di interesse comune*", non essendovi elementi che giustifichino una diversa destinazione urbanistica. Tale zona, secondo la disciplina del PUC, ricomprende edifici e strutture pubbliche o private che svolgono funzioni di servizio alla collettività, assicurando un corretto equilibrio tra offerta di servizi e assetto territoriale complessivo.
La presenza di un'attività commerciale con annessa area di parcheggio pertinenziale non costituisce elemento idoneo a modificare la destinazione pianificatoria dell'area, poiché l'uso attualmente in essere non assume carattere prevalente né determina automaticamente la necessità di riclassificazione. Si evidenzia, inoltre, che la destinazione d'uso attualmente presente sull'area risulta in contrasto non solo con la disciplina del PUC, ma anche con le previsioni del PRG, che già classificavano il lotto in modo incompatibile con l'uso esistente. Pertanto, non sussiste alcun presupposto urbanistico per procedere ad una riclassificazione finalizzata a rendere conforme una situazione presumibilmente non legittimata né dallo strumento urbanistico vigente né da quello adottato. L'attribuzione di una destinazione coerente esclusivamente con l'attività presente comprometterebbe, pertanto, la logica di pianificazione unitaria e di omogeneità funzionale che caratterizza la zona.
L'osservazione, dunque, non è accolta e la destinazione urbanistica prevista dal PUC è riconfermata.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 47

Richiedente:
Cerullo Palmina

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
47	**PROT. 0040597**	**09/10/2025**	**7**	**376**

Sintesi Osservazione:
"Trattasi di appezzamento di terreno di mq. 4.218 catastali, posizionato a confine con zone edificate ed urbanizzate, può avere accesso sia da una strada privata con ingresso da corso mediterraneo e sia direttamente da via Aldo Moro.
Per tale motivo, ed in considerazione di quanto detto, si chiede di destinare tale particella a:
Sistema insediativo- 1b sistema della città consolidata "B1" - tessuti compatti da riqualificare -."

Controdeduzioni:
La classificazione attribuita dal PUC è il risultato di un insieme articolato di analisi urbanistiche condotte sul territorio comunale, basate sullo stato di fatto dei luoghi, sulle caratteristiche morfologiche e funzionali dell'ambito e sulle valutazioni relative alla coerenza con il quadro insediativo complessivo. In tale contesto, il lotto in oggetto non presenta gli elementi necessari per l'inclusione nella zona "*B1 – Tessuti compatti da riqualificare*", la quale è destinata a contesti urbanistici consolidati di natura residenziale caratterizzati da specifici requisiti tipologici e morfologici.

Si precisa inoltre che la mera continuità fisica con aree classificate come zone residenziali di tipo B non costituisce, di per sé, un elemento sufficiente per giustificare l'inserimento del lotto in tale categoria omogenea. La definizione delle zone nel PUC non si basa esclusivamente sulla contiguità, ma su una valutazione integrata di parametri urbanistici e funzionali, che nel caso in esame non risultano soddisfatti.

A seguito di ulteriori verifiche effettuate sul lotto in oggetto, si conferma pertanto la correttezza della classificazione attribuita dal PUC, non emergendo elementi che possano motivare una modifica della zonizzazione proposta.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 48

Richiedente:
Napolano Rosa

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
48	**PROT. 0040598**	**09/10/2025**	**7**	**301**

Sintesi Osservazione:
"Considerato che sulla particella già insiste un fabbricato per civile abitazione composto da piano terra e primo, già oggetto di permesso di costruire in sanatoria avente accesso da strada provata con ingresso da corso Mediterraneo n. 118.
Per tale motivo, ed in considerazione delle zone limitrofe di piano, si chiede di destinare tale particella a;
Sistema insediativo- 1b sistema della città consolidata "b1" riqualificare -. Tessuti compatti da riqualificare."

Controdeduzioni:
La classificazione attribuita dal PUC è il risultato di analisi urbanistiche condotte sull'intero territorio comunale, basate sulle caratteristiche morfologiche, insediative e funzionali dei singoli ambiti. Tali valutazioni hanno evidenziato che il lotto oggetto dell'osservazione non presenta le condizioni necessarie per essere ricondotto alla zona "*B1 – Tessuti compatti da riqualificare*", destinata a tessuti urbani consolidati che mostrano specifiche caratteristiche tipologico–morfologiche.

Si precisa, inoltre, che la mera continuità con aree classificate come zone residenziali di tipo B non costituisce elemento sufficiente per giustificare l'inserimento del lotto in tale categoria. Anche in presenza del presunto permesso di costruire richiamato nell'osservazione e dell'immobile effettivamente realizzato, e dunque costruito in una zona la cui destinazione d'uso da P.R.G. risulta incompatibile con quella residenziale attuale, la zonizzazione deve essere definita sulla base di criteri urbanistici oggettivi e non sulla sola esistenza di singoli interventi edilizi.

A seguito delle considerazioni espresse e di una successiva verifica puntuale del lotto, si conferma la piena coerenza della classificazione attribuita nel PUC, non emergendo elementi tecnici o pianificatori idonei a motivarne la modifica.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 49

Richiedente:

Sepe s.r.l. legale rappresentante Domenico Sepe

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
49	**PROT. 0040599**	**09/10/2025**	**6**	**1020**

Sintesi Osservazione:

"- Disporsi la modifica ed integrazione della tavola 28-ST4-ASSETTO-FUNZIONALE-E-MODALITA-DINTERVENTO del PUC con variazione, quanto alla zona in cui è ricompreso il suolo al foglio 6 p.lla 1020 in località Masseria Caracciolo, da zona da "f" a zona con destinazione conforme a ex zona C17, con ripristino della capacità edificatoria e delle prescrizioni di attuazione come da previgente PRG quanto alla zona C17.

- *Rettificare o comunque meglio precisare nell'elaborato **"3-gr.disp-disposizioni-normative-del-puc"** la indicazione della lettera identificativa della zona afferente - aree per servizi di progetto normate ai sensi dell'art. 6.2.1-definizione e disposizioni generali."*

Controdeduzioni:

Si precisa che, nell'ambito del nuovo PUC, non sono previste nuove zone C di espansione residenziale. Tale scelta pianificatoria è motivata dal fatto che il Comune, a causa di un prolungato fenomeno di urbanizzazione incontrollata, risulta oggi ampiamente saturo rispetto al fabbisogno residenziale, anche considerando le proiezioni demografiche e abitative per i prossimi dieci anni.

L'introduzione di ulteriori aree di espansione non risponderebbe dunque a esigenze reali né sarebbe coerente con i principi di contenimento del consumo di suolo e di riqualificazione dell'esistente.

Si ritiene inoltre necessario evidenziare che tutte le aree classificate come zone C da PRG hanno già beneficiato, per oltre trent'anni, di un pieno potere edificatorio, con relativi indici e capacità insediative pienamente operative. Nonostante tale disponibilità edificatoria, però, gran parte di questi terreni non è stata oggetto di trasformazione. Nel frattempo, le caratteristiche territoriali e urbanistiche del Comune sono profondamente mutate, in particolare a causa dell'incremento di edificazioni realizzate in modo irregolare o diffuso, che hanno alterato il rapporto tra aree costruite e aree libere. Ciò ha reso necessaria una rinnovata pianificazione, finalizzata a ristabilire un equilibrio urbanistico e a tutelare maggiormente il paesaggio rurale e gli spazi aperti residui. Alla luce di tale mutato quadro territoriale, è stato pertanto necessario eliminare le zone C di espansione residenziale e ridefinire le destinazioni d'uso in modo più coerente con le effettive esigenze del territorio e con gli obiettivi di sostenibilità.

La scelta di destinare l'area in oggetto a "zona f – aree per servizi di progetto" risponde in modo ottimale alle esigenze di standard urbanistici e di dotazioni territoriali richieste per il dimensionamento complessivo del PUC.

Pertanto, si conferma la destinazione urbanistica assegnata al lotto al Foglio 6, particella 1020, in zona "f".

In merito alla richiesta di rettifica e maggiore precisazione della dicitura nell'elaborato "3-gr.disp-disposizioni-normative-del-puc", si rimanda al comma 4 dell'art. 6.2.1 relativo alle definizioni e disposizioni generali delle attrezzature e spazi collettivi, sia esistenti che di progetto (che si riporta integralmente), articolano in modo chiaro le diverse modalità di attuazione delle dotazioni territoriali da parte del comune di Marano o da parte di altro soggetto in convenzione:

> *4. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti insieme con le aree a ciò destinate individuate negli eventuali Piani Urbanistici Attuativi e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'Art.1.3.1, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento. Queste aree, salvo quelle per il culto, sono generalmente destinate a far parte del patrimonio pubblico, Tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.*

Tipo di provvedimento:
Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE N. 50

Richiedente:
Garofalo Vincenzo

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
50	**PROT. 0040601**	**09/10/2025**	**35**	**1387**

Sintesi Osservazione:
"[…] si chiede di classificare la particella in oggetto con una destinazione più consona alla richiesta inoltrata e sospesa, tenuto conto che trattasi di un insediamento a carattere produttivo, quindi che non genera aumento di carico urbanistico. Verosimilmente la destinazione potrebbe essere ***"D3 – Aree produttive isolate"****, con un'attuazione mediante un Permesso di Costruire convenzionato, che garantisca all'Amministrazione Comunale le corrispondenti aree per gli standard urbanistici che potranno essere attrezzate e cedute gratuitamente o, in alternativa, monetizzate."*

Controdeduzioni:
L'osservazione non è accoglibile. La richiesta di riclassificare la particella identificata al Fg. 35, p.lla 1387 in zona "*D3 – Aree produttive isolate*", in coerenza con la precedente istanza edilizia presentata in vigenza del P.R.G., non può essere accolta in quanto contrasta con gli indirizzi generali e gli obiettivi strutturali del nuovo PUC, nonché con i principi normativi sovraordinati relativi alla dotazione minima degli standard urbanistici.

La destinazione individuata nell'adottato PUC come "*f – Aree per servizi di progetto*" risponde infatti alla necessità di assicurare adeguate superfici per attrezzature collettive, in conformità agli artt. 3 e 4 del D.M. 1444/1968, i quali impongono dotazioni inderogabili di spazi pubblici per garantire l'equilibrio tra carichi insediativi e servizi. La trasformazione dell'area in zona produttiva, oltre a sottrarre una quota di territorio destinato a standard, comprometterebbe tale equilibrio, rendendo il piano non conforme ai parametri urbanistici minimi prescritti.

Si evidenzia inoltre che la preesistenza di una pratica edilizia avviata sotto la vigenza del precedente P.R.G. non può costituire elemento vincolante per la nuova pianificazione urbanistica generale, la quale è tenuta a operare valutazioni autonome e di interesse pubblico prevalente, secondo quanto disposto dalla L.R. 16/2004 e dai principi generali di governo del territorio.La proposta avanzata, inoltre, determinerebbe l'introduzione di un insediamento produttivo isolato in un contesto che il PUC ha destinato strategicamente a servizi e attrezzature pubbliche, introducendo una frammentazione delle funzioni e risultando non coerente con la struttura insediativa definita nella nuova pianificazione.

In merito alla sostenuta assenza di incremento del carico urbanistico, si precisa che gli insediamenti produttivi generano comunque domanda di infrastrutture, servizi, parcheggi e opere di urbanizzazione, come esplicitato dalla giurisprudenza consolidata sul tema del carico urbanistico e dalle previsioni della stessa L.R. 16/2004; pertanto, la tesi esposta dal richiedente non può essere condivisa.

Tuttavia, a seguito di una ulteriore verifica è stata riscontrata una non perfetta corrispondenza tra il perimetro del lotto rappresentato negli elaborati del PUC adottato e la sua effettiva estensione catastale. Pertanto, si procede alla corretta riperimetrazione della particella, allineandola alla reale consistenza desumibile dalla cartografia catastale.

Tipo di provvedimento:

Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE N. 51

Richiedente:
Guadagno Fortunato

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
51	**PROT. 0040614**	**09/10/2025**	**-**	**-**

Sintesi Osservazione:
Il richiedente chiede diversi chiarimenti e integrazioni all'articolato del Regolamento Edilizio. In particolare "*al fine di apportare il proprio contributo alla formazione del nuovo strumento urbanistico, presenta la seguente osservazioni, CIRCA LA NON CHIAREZZA E NON FACILE INTERPRETAZIONE, a parere dello scrivente, con criticità negli elaborati e nelle scelte di piano*".

Osservazione:
"ART. 19_ ai fini della superficie coperta circa gli aggetti e gli sporti superiori ad 1,50 mt. non è chiaro se alla definizione della superficie coperta concorre solo quello eccedente o l'intera superficie;"
Controdeduzioni:
Si specifica che in caso di aggetti e sporti superiori a 1,50 m, tutta la loro proiezione concorre a definire la superficie coperta dell'edificio.
ART. 19 - SUPERFICIE COPERTA (Sc)
È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale di massimo ingombro della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e degli sporti inferiori a 1,50 m. Se superiori a 1,50 m gli aggetti e gli sporti concorrono per intero alla formazione della superficie coperta.

Osservazione:
"ART. 24_ non è chiaro come "la superficie accessoria" debba aggiungersi alla definizione del calcolo dei volumi;"
Controdeduzioni:
Viene aggiunta nel testo la sigla (Sa) per meglio chiarire il riferimento alla definizione di superficie accessoria.
ART. 24 - SUPERFICIE TOTALE
È la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio. La superficie totale si utilizza per il calcolo del volume dell'edificio ai fini urbanistici (V) aggiungendo alla superficie lorda di pavimento la superficie accessoria (Sa) al lordo dei muri

Osservazione:
"ART. 27_ non sono chiare le definizioni e delle "TETTOIE", né tanto meno dei SOTTOTTETTI;"
Controdeduzioni:
In merito ai sottotetti si specifica m 2,40 quale altezza massima se superficie accessoria, rimandando all'art. 37 del presente Regolamento Edilizio per i restanti parametri.
Non vengono poste limitazioni di altezza per le tettoie, da definirsi in relazione all'altezza del fabbricato al quale sono collegate, specificando che le tettoie inferiori a m 1,50 non rientrano fra le superfici accessorie.
Art. 27 - SUPERFICIE ACCESSORIA (Sa)
È la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria comprende:
- *i portici e le gallerie pedonali;*
- *i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;*
- *le tettoie con profondità superiore a m 1,50 senza limite di altezza;*
- *le tettoie con profondità inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria che della superficie utile;*
- *le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;*
- *i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80 e inferiore a m 2,40 ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;*
- *i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale a terra, una sola volta; spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;*
- *le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.*

Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono inclusi nel computo della superficie accessoria ma esclusi dal computo della superficie utile.

Osservazione:
"ART. 31_ la definizione dei PARAPETTI non è chiara se sono da considerare ai fini del calcolo dell'altezza se superiori a ml.1,20 come rappresentato nel grafico dello stesso articolo;"
Controdeduzioni:
Si specifica nel testo dell'art. 31 la differenza nella definizione delle altezze degli edifici in relazione all'altezza del parapetto.
ART. 31 - ALTEZZA DELL'EDIFICIO (Hf) PER IL CALCOLO DELLA DISTANZA DAI CONFINI
Altezza lorda: è la differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
Altezza del fronte: è l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio ed è delimitata:
- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;

- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
Altezza dell'edificio: è l'altezza massima tra quelle dei vari fronti.
Ai soli fini del rispetto della distanza dai confini e tra i fabbricati, l'altezza dell'edificio è definita dalla differenza di quota tra la linea di terra e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano. Se la copertura è piana, l'altezza è data dalla differenza di quota ottenuta misurando l'altezza dalla linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, fino alla linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura con parapetti uguali o superiori a m 1, 20, l'estradosso dell'ultimo solaio con parapetti inferiori a m 1,20. Se il solaio di copertura dell'ultimo piano è inclinato l'altezza va misurata dalla linea di terra alla quota del livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto.
L'altezza di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici (D.M. 1444/1968).

Osservazione:
"ART. 32_ definizione di "ALTEZZA EDIFICIO" scarna e poco esaustiva e non si comprende come possa essere presa in considerazione per il calcolo del volume, o meglio al presente articolo viene definita l'ALTEZZA UTILE;"
Controdeduzioni:
L'art. 32 - ALTEZZA DELL'EDIFICIO (H) PER IL CALCOLO DEL VOLUME deve essere analizzato insieme al precedente art. 31 - ALTEZZA DELL' EDIFICIO (Hf) PER IL CALCOLO DELLA DISTANZA DAI CONFINI. Il combinato disposto dei due articoli consente una comprensione chiara ed inequivocabile del calcolo del volume di un fabbricato.

Osservazione:
ART. 33_ "V0LUME EDIFICIO" nella definizione viene indicata quale elemento da considerare ai fini della determinazione del volume la "superficie totale" la quale così come definita all'art.24 è comprensiva anche delle superficie accessorie, come già detto non sono chiare. Lo stesso vale e per la definizione dei "balconi incassati", e per la definizione di "sottotetti non abitabili" i quali non sono normati;
Controdeduzioni:
Si precisa come siano esclusi dal calcolo del volume l'eventuale sporgenza dei balconi inferiore a 1,50, in coerenza con la definizione di superficie accessoria.
Si specifica inoltre come non rientrino nel calcolo dei volumi, i sottotetti che svolgono un ruolo di vano tecnico e quindi non accessibili, se non per interventi di manutenzione.
ART. 33 - VOLUME DELL' EDIFICIO (V)
È il volume della costruzione costituito dalla somma dei prodotti della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
Il volume lordo di ogni piano fuori terra è uguale al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei solai ovvero, nel caso di piano seminterrato o rialzato, rispetto alla più bassa tra le quote dello spazio pubblico (marciapiede, strada, piazza, eccetera) o del piano di sistemazione esterna.
Sono esclusi dal calcolo del volume:

a. *i vani interrati e loro assimilati nei casi in cui non producano un aumento del carico urbanistico; non siano destinati alla stabile permanenza dell'uomo; lo strumento urbanistico non lo escluda espressamente;*
b. *le tettoie, le logge e i porticati non di uso comune, aperti su almeno tre lati;*
c. *i balconi non incassati, i balconi semi incassati e le pensiline sino ad una sporgenza di m 1,50;*
d. *i volumi dei sottotetti non abitabili, che svolgono un ruolo di vano tecnico e quindi non accessibili, se non per interventi di manutenzione;*
e. *i volumi tecnici.*

Osservazione:
ART. 37_"SOTTOTETTO" non fa riferimento ai sottotetti non abitabili con relativi paramenti di dimensionamento; "RECUPERO ABITATIVO SOTTOTETTI" in contrasto con la normativa regionale, si veda altezza wc e disimpegni;
Controdeduzioni:
Si integra l'articolo relativo al sottotetto con le specificazioni contenute nella L.R. 15/2000 'Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti. A seguito di queste modifiche si specifica di conseguenza quando il sottotetto contribuisce alla formazione della superficie accessoria (Sa) e del volume dell'edificio (V), così come modificato in risposta alle osservazioni.
Come riportato all'art. 44 – DISTANZA E ALTEZZA MINIMA, nei casi di unità immobiliari preesistenti legittime e/o regolarizzate a seguito di istanze di sanatoria e/o condono edilizio, l'altezza interna è ulteriormente derogabile a ml. 2,20 per gli spazi di servizio.
ART. 37 - SOTTOTETTO
È lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo livello dell'edificio, o di sue parti, compreso nella sagoma di copertura. Il sottotetto è abitabile quando l'altezza netta al colmo risulti non inferiore a m 2,70 per le nuove costruzioni e l'altezza perimetrale risulti non inferiore a m 1,40 all'intradosso. Perché i sottotetti esistenti siano abitabili l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,20. In caso di soffitto non orizzontale, fermo restando le predette altezze medie, l'altezza perimetrale minima non può essere inferiore a metri 1,40 all'intradosso. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al minimo, da non computarsi ai fini del calcolo dell'altezza media interna, sono chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba ed a ripostiglio. (L.R. 15/2000 'Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti).
Ai fini del recupero dei sottotetti, ferma restando la normativa in materia, gli edifici interessati dall'intervento devono risultare serviti da tutte le urbanizzazioni primarie (da dichiarare nell'istanza con autocertificazione); le altezze dei corridoi, servizi, ripostigli e w.c. devono essere minimo di m 2.40. Tutti gli interventi devono perseguire l'obiettivo del "contenimento energetico". Per detti interventi non si applicano le norme relative alle distanze tra fabbricati/confini qualora non si realizzino finestre o pareti finestrate. Il recupero del sottotetto non deve comportare la modifica dell'altezza di colmo e di gronda né l'inclinazione delle falde. Qualora si proceda alla modifica della sagoma o della copertura gli edifici devono rispettare i limiti di altezza dettati dallo strumento urbanistico vigente. Tali interventi devono rispettare la norma relativa al possesso di superficie da destinare ad aree di parcheggio (1/10V) che non siano già asservite ad altri immobili. Poiché dette

superfici sono assoggettate al vincolo di pertinenza risultante da atto pubblico, esse possono essere individuate anche nelle immediate vicinanze dell'immobile.

Osservazione:
ART. 39_ per il calcolo del numero di piani si fa riferimento ad una SL, ma nel regolamento non esiste punto ove si definisce Superficie Lorda (SL);
Controdeduzioni:
Si integra il testo dell'art. 39, richiamando direttamente come riferimento l'art. 25 – SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP).
ART. 39 - NUMERO DI PIANI
Il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda di pavimento (SLP).

Osservazione:
ART. 43_ volumi tecnici, si parla di VANO SCALA solo eccedente la linea di gronda e non definisce i sottotetti non abitabili;
Controdeduzioni:
Si specifica nell'art. 43 come sono da considerare gli androni e le scale di collegamento ai piani, compresi i ballatoi che non rientrino fra i volumi tecnici, mentre si rimandano all'art. 27 le specificazioni relative ai sottotetti.
ART. 43 - VOLUME TECNICO (Vt)
Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, etc.).
Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici (Circ. Min. 31.1.73 n° 2474):
a) le cabine elettriche ed i locali caldaia;
b) gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
c) gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali; d) gli extra-corsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
e) gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
f) lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune;
g) i serbatoi idrici, che vanno posizionati garantendone la schermatura dalle radiazioni solari;
h) le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
i) vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché taluni abbaini;
l) le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
m) gli impianti tecnologici in genere;
n) tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.
Gli androni e le scale di collegamento ai piani, compresi i ballatoi non rientrano fra i volumi tecnici.

I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante. Centrali termiche, locali autoclave, cabine elettriche private o non, locali per il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non, sono considerati parte della superficie coperta, ai fini del calcolo delle distanze dai confini, nel caso in cui la loro altezza netta interna superi i m 2,50, se collocati all'interno della sagoma urbanistica, ovvero in adiacenza a questa, o nell'area di pertinenza del fabbricato, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati.
I sottotetti non abitabili e non praticabili vengono considerati volumi tecnici di isolamento termico.

Osservazione:
ART.57_"TETTOIA" non è chiaro se le distanze delle tettoie sono equiparate a quelle delle costruzioni;
Controdeduzioni:
Si rimanda all'art. 48 lettera A per chiarire la disciplina delle distanze da tenere per le tettoie.

Osservazione:
ART. 58_ "VERANDA" non è chiaro con quale titolo si può realizzare una veranda laddove sia il frutto di un efficientamento energetico;
Controdeduzioni:
La Veranda (ex art, 58) rappresenta una componente del fabbricato, pertanto dovrà essere autorizzata con il titolo edilizio previsto per l'intervento di efficientamento energetico al quale è collegata.

Osservazione:
ART. 59_"PERGOLAT0" non è chiaro ove ci sia un'altezza inferiore a mt. 3,00 se faccia o meno distanza;
Controdeduzioni:
L'art. 59 – PERGOLATO chiarisce al suo interno la distanza minima da tenere e le caratteristiche strutturali e architettoniche che deve avere.

Osservazione:
ART. 97_ Nella definizione dei "PARCHEGGI" non si definiscono i parcheggi privati o parcheggi non pertinenziali;
Controdeduzioni:
L'art. 97 AREE PER PARCHEGGI oltre a definire in termini generali le caratteristiche tecniche e funzionali che devono avere tutti i parcheggi, puntualizza le caratteristiche che devono avere i parcheggi pertinenziali, ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/89. I parcheggi privati rientrano all'interno della definizione di parcheggi pertinenziali.

Osservazione:
ART. 103_ "RECINZIONI" si chiede di realizzare recinsioni in materiali che nel territorio comunale non sono né tipiche né consone a quanto esistente in loco.
Controdeduzioni:
Si corregge l'elenco numerato ed i relativi riferimenti, oltre ad eliminare la limitazione dei muri di cinta al materiale calcareo.
ART. 103 – RECINZIONI E MURI DI CINTA

Costituisce recinzione la delimitazione di aree scoperte con murature, elementi prefabbricati, legno, ferro, reti e/o siepi. Le recinzioni, come i muri di cinta, hanno la funzione di delimitare il confine tra diverse proprietà o di separare spazi con diversa funzione.
Ogni limite o confine di spazio aperto, pubblico o di uso pubblico, con esclusione dei limiti o confini riguardanti tratti di strade esterne al centro urbano, che per quanto attiene arretramento ed altezza, sono disciplinati dal regolamento di esecuzione e di attuazione (DPR 16.12.1992, n. 495) del nuovo Codice della strada, può essere realizzato con recinzione le cui caratteristiche formali e dimensionali siano conformi alle disposizioni contenute nel presente Regolamento.
Nelle zone esterne al centro urbano, le recinzioni già realizzate con pietrame, anche squadrato, a vista, staccionate di legno o siepi, debbono essere mantenute. Eventuali interventi di ripristino di tratti mancanti, con esclusione dei tratti che intercettano i percorsi e i sentieri, vanno eseguiti utilizzando stessi materiali e ponendoli in opera con appropriate tecniche costruttive.
Le recinzioni ancora esistenti devono essere mantenute e gli eventuali interventi di ripristino di tratti mancanti vanno eseguiti utilizzando gli stessi materiali, da porre in opera con appropriate tecniche costruttive.
Fatte salve le disposizioni del nuovo Codice della strada, le nuove recinzioni, con esclusione dei tratti che intercettano percorsi e sentieri di carattere storico e artistico, devono avere altezza massima di m. 3,00 con le seguenti caratteristiche costruttive:
a) in tutto il territorio comunale, per l'intera altezza, con paletti e rete metallici a tinta verde o in conformità a quanto precisato alla lett. d) del presente comma;
b) nell'ambito delle Zone territoriali omogenee A, B, D, F e G, la parte emergente dal suolo, di altezza non superiore a m 0,90, con muratura di pietrame calcareo, anche squadrato, a vista, e la restante altezza con semplice ringhiera metallica verniciata;
c) nelle restanti parti del territorio comunale, anche al fine di ripristinare i paesaggi agrari tradizionali e di contenere i fenomeni di erosione e di dissesto idrogeologico, la parte di recinzione emergente dal suolo, non superiore a m 0,90, con pietrame, anche squadrato, a vista, e la restante altezza con paletti e rete metallica o come precisato alla precedente lett. b).
d) i muri di contenimento vanno realizzati in conformità alla tipologia della parte muraria indicata alle lettere precedenti con riferimento alla zona di interesse, fatti salvi ovviamente i casi in cui per motivi statici sia necessario l'impiego di altro materiale, le cui superfici a vista vanno rivestite con lastre di pietrame di forma irregolare.
Nelle zone agricole, se i fondi da separare sono su differenti livelli, ai fini dell'altezza della recinzione non viene computata l'altezza della parte di muro al di sotto del livello di campagna più elevato. Tale porzione di muro viene considerata di contenimento della scarpata.
Per le recinzioni in corrispondenza di limiti di cavedi, pozzi luce, chiostrine o cortili di edifici contermini, valgono le disposizioni del Codice civile, fermo restando il rispetto delle norme vigenti per le zone sismiche.
I muri di cinta, come i muri di recinzione, hanno la funzione di marcare la linea di confine tra diverse proprietà o di separazione tra spazi con diversa funzione.
I muri storici e tradizionali sono realizzati con pietrame a secco, staccionate di legno o siepi. In epoca recente si sono affermate altre tipologie: muri in blocchi tufacei squadrati o calcestruzzo e ringhiere in ferro o rete metallica.

COMUNE DI MARANO DI NAPOLI - c_e906 - REG_UFFICIALE - 0048403 - Ingresso - 26/11/2025 - 07:25

Osservazione:
"DESTINAZIONI D'USO" non si evince ove siano contemplate.

Controdeduzioni:
Le "DESTINAZIONI D'USO" richiamate nel Regolamento Edilizio integrano l'articolazione per zone urbanistiche ed usi ammessi del piano urbanistico comunale, recependo la legislazione nazionale sull'edilizia e i relativi raggruppamenti delle destinazioni d'uso.

Tipo di provvedimento:
Accoglibile parzialmente

OSSERVAZIONE N. 52

Richiedente:
Guadagno Fortunato

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
52	**PROT. 0040615**	**09/10/2025**	**-**	**-**

Sintesi Osservazione:
"*SI CHIEDE DI ESPLICITARE SE LA ZONA F RIPORTATA NELL'ELABORATO "28-ST4-ASSETTO-FUNZIONALE-E-MODALITA'-D'INTERVENTO" ED INDICATA NELLA LEGENDA COME "F – AREE PER SERVIZI DI PROGETTO –" È QUELLA CHE POI VIENE INDICATA NELL'ELABORATO "3-GR.DISP-DISPOSIZIONI-NORMATIVE-DEL-PUC" ART. 6.2.1 – DEFINIZIONE E DISPOSIZIONI GENERALI COME: E. AREE PER SERVIZI DI PROGETTO SI OSSERVA CHE TALE ZONA NON RISULTA NORMATA IN MODO CHIARO ED INEQUIVOCABILE, E SOPRATTUTTO, NON VI È PREVISTA LA MODALITÀ DI ATTUAZIONE (PDC, PDC CONVENZIONATO, PUA, ECC……), TALE DA FAR SÌ CHE QUESTE ZONE NON RESTINO INCOMPIUTE PER ALTRI 40 ANNI COME LE ZONE "ATTREZZATURE STANDARDS" DEL VECCHIO P.R.G.*".

Controdeduzioni:
Il comma 4 dell'art. 6.2.1 relativo alle definizioni e disposizioni generali delle attrezzature e spazi collettivi, sia esistenti che di progetto (che si riporta integralmente), articolano in modo chiaro le diverse modalità di attuazione delle dotazioni territoriali da parte del comune di Marano o da parte di altro soggetto in convenzione:

4. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti insieme con le aree a ciò destinate individuate negli eventuali Piani Urbanistici Attuativi e quelle che verranno cedute al Comune in applicazione dell'Art.1.3.1, costituiscono la dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascun centro abitato o insediamento. Queste aree, salvo quelle per il culto, sono generalmente destinate a far parte del patrimonio pubblico, Tuttavia le attrezzature ivi previste possono essere realizzate e/o gestite da soggetti diversi dall'Amministrazione comunale, attraverso apposite convenzioni, eventualmente accompagnate da concessioni di diritto di superficie, con le quali venga comunque assicurata possibilità di pubblica fruizione degli spazi e delle attrezzature.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 53

Richiedente:
Guadagno Fortunato

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
53	**PROT. 0040616**	**09/10/2025**	**-**	**-**

Sintesi Osservazione:
Si chiede di "DISCIPLINARE *LE OPERE DI MITIGAZIONE OCCORRENTI PER LA REALIZZAZIONE DELL'IMPIANTO DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI E DI RICHIAMARLE NEL RILASCIANDO TITOLO QUALE CONDIZIONE INDISPENS.ABILE PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA'.*

ELIMINARE DAL COMMA 6 LETTERA a) LA DICITURA "di cui max 10% per gli usi complementari di cui al precedente comma 4" POICHE' NETTAMENTE IN CONTRASTO CON TUTTE LE NORMATIVE DI SETTORE."

Controdeduzioni:
In coerenza con la risposta all'osservazione 32, alla quale si rimanda, il PUC ha scelto di inserire limiti dimensionali e di ampliamento per gli impianti carburante per motivazioni di tutela del territorio, della sicurezza e del paesaggio urbano.
Più specificatamente tale motivazione è stata generata dalle seguenti esigenze:

a. *Contenimento dell'impatto territoriale e paesaggistico*
   Gli impianti di distribuzione carburante, pur considerati servizi di interesse pubblico, generano volumi edilizi, piazzali impermeabilizzati e impatti visivi.
   In contesti urbani consolidati o di margine, come Marano, tali impianti devono essere armonizzati con la morfologia urbana e il paesaggio.
b. *Tutela della viabilità e della sicurezza stradale*
   L'art. 141 della L.R. 7/2020 subordina l'installazione alla compatibilità con la viabilità e la sicurezza. In aree urbane densamente costruite, impianti troppo estesi o ampliati in modo illimitato possono creare interferenze con il traffico, difficoltà di accesso e problemi di sicurezza. Il PUC ha quindi previsto limiti di superficie e di ampliamento per garantire gli adeguati spazi di manovra, le distanze dai nodi di intersezione, la continuità dei marciapiedi e della rete pedonale.
c. *Coordinamento con la destinazione urbanistica delle aree*
   Gli impianti carburante comportano volumi tecnici, attività accessorie e servizi commerciali (autolavaggi, minimarket, ricariche elettriche).

Nella zona E4 – agricola fortemente urbanizzata tali funzioni non è coerenti con la vocazione territoriale. Il PUC, quindi, limita la superficie di impianto in base alla zona omogenea.

d. *Prevenzione del consumo di suolo e salvaguardia ambientale*
La legge regionale promuove la transizione energetica e la riconversione degli impianti, ma non intende incentivare nuovo consumo di suolo. Il PUC, dunque favorisce la riqualificazione di impianti esistenti, consentendo ampliamenti limitati per installare colonnine elettriche, ma vietando nuove grandi superfici asfaltate.

In definitiva, sebbene l'art. 141 della L.R. Campania n. 7/2020 non preveda limiti dimensionali o di ampliamento per gli impianti di distribuzione carburante, il PUC comunale, nell'esercizio delle proprie competenze in materia di governo del territorio, stabilisce limiti di superficie e di ampliamento in ragione della necessità di garantire la compatibilità con le caratteristiche morfologiche e funzionali del tessuto urbano, la tutela del paesaggio e della viabilità, nonché la salvaguardia della sostenibilità ambientale e infrastrutturale.
Tali limiti mirano a contenere il carico urbanistico indotto, a ridurre l'impermeabilizzazione del suolo e a favorire la riconversione degli impianti esistenti verso forme di distribuzione energetica ecocompatibili."

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 54

Richiedente:
Belmare Mario

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
54	**PROT. 0040676**	**09/10/2025**	**13**	**705 – 707 866 – 415 252 - 666**

Sintesi Osservazione:
Si chiede "

1. *di rettificare la classificazione urbanistica delle particelle in oggetto, ripristinando la precedente destinazione edificatoria o altra equivalente che consenta il mantenimento dei diritti edificatori già maturati;*
2. *Di precisare espressamente che nella zona "Verde pubblico e per lo sport" sia ammesso l'uso sportivo anche a carattere privato, in coerenza con l'attuale assetto dei luoghi e l'esistenza del campo da tennis;*
3. *Di riesaminare la pianificazione adottata nella zona di San Rocco – ex comparto C4, affinché sia ripristinato un equilibrio urbanistico coerente e non penalizzante, nel rispetto dei principi di continuità, proporzionalità e tutela dell'affidamento legittimo".*

Controdeduzioni:

1. La richiesta non risulta accoglibile. A seguito di un'ulteriore e specifica analisi istruttoria condotta sulle particelle oggetto di osservazione, si conferma la correttezza della classificazione urbanistica assegnata dal PUC. Non emergono elementi tecnici o normativi tali da giustificare il ripristino della precedente destinazione edificatoria né l'attribuzione di una destinazione alternativa che comporti il mantenimento di presunti diritti edificatori maturati, non riconducibili alle previsioni vigenti né coerenti con gli indirizzi pianificatori del PUC. Si precisa che, nell'ambito del nuovo PUC, non sono previste nuove zone C di espansione residenziale. Tale scelta pianificatoria è motivata dal fatto che il Comune, a causa di un prolungato fenomeno di urbanizzazione incontrollata, risulta oggi ampiamente saturo rispetto al fabbisogno residenziale, anche considerando le proiezioni demografiche e abitative per i prossimi dieci anni. L'introduzione di ulteriori aree di espansione non risponderebbe dunque a esigenze reali né sarebbe coerente con i principi di contenimento del consumo di suolo e di riqualificazione dell'esistente. Si ritiene inoltre necessario evidenziare che tutte le aree classificate come zone C da PRG hanno già beneficiato, per oltre vent'anni, di un pieno potere edificatorio, con relativi indici e capacità insediative pienamente operative. Nonostante tale disponibilità edificatoria, però, gran parte di questi terreni non è stata oggetto di trasformazione. Nel frattempo, le caratteristiche territoriali e urbanistiche del Comune sono profondamente mutate, in particolare a causa dell'incremento di edificazioni realizzate in modo irregolare o diffuso, che hanno alterato il rapporto

tra aree costruite e aree libere. Ciò ha reso necessaria una rinnovata pianificazione, finalizzata a ristabilire un equilibrio urbanistico e a tutelare maggiormente il paesaggio rurale e gli spazi aperti residui. Alla luce di tale mutato quadro territoriale, è stato pertanto necessario eliminare le zone C di espansione residenziale e ridefinire le destinazioni d'uso in modo più coerente con le effettive esigenze del territorio e con gli obiettivi di sostenibilità.

2. La distinzione tra attrezzature di uso pubblico a gestione pubblica o privata non rientra nelle competenze dei progettisti del PUC, ma discende dalla normativa vigente e dai procedimenti amministrativi predisposti dall'Ente. Il PUC individua le destinazioni d'uso ammissibili nelle diverse zone urbanistiche, mentre l'eventuale carattere pubblico o privato della gestione delle attrezzature è definito attraverso gli strumenti autorizzativi e convenzionali previsti dalla legge.
   Nel caso specifico, qualora il richiedente intenda realizzare un'attrezzatura sportiva all'interno della zona "*Verde pubblico e per lo sport*", tale intervento dovrà essere assoggettato alla presentazione di un Permesso di Costruire convenzionato, mediante il quale saranno disciplinati gli aspetti funzionali, gestionali e di fruizione pubblica dell'opera.
3. Per i motivi di cui al punto 1 si conferma la classificazione urbanistica assegnata dal PUC.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 55

Richiedente:
Guadagno Luigi

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
55	**PROT. 0040693**	**09/10/2025**	**23**	**1557**

Sintesi Osservazione:
"*SI CHIEDE DI RICOMPRENDERE IL LOTTO IN QUESTIONE IN ZONA B1, IN QUANTO NON SI COMPRENDE L'ESCLUSIONE DELLO STESSO DALLA DETTA ZONA, L'ESCLUSIONE RENDEREBBE LO STESSO DIFFICILMENTE COLTIVABILE ESSENDO ACCERCHIATO DALLA ZONA B1, SI RICHIEDE INOLTRE DI PREVEDERE ALL'INTERNO DELLA B1 LA PREVISIONE DELL'ACCORPAMENTO AL FINE DEL RAGGIUNGIMENTO DEL LOTTO MINIMO CON LA CESSIONE GRATUITA A FAVORE DEL COMUNE DEL LOTTO DI DECOLLO O EVENTUALE MONETIZZAZIONE*".

Controdeduzioni:
La richiesta non risulta coerente con le caratteristiche intrinseche dei lotti in oggetto, che presentano una chiara vocazione agricola, testimoniata sia dallo stato dei luoghi sia dal quadro delle previsioni territoriali sovraordinate.

Si rileva inoltre che la mera contiguità fisica con aree classificate come residenziali non costituisce elemento necessario e sufficiente per estendere in modo puntuale la perimetrazione della zona omogenea B1.

L'ampliamento di tali zone richiede infatti la presenza di condizioni urbanistiche, funzionali e morfologiche che giustifichino l'inserimento dell'area in un tessuto insediativo consolidato, condizioni che, nel caso in esame, non risultano sussistenti.

In merito all'osservazione presentata, con la quale si richiede di prevedere all'interno della zona B1 la possibilità di accorpamento dei lotti, anche mediante cessione gratuita al Comune del lotto di decollo o mediante eventuale monetizzazione, al fine di raggiungere la superficie minima richiesta per l'intervento edilizio, si rappresenta quanto segue. La proposta avanzata non risulta accoglibile. Il PUC, in coerenza con gli obiettivi generali di piano e con le strategie di contenimento del consumo di suolo, stabilisce che il lotto minimo costituisce una condizione inderogabile per l'attuazione degli interventi edilizi, al fine di garantire un equilibrato rapporto tra aree costruite ed aree libere, nonché il mantenimento della qualità urbana e ambientale del territorio comunale.

Nello specifico, per le zone B1 il PUC definisce un lotto minimo pari a 1.500 mq, parametro che è stato individuato per evitare processi di frammentazione e, soprattutto, per impedire fenomeni di densificazione del tessuto urbano esistente. L'introduzione della possibilità di accorpare lotti di dimensioni inferiori, siano essi contigui o non contigui, al solo scopo di raggiungere il lotto minimo, determinerebbe infatti un incremento potenziale della capacità edificatoria in aree già consolidate, in

contrasto con gli indirizzi di piano orientati al controllo dell'intensificazione edilizia e alla salvaguardia degli spazi liberi residui.

La proposta di compensare tali operazioni mediante cessione gratuita al Comune del lotto di decollo o mediante monetizzazione non risulta coerente con le finalità del PUC, poiché tali strumenti non eviterebbero gli effetti negativi sulla morfologia urbana e sul carico insediativo, che deriverebbero dall'attivazione di ulteriori interventi su lotti insufficientemente strutturati per ospitare nuove volumetrie.

Alla luce delle considerazioni esposte, la richiesta non può essere accolta, e il lotto minimo fissato dal PUC per la zona B1 rimane confermato nella misura di 1.500 mq, quale parametro indispensabile per garantire la corretta attuazione delle previsioni urbanistiche.

Tipo di provvedimento:

Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 56

Richiedente:
Baiano Luisa; Baiano Lorenzo

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
56	**PROT. 0040724**	**09/10/2025**	**14**	**1 – 28 – 793 409**

Sintesi Osservazione:
Si chiede che "*le particelle: - Foglio 14, mapp. 1 – 28 – 409 – 793*

Attualmente classificate come Zona E1 – aree agricole ordinarie, siano riclassificate in Zona

B1 – Tessuti compatti a iniziativa privata, in coerenza con:

- *la morfologia e l'uso effettivo del territorio;*
- *la presenza di un contesto edificato e urbanizzato continuo;*
- *gli obiettivi di riqualificazione e contenimento del consumo di suolo previsti dal PUC stesso*".

Controdeduzioni:
In riferimento all'osservazione con la quale si richiede il passaggio del lotto da zona *E1- aree agricole ordinarie* a zona *B1-Tessuti compatti a iniziativa privata*, si rappresenta quanto segue.

La richiesta non risulta accoglibile in quanto le caratteristiche morfologiche, funzionali e paesaggistiche del lotto sono coerenti con la classificazione di zona agricola ordinaria E1, come già definita dal PUC.

Si precisa, altresì, che la mera contiguità o continuità con aree classificate in zona B1 non costituisce condizione sufficiente per l'attribuzione della medesima classificazione, la quale richiede il rispetto di specifici requisiti urbanistici, insediativi e normativi che nel caso in esame non risultano soddisfatti.

Inoltre, in linea con gli obiettivi di riqualificazione territoriale e di contenimento del consumo di suolo, il lotto non può essere ricompreso in zona B1, a vocazione residenziale, poiché un'eventuale edificazione comporterebbe un incremento significativo del carico urbanistico, con possibili ripercussioni negative.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 57

Richiedente:
Chiarolanza Carmela

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
57	**PROT. 0040733**	**09/10/2025**	**03**	**237 – 279 1370**

Sintesi Osservazione:
Si chiede l'aggiornamento delle tavole eliminando le campiture relative al vincolo di cui al D. Lgs 42/04 non essendo l'immobile in oggetto assoggettato ad alcun tipo di vincolo.

Controdeduzioni:
In riferimento all'osservazione presentata, si comunica che, a seguito di ulteriori verifiche e approfondimenti istruttori, la richiesta risulta accoglibile. Si precisa che l'edificio in oggetto non è effettivamente gravato da alcun vincolo ai sensi del D.lgs. 42/2004 imposto dalla Soprintendenza.

Tuttavia, pur in assenza di specifici vincoli ministeriali, l'immobile rientra in una tipologia edilizia che il PUC intende incentivare con il riutilizzo, in quanto rappresentativa delle strutture rurali di interesse storico per la formazione del paesaggio agrario.

Si provvede al perfezionamento dell'art.4.1.2, in modo da riconoscere il sistema delle "*Masserie e case coloniche di valore storico testimoniale*", all'interno del patrimonio insediativo storico comunale, agevolandone il recupero funzionale e la valorizzazione dei caratteri architettonici e compositivi tradizionali. L'art. 4.1.2 è integrato con il seguente comma:

> *7. Relativamente al sistema insediativo storico e testimoniale A4 (Masserie e case coloniche* di valore storico testimoniale*) sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e rasamento conservativo, ristrutturazione edilizia con rispetto della sagoma e del sedime, ampliamento nei limiti del 20% del VT esistente, a fronte di un miglioramento dell'efficientamento energetico e sismico dell'involucro edilizio.*

Tipo di provvedimento:
Accoglibile

OSSERVAZIONE N. 58

Richiedente:

Cavallo Rossana per delega dai siggn.ri Cavallo Antonio; Cavallo Antonio; Cavallo Guido; Cavallo Antonio; Cavallo Giulio

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
58	**PROT. 0040593**	**09/10/2025**		

Sintesi Osservazione 1:

Si chiede "

1. *che l'area agricola E1 AREE AGRICOLE ORDINARIE distinta in catasto al foglio 16 p.lla 323 di circa mq. 3870 rappresentata nel nuovo PUC, venga trasformata in zona (B3) TESSUTI COMPATTI INIZIATIVA PRIVATA.*

   Come già esposto, i proprietari hanno sempre assolto ad ogni imposta e/o tassa gravante sul terreno inteso come edificabile per ben 38 anni, attendendo che venisse predisposto ed approvato un piano particolareggiato per concretizzare l'edificazione con un indice di 1,6 mc/mq, con la previa bonifica del vecchio manufatto realizzato dal Comune. Inoltre, va chiarito che l'indice edificatorio della zona B/3 è contenuto, nell'ordine di 1,00 mc/mq per lotti minimi di 2000 mq; ed ancora, si ribadisce che la richiesta di modifica della zona comporta un abbassamento dell'indice edificatorio rispetto alla zona pregressa ed è giustificata dal fatto di non vedersi deprezzare del tutto la propria proprietà, inoltre si potrebbe ridurre anche il lotto minimo a 500,00 mq per avere la possibilità di ottenere una zona di completamento e realizzare villette residenziali.

2. *che venga accettata la proposta di modifica in quanto la zona in oggetto risulta inserita in un contesto urbanizzato e l'appezzamento di terreno è a fronte strada principale Via San Marco e non in zona agricola entroterra.*
3. *che a seguito di sopralluogo in loco si è potuto constatare che sia a nord sia a sud i lotti limitrofi sono edificati, per cui il terreno giammai potrà essere utilizzato a fini agricoli per evitare problemi ai cittadini residenti in zona: la coltivazione creerebbe polveri, fastidi con concimi, pesticidi e macchine agricole. Del resto, trattasi di un modesto appezzamento di terreno di 3870,00 mq come tale inutilizzabile a fini agricoli. Infine, si rammenta che l'appezzamento è ubicato a fronte della strada principale*".

Controdeduzioni 1:

In riferimento all'osservazione con la quale si richiede la riclassificazione del lotto da zona "E1 – Aree agricole ordinarie" a zona "*B3 – Tessuti compatti a iniziativa privata*", si rappresenta quanto segue. Sebbene il lotto abbia beneficiato, in passato, di potenzialità edificatorie per un periodo di circa 38 anni, si evidenzia che in tale arco temporale non è stato realizzato alcun intervento edilizio.

Nel frattempo, le condizioni territoriali e insediative del Comune di Marano sono significativamente mutate, rendendo necessario l'elaborazione di un nuovo PUC improntato ai principi di contenimento del consumo di suolo, tutela degli ambiti agricoli residui e mantenimento del carico urbanistico complessivo, anche alla luce dei processi di urbanizzazione non pianificata che hanno caratterizzato i decenni precedenti. Si sottolinea, inoltre, che la mera contiguità con tessuti residenziali non costituisce requisito sufficiente per l'inserimento del lotto in zona B3, classificazione che richiede specifiche condizioni urbanistiche, morfologiche e funzionali non riscontrabili nell'area in esame. A seguito di un'ulteriore e mirata analisi istruttoria, si conferma la coerenza della classificazione attribuita dal PUC, che pertanto non viene modificata. Per quanto concerne le richieste relative all'abbassamento della superficie minima del lotto e all'adeguamento dell'indice edificatorio, si rinvia a quanto già evidenziato in merito alla necessità di non incrementare il carico urbanistico. Gli indici e le dimensioni fondiarie previsti dal PUC sono, infatti, il risultato di una valutazione urbanistica approfondita, finalizzata a garantire un equilibrio tra sviluppo edilizio, standard urbanistici, dotazioni territoriali e sostenibilità degli insediamenti.

Sintesi Osservazione 2:

4. "*Studiando in maniera generale tale elaborato progettuale di PUC, emerge la totale assenza di una nuova viabilità ordinaria, viabilità di progetto intesa come collegamenti autostradali e/o collegamenti con il vicino asse mediano. Inoltre, tutte le varie amministrazioni che si sono succedute hanno solo ipotizzato che si sarebbe riportata la rete ferroviaria a Marano attraverso un indirizzo di fattibilità generale per cercare di inserire nel nuovo PUC il progetto della metropolitana. Invece sono state inserite pochissime strade di progetto*.
5. *Inoltre nello specifico si precisa che in via Adda, a confine con il Comune di Calvizzano, la zona si sta fortemente urbanizzando anche grazie alle nuove costruzioni che in tale ultimo Comune sono in corso di realizzazione: quindi un asse viario strategico è quello che si potrebbe realizzare con il continuo di via Adda, arrivando alla zona PIP per poi proseguire verso il ponte di Surriento tra Villaricca e Qualiano, così generando uno sviluppo economico, sia agevolando la viabilità in quanto si creerebbe un collegamento immediato tra i due comuni e un proseguo con l'asse mediano in via Ripuaria. Bisogna capire se sono stati dati indirizzi progettuali, dal momento che il lavoro dei professionisti incaricati della redazione del nuovo PUC appare piuttosto come un copia e incolla del precedente piano, solo rivisitato con una maggiore penalizzazione per i cittadini.*
6. *Si fa osservare che un corretto e concreto progetto del PUC andava effettuato con la partecipazione di più cittadini e tecnici Maranesi, ottenendo indirizzi, suggerimenti e evidenziando i problemi che sussistono sul territorio: il supporto maggiore doveva essere dato dai tecnici comunali e dagli assessori Maranesi che conoscono il territorio. Sappiamo che Marano è un comune collinare che è stato fortemente urbanizzato, ma ciò non vuol dire che debba essere penalizzato paralizzando del tutto nuove costruzioni: l'edificabilità va sicuramente ridotta ma va uniformata su tutto il territorio con espresse zone di completamento ad indici ridotti, appunto per non creare i grossi parchi ma piccole palazzine e insediamenti residenziali, come giustamente osservato dai suddetti proprietari che sono propensi anche ad accettare l'indice di 1,00 mc/mq anziché 1,60 mc/mq. In riferimento alla forte urbanizzazione si fa osservare che ogni qualvolta piove a Marano i bacini di accumulo si riempiono di acqua in città e nelle zone limitrofe: ebbene, nel nuovo PUC c'è la mancanza di progetti atti a riqualificare gli alvei esistenti e nuovi canali che dovrebbero deviare le acque piovane; tutto ciò causerebbe danni e disagi ai cittadini e creerebbe un forte rischio idrogeologico*".

Controdeduzioni 2:

5. Il nuovo PUC ha previsto un significativo rafforzamento del sistema infrastrutturale tramite la realizzazione di un HUB TPL**,** concepito per garantire un più efficiente smistamento dei flussi di mobilità dei cittadini Maranesi verso le stazioni metropolitane dei Comuni limitrofi, risultando questa la soluzione tecnicamente e territorialmente più sostenibile. Nel Comune di Marano, infatti, le condizioni morfologiche e l'elevata saturazione urbanistica del costruito non hanno reso tecnicamente possibile l'inserimento di una linea metropolitana interna. Conseguentemente, la pianificazione si è orientata verso l'obiettivo di rendere più agevole e funzionale l'accesso alle stazioni esistenti nei territori confinanti, attraverso un sistema di trasporto pubblico locale integrato e potenziato. L'HUB TPL contribuisce inoltre a migliorare i collegamenti intercomunali, favorendo l'intermodalità e la riduzione del traffico veicolare privato. Per quanto concerne la richiesta di un maggior numero di nuove strade di progetto, si evidenzia che la loro individuazione è stata effettuata in modo mirato e selettivo, al fine di migliorare la viabilità comunale senza compromettere il costruito esistente e nel pieno rispetto delle caratteristiche morfologiche del territorio. Ulteriori interventi infrastrutturali estensivi avrebbero comportato un consumo di suolo eccessivo e un impatto non compatibile con gli obiettivi di sostenibilità posti alla base del PUC.
6. Si ribadisce quanto già indicato al punto 4: la pianificazione della mobilità è stata improntata al principio di razionalizzazione del sistema viario esistente, intervenendo prioritariamente attraverso il rifacimento, l'adeguamento e la riqualificazione delle infrastrutture stradali già presenti**,** prevedendo nuova viabilità soltanto d**ove tecnicamente possibile e urbanisticamente necessario**, nel rispetto delle condizioni morfologiche e del costruito consolidato. Rispetto al precedente piano urbanistico, il nuovo PUC ha approfondito in modo sistematico molteplici ambiti territoriali e ha posto particolare attenzione alla **riprogettazione funzionale del tessuto urbano**, con l'obiettivo di riorganizzare l'assetto del Comune in maniera più efficiente, coerente e sostenibile, sempre nel rispetto della cittadinanza e delle specificità del territorio Maranese. Il PUC è il risultato di un **approfondito lavoro di analisi conoscitiva,** volto a comprendere con precisione le dinamiche insediative che hanno caratterizzato Marano negli scorsi decenni, durante i quali il territorio ha subito fenomeni di **urbanizzazione incontrollata e talvolta illegittima**. L'impianto del nuovo strumento urbanistico ha pertanto lo scopo di **impedire il ripetersi di tali processi**, proponendo soluzioni pianificatorie capaci di garantire un equilibrio tra sviluppo, sostenibilità e tutela del territorio.
7. Si precisa che il PUC è il risultato di numerosi incontri e confronti con l'Amministrazione comunale di Marano, che ha partecipato in modo attivo e continuativo alle varie fasi della redazione del piano, fornendo indirizzi, osservazioni e contributi tecnici. Il documento è inoltre il frutto del lavoro congiunto dell'intero gruppo di progettazione incaricato, che ha operato secondo criteri di coerenza urbanistica, sostenibilità territoriale e adeguamento alle norme vigenti. Per quanto concerne il tema dell'edificabilità, si ribadisce quanto già evidenziato nei punti precedenti: a seguito di un lungo periodo caratterizzato da processi di urbanizzazione incontrollata e, in numerosi casi, non conforme alla normativa, il territorio comunale di Marano risulta oggi fortemente saturo. Alla luce di tale condizione, il nuovo PUC ha introdotto una significativa riduzione degli indici di fabbricabilità e una revisione al ribasso del lotto minimo, strumenti necessari a garantire un corretto equilibrio tra **s**pazi costruiti e spazi aperti, evitando nuovi incrementi del carico urbanistico, che in passato hanno contribuito a generare criticità infrastrutturali e ambientali. La strategia insediativa del piano risponde dunque all'esigenza di salvaguardare il territorio, migliorare la qualità urbana e prevenire il ripetersi delle dinamiche disordinate che hanno inciso negativamente sul Comune nei decenni trascorsi.

Tipo di provvedimento:

Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 59

Richiedente:
Cuomo Mariano

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
59	**PROT. 0040785**	**09/10/2025**	**23**	**1365**

Sintesi Osservazione 1:
Si chiede "

1. *che l'area agricola E /4 TESSUTI RURALI FORTEMENTE ANTROPIZZATI distinta in catasto al foglio 23 p.lla.1365 di circa mq. 648,00 rappresentata nel nuovo PUC, venga trasformata in zona (B3) TESSUTI COMPATTI INIZIATIVA PRIVATA, con attenta riqualificazione che si intende fare. Si chiede che vengano accettate le presenti osservazioni con la proposta di MODIFICA della zona E4 in B3, proposta di modifica ben motivata di seguito per ottenere una corretta progettualità della zona che deve essere riqualificata attraverso la possibilità di effettuare completamenti edilizi in un comparto già urbanizzato, dando possibilità con appunto l'indice edificatorio basso di 1,00 mc /mq per poter realizzare piccole unità edilizie.*
2. *Che venga accettata la proposta di modifica in quanto la zona in oggetto risulta nel contesto urbanizzato e l'appezzamento di terreno è servito già da strada con agglomerati edilizi circostanti e non in zona agricola entroterra;*
3. *Che come da sopralluogo effettuato in loco sia a nord che a sud ed ovest in pianta allargata ci sono fabbricati, inoltre trattasi di un modesto appezzamento di terreno di 648,00 mq e non di uno di estensione maggiore che potrebbe servire per un'attività agricola;*
4. *Che essendo una zona urbanizzata, una eventuale attività agricola creerebbe molteplici problemi e fastidi alle vicine abitazioni, (utilizzo di concimi, veleni, presenza di serre ecc…);*

Controdeduzioni 1:
Le zone E4 costituiscono ambiti a originaria vocazione agricola che, nel corso dei decenni, sono stati interessati da un diffuso fenomeno di urbanizzazione incontrollata e, in numerosi casi, non conforme alla normativa, contribuendo alla saturazione urbanistica del territorio comunale di Marano. Proprio alla luce di tali criticità, il nuovo PUC ha provveduto a contenere gli indici di fabbricabilità e a consolidare le classificazioni agricole e para-agricole, al fine di garantire un equilibrio tra spazi aperti e spazi costruiti e impedire il ripetersi dei processi insediativi irregolari avvenuti in passato. Si precisa altresì che la mera vicinanza dell'area a comparti edilizi già edificati non costituisce elemento sufficiente per attribuire la classificazione B3, la quale richiede specifici requisiti urbanistici e

insediativi non riscontrabili nel lotto in esame. A seguito di ulteriori analisi istruttorie, si conferma integralmente la classificazione attribuita dal PUC.

Sintesi Osservazione 2:

5. "*Studiando in maniera generale tale elaborato progettuale di PUC, emerge la totale assenza di una nuova viabilità ordinaria, viabilità di progetto intesa come collegamenti autostradali e/o collegamenti con il vicino asse mediano. Inoltre, tutte le varie amministrazioni che si sono succedute hanno solo ipotizzato che si sarebbe riportata la rete ferroviaria a Marano attraverso un indirizzo di fattibilità generale per cercare di inserire nel nuovo PUC il progetto della metropolitana. Invece sono state inserite pochissime strade di progetto*.
6. *Inoltre nello specifico si precisa che in via Adda, a confine con il Comune di Calvizzano, la zona si sta fortemente urbanizzando anche grazie alle nuove costruzioni che in tale ultimo Comune sono in corso di realizzazione: quindi un asse viario strategico è quello che si potrebbe realizzare con il continuo di via Adda, arrivando alla zona PIP per poi proseguire verso il ponte di Surriento tra Villaricca e Qualiano, così generando uno sviluppo economico, sia agevolando la viabilità in quanto si creerebbe un collegamento immediato tra i due comuni e un proseguo con l'asse mediano in via Ripuaria. Bisogna capire se sono stati dati indirizzi progettuali, dal momento che il lavoro dei professionisti incaricati della redazione del nuovo PUC appare piuttosto come un copia e incolla del precedente piano, solo rivisitato con una maggiore penalizzazione per i cittadini.*
7. *Si fa osservare che un corretto e concreto progetto del PUC andava effettuato con la partecipazione di più cittadini e tecnici Maranesi, ottenendo indirizzi, suggerimenti e evidenziando i problemi che sussistono sul territorio: il supporto maggiore doveva essere dato dai tecnici comunali e dagli assessori Maranesi che conoscono il territorio. Sappiamo che Marano è un comune collinare che è stato fortemente urbanizzato, ma ciò non vuol dire che debba essere penalizzato paralizzando del tutto nuove costruzioni: l'edificabilità va sicuramente ridotta ma va uniformata su tutto il territorio con espresse zone di completamento ad indici ridotti, appunto per non creare i grossi parchi ma piccole palazzine e insediamenti residenziali, come giustamente osservato dai suddetti proprietari che sono propensi anche ad accettare l'indice di 1,00 mc/mq anziché 1,60 mc/mq. In riferimento alla forte urbanizzazione si fa osservare che ogni qualvolta piove a Marano i bacini di accumulo si riempiono di acqua in città e nelle zone limitrofe: ebbene, nel nuovo PUC c'è la mancanza di progetti atti a riqualificare gli alvei esistenti e nuovi canali che dovrebbero deviare le acque piovane; tutto ciò causerebbe danni e disagi ai cittadini e creerebbe un forte rischio idrogeologico".*

Controdeduzioni 2:

5. Il nuovo PUC ha previsto un significativo rafforzamento del sistema infrastrutturale tramite la realizzazione di un HUB TPL, concepito per garantire un più efficiente smistamento dei flussi di mobilità dei cittadini Maranesi verso le stazioni metropolitane dei Comuni limitrofi, risultando questa la soluzione tecnicamente e territorialmente più sostenibile. Nel Comune di Marano, infatti, le condizioni morfologiche e l'elevata saturazione urbanistica del costruito non hanno reso tecnicamente possibile l'inserimento di una linea metropolitana interna. Conseguentemente, la pianificazione si è orientata verso l'obiettivo di rendere più agevole e funzionale l'accesso alle stazioni esistenti nei territori confinanti**,** attraverso un sistema di trasporto pubblico locale integrato e potenziato. L'HUB TPL contribuisce inoltre a migliorare i **collegamenti intercomunali**, favorendo l'intermodalità e la riduzione del traffico veicolare privato. Per quanto concerne la richiesta di un maggior numero di nuove strade di progetto, si evidenzia che la loro individuazione è stata effettuata in modo **mirato e selettivo**, al fine di migliorare la **viabilità comunale** senza compromettere il costruito esistente e nel pieno rispetto delle **caratteristiche morfologiche del territorio**. Ulteriori interventi infrastrutturali

estensivi avrebbero comportato un consumo di suolo eccessivo e un impatto non compatibile con gli obiettivi di sostenibilità posti alla base del PUC.

6. Si ribadisce quanto già indicato al punto 4: la pianificazione della mobilità è stata improntata al principio di razionalizzazione del sistema viario esistente, intervenendo prioritariamente attraverso il rifacimento, l'adeguamento e la riqualificazione delle infrastrutture stradali già presenti**,** prevedendo nuova viabilità soltanto dove tecnicamente possibile e urbanisticamente necessario, nel rispetto delle condizioni morfologiche e del costruito consolidato. Rispetto al precedente piano urbanistico, il nuovo PUC ha approfondito in modo sistematico molteplici ambiti territoriali e ha posto particolare attenzione alla riprogettazione funzionale del tessuto urbano**,** con l'obiettivo di riorganizzare l'assetto del Comune in maniera più efficiente, coerente e sostenibile, sempre nel rispetto della cittadinanza e delle specificità del territorio Maranese. Il PUC è il risultato di un approfondito lavoro di analisi conoscitiva**,** volto a comprendere con precisione le dinamiche insediative che hanno caratterizzato Marano negli scorsi decenni, durante i quali il territorio ha subito fenomeni di urbanizzazione incontrollata e talvolta illegittima. L'impianto del nuovo strumento urbanistico ha pertanto lo scopo di impedire il ripetersi di tali processi, proponendo soluzioni pianificatorie capaci di garantire un equilibrio tra sviluppo, sostenibilità e tutela del territorio.
7. Si precisa che il PUC è il risultato di numerosi incontri e confronti con l'Amministrazione comunale di Marano, che ha partecipato in modo attivo e continuativo alle varie fasi della redazione del piano, fornendo indirizzi, osservazioni e contributi tecnici. Il documento è inoltre il frutto del lavoro congiunto dell'intero gruppo di progettazione incaricato, che ha operato secondo criteri di coerenza urbanistica, sostenibilità territoriale e adeguamento alle norme vigenti. Per quanto concerne il tema dell'edificabilità, si ribadisce quanto già evidenziato nei punti precedenti: a seguito di un lungo periodo caratterizzato da processi di urbanizzazione incontrollata e, in numerosi casi, non conforme alla normativa, il territorio comunale di Marano risulta oggi fortemente saturo. Alla luce di tale condizione, il nuovo PUC ha introdotto una significativa riduzione degli indici di fabbricabilità e una revisione al ribasso del lotto minimo, strumenti necessari a garantire un corretto equilibrio tra **s**pazi costruiti e spazi aperti, evitando nuovi incrementi del carico urbanistico, che in passato hanno contribuito a generare criticità infrastrutturali e ambientali. La strategia insediativa del piano risponde dunque all'esigenza di salvaguardare il territorio, migliorare la qualità urbana e prevenire il ripetersi delle dinamiche disordinate che hanno inciso negativamente sul Comune nei decenni trascorsi.

Tipo di provvedimento:

Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 60

Richiedente:
Cuomo Mariano

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
60	**PROT. 0040786**	**09/10/2025**	**13**	**822 - 823**

Sintesi Osservazione 1:
Si chiede "

1. *che l'area agricola E /1 AREE AGRICOLE ORDINARIE distinta in catasto al foglio 13 p.lla.822 - 823 di circa mq. 3361,00 rappresentata nel nuovo PUC, venga trasformata in zona (B3) TESSUTI COMPATTI INIZIATIVA PRIVATA.*

Si chiede che vengano accettate le presenti osservazioni con la proposta di MODIFICA della zona E1 in B3, proposta di modifica ben motivata di seguito per ottenere una corretta progettualità della zona che deve essere riqualificata attraverso la possibilità di effettuare completamenti edilizi in un comparto già urbanizzato, dando possibilità con l'indice basso di 1,00 mc/mq a poter realizzare piccole unità edilizie delimitando il comparto edilizio di completamento anche ai lotti adiacenti e limitrofi di piccola quadratura come il nostro in oggetto.

2. *Che venga accettata la proposta di modifica in quanto la zona in oggetto risulta nel contesto urbanizzata e l'appezzamento di terreno è servito già da strada con agglomerati edilizi circostanti e non in zona agricola entroterra;*
3. *Che come da sopralluogo effettuato in loco sia a nord che a sud ed ovest in pianta allargata ci sono fabbricati, inoltre trattasi di un modesto appezzamento di terreno di 3361,00 mq e non di uno di estensione maggiore che potrebbe servire per un'attività agricola;*
4. *Che essendo una zona urbanizzata, una eventuale attività agricola creerebbe molteplici problemi e fastidi alle vicine abitazioni, (utilizzo di concimi, veleni, presenza di serre ecc.…) I due lotti non sono adatti per un imprenditore agricolo;"*

Controdeduzioni 1:
In riferimento all'osservazione con la quale si richiede la riclassificazione del lotto da zona "E1 – Aree agricole ordinarie" a zona "B3 – Tessuti compatti a iniziativa privata", si rappresenta quanto segue. Si sottolinea che la mera contiguità con tessuti residenziali non costituisce requisito sufficiente per l'inserimento del lotto in zona B3, classificazione che richiede specifiche condizioni urbanistiche, morfologiche e funzionali non riscontrabili nell'area in esame. A seguito di un'ulteriore e mirata analisi istruttoria, si conferma la coerenza della classificazione attribuita dal PUC, che pertanto non viene modificata. Per quanto concerne la richiesta relativa all'adeguamento dell'indice edificatorio, si precisa che gli indici e le dimensioni fondiarie previsti dal PUC sono il risultato di una valutazione

urbanistica approfondita, finalizzata a garantire un equilibrio tra sviluppo edilizio, standard urbanistici, dotazioni territoriali e sostenibilità degli insediamenti.

Sintesi Osservazione 2:

5. "*Studiando in maniera generale tale elaborato progettuale di PUC, emerge la totale assenza di una nuova viabilità ordinaria, viabilità di progetto intesa come collegamenti autostradali e/o collegamenti con il vicino asse mediano. Inoltre, tutte le varie amministrazioni che si sono succedute hanno solo ipotizzato che si sarebbe riportata la rete ferroviaria a Marano attraverso un indirizzo di fattibilità generale per cercare di inserire nel nuovo PUC il progetto della metropolitana. Invece sono state inserite pochissime strade di progetto*.
6. *Inoltre nello specifico si precisa che in via Adda, a confine con il Comune di Calvizzano, la zona si sta fortemente urbanizzando anche grazie alle nuove costruzioni che in tale ultimo Comune sono in corso di realizzazione: quindi un asse viario strategico è quello che si potrebbe realizzare con il continuo di via Adda, arrivando alla zona PIP per poi proseguire verso il ponte di Surriento tra Villaricca e Qualiano, così generando uno sviluppo economico, sia agevolando la viabilità in quanto si creerebbe un collegamento immediato tra i due comuni e un proseguo con l'asse mediano in via Ripuaria. Bisogna capire se sono stati dati indirizzi progettuali, dal momento che il lavoro dei professionisti incaricati della redazione del nuovo PUC appare piuttosto come un copia e incolla del precedente piano, solo rivisitato con una maggiore penalizzazione per i cittadini.*
7. *Si fa osservare che un corretto e concreto progetto del PUC andava effettuato con la partecipazione di più cittadini e tecnici Maranesi, ottenendo indirizzi, suggerimenti e evidenziando i problemi che sussistono sul territorio: il supporto maggiore doveva essere dato dai tecnici comunali e dagli assessori Maranesi che conoscono il territorio. Sappiamo che Marano è un comune collinare che è stato fortemente urbanizzato, ma ciò non vuol dire che debba essere penalizzato paralizzando del tutto nuove costruzioni: l'edificabilità va sicuramente ridotta ma va uniformata su tutto il territorio con espresse zone di completamento ad indici ridotti, appunto per non creare i grossi parchi ma piccole palazzine e insediamenti residenziali, come giustamente osservato dai suddetti proprietari che sono propensi anche ad accettare l'indice di 1,00 mc/mq anziché 1,60 mc/mq. In riferimento alla forte urbanizzazione si fa osservare che ogni qualvolta piove a Marano i bacini di accumulo si riempiono di acqua in città e nelle zone limitrofe: ebbene, nel nuovo PUC c'è la mancanza di progetti atti a riqualificare gli alvei esistenti e nuovi canali che dovrebbero deviare le acque piovane; tutto ciò causerebbe danni e disagi ai cittadini e creerebbe un forte rischio idrogeologico"*.

Controdeduzioni 2:

5. Il nuovo PUC ha previsto un significativo **rafforzamento del sistema infrastrutturale tramite la realizzazione di un HUB TPL**, concepito per garantire un più efficiente smistamento dei flussi di mobilità dei cittadini Maranesi verso le **stazioni metropolitane dei Comuni limitrofi**, risultando questa la soluzione tecnicamente e territorialmente più sostenibile. Nel Comune di Marano, infatti, **le condizioni morfologiche e l'elevata saturazione urbanistica del costruito** non hanno reso tecnicamente possibile l'inserimento di una linea metropolitana interna. Conseguentemente, la pianificazione si è orientata verso l'obiettivo di rendere **più agevole e funzionale l'accesso alle stazioni esistenti nei territori confinanti**, attraverso un sistema di trasporto pubblico locale integrato e potenziato. L'HUB TPL contribuisce inoltre a migliorare i **collegamenti intercomunali**, favorendo l'intermodalità e la riduzione del traffico veicolare privato. Per quanto concerne la richiesta di un maggior numero di nuove strade di progetto, si evidenzia che la loro individuazione è stata effettuata in modo **mirato e selettivo**, al fine di migliorare la **viabilità comunale** senza compromettere il costruito esistente e nel pieno rispetto

delle **caratteristiche morfologiche del territorio**. Ulteriori interventi infrastrutturali estensivi avrebbero comportato un consumo di suolo eccessivo e un impatto non compatibile con gli obiettivi di sostenibilità posti alla base del PUC.

6. Si **ribadisce** quanto già indicato al punto 4: la pianificazione della mobilità è stata improntata al principio di **razionalizzazione del sistema viario esistente**, intervenendo prioritariamente attraverso il **rifacimento, l'adeguamento e la riqualificazione delle infrastrutture stradali già presenti,** prevedendo nuova viabilità soltanto d**ove tecnicamente possibile e urbanisticamente necessario**, nel rispetto delle condizioni morfologiche e del costruito consolidato. Rispetto al precedente piano urbanistico, il nuovo PUC ha approfondito in modo sistematico molteplici ambiti territoriali e ha posto particolare attenzione alla **riprogettazione funzionale del tessuto urbano**, con l'obiettivo di riorganizzare l'assetto del Comune in maniera più efficiente, coerente e sostenibile, sempre nel rispetto della cittadinanza e delle specificità del territorio Maranese. Il PUC è il risultato di un **approfondito lavoro di analisi conoscitiva,** volto a comprendere con precisione le dinamiche insediative che hanno caratterizzato Marano negli scorsi decenni, durante i quali il territorio ha subito fenomeni di **urbanizzazione incontrollata e talvolta illegittima**. L'impianto del nuovo strumento urbanistico ha pertanto lo scopo di **impedire il ripetersi di tali processi**, proponendo soluzioni pianificatorie capaci di garantire un equilibrio tra sviluppo, sostenibilità e tutela del territorio.
7. Si precisa che il PUC è il risultato di numerosi incontri e confronti con l'Amministrazione comunale di Marano, che ha partecipato in modo attivo e continuativo alle varie fasi della redazione del piano, fornendo indirizzi, osservazioni e contributi tecnici. Il documento è inoltre il frutto del lavoro congiunto dell'intero gruppo di progettazione incaricato, che ha operato secondo criteri di coerenza urbanistica, sostenibilità territoriale e adeguamento alle norme vigenti. Per quanto concerne il tema dell'edificabilità, si ribadisce quanto già evidenziato nei punti precedenti: a seguito di un lungo periodo caratterizzato da processi di urbanizzazione incontrollata e, in numerosi casi, non conforme alla normativa, il territorio comunale di Marano risulta oggi fortemente saturo. Alla luce di tale condizione, il nuovo PUC ha introdotto una significativa riduzione degli indici di fabbricabilità e una revisione al ribasso del lotto minimo, strumenti necessari a garantire un corretto equilibrio tra **s**pazi costruiti e spazi aperti, evitando nuovi incrementi del carico urbanistico, che in passato hanno contribuito a generare criticità infrastrutturali e ambientali. La strategia insediativa del piano risponde dunque all'esigenza di salvaguardare il territorio, migliorare la qualità urbana e prevenire il ripetersi delle dinamiche disordinate che hanno inciso negativamente sul Comune nei decenni trascorsi.

Tipo di provvedimento:

Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 61

Richiedente:
Garofalo Vincenzo

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
61	**PROT. 0040776**	**09/10/2025**	**35**	**1387**

Sintesi Osservazione:
"[…] si chiede di classificare la particella in oggetto con una destinazione più consona alla richiesta inoltrata e sospesa, tenuto conto che trattasi di un insediamento a carattere produttivo, quindi che non genera aumento di carico urbanistico. Verosimilmente la destinazione potrebbe essere ***"D3 – Aree produttive isolate"****, con un'attuazione mediante un Permesso di Costruire convenzionato, che garantisca all'Amministrazione Comunale le corrispondenti aree per gli standard urbanistici che potranno essere attrezzate e cedute gratuitamente o, in alternativa, monetizzate."*

Controdeduzioni:
L'osservazione non è accoglibile. La richiesta di riclassificare la particella identificata al Fg. 35, p.lla 1387 in zona "D3 – Aree produttive isolate", in coerenza con la precedente istanza edilizia presentata in vigenza del P.R.G., non può essere accolta in quanto contrasta con gli indirizzi generali e gli obiettivi strutturali del nuovo PUC, nonché con i principi normativi sovraordinati relativi alla dotazione minima degli standard urbanistici.

La destinazione individuata nell'adottato PUC come "f – Aree per servizi di progetto" risponde infatti alla necessità di assicurare adeguate superfici per attrezzature collettive, in conformità agli artt. 3 e 4 del D.M. 1444/1968, i quali impongono dotazioni inderogabili di spazi pubblici per garantire l'equilibrio tra carichi insediativi e servizi. La trasformazione dell'area in zona produttiva, oltre a sottrarre una quota di territorio destinato a standard, comprometterebbe tale equilibrio, rendendo il piano non conforme ai parametri urbanistici minimi prescritti.

Si evidenzia inoltre che la preesistenza di una pratica edilizia avviata sotto la vigenza del precedente P.R.G. non può costituire elemento vincolante per la nuova pianificazione urbanistica generale, la quale è tenuta a operare valutazioni autonome e di interesse pubblico prevalente, secondo quanto disposto dalla L.R. 16/2004 e dai principi generali di governo del territorio. La proposta avanzata, inoltre, determinerebbe l'introduzione di un insediamento produttivo isolato in un contesto che il PUC ha destinato strategicamente a servizi e attrezzature pubbliche, introducendo una frammentazione delle funzioni e risultando non coerente con la struttura insediativa definita nella nuova pianificazione.

In merito alla sostenuta assenza di incremento del carico urbanistico, si precisa che gli insediamenti produttivi generano comunque domanda di infrastrutture, servizi, parcheggi e opere di urbanizzazione, come esplicitato dalla giurisprudenza consolidata sul tema del carico urbanistico e dalle previsioni della stessa L.R. 16/2004; pertanto, la tesi esposta dal richiedente non può essere condivisa.

Tuttavia, a seguito di una ulteriore verifica è stata riscontrata una non perfetta corrispondenza tra il perimetro del lotto rappresentato negli elaborati del PUC adottato e la sua effettiva estensione catastale. Pertanto, si procede alla corretta riperimetrazione della particella, allineandola alla reale consistenza desumibile dalla cartografia catastale.

Tipo di provvedimento:

Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE N. 62

Richiedente:
Scherillo Irene

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
62	**PROT. 0040807**	**10/10/2025**	**4**	**1345**

Sintesi Osservazione:
"Trattasi di appezzamento di terreno di mq. 1.440 catastali, posizionato a confine con zone edificate ed urbanizzate, con accesso da via Barco.
Per tale motivo, ed in considerazione di quanto detto, si chiede di destinare tale particella a:
Per tale motivo, si chiede di attribuire una destinazione compatibile con la destinazione pregressa e le destinazioni vicine."

Controdeduzioni:
La particella oggetto dell'osservazione ricade, nel nuovo PUC, in zona E4 – Tessuti rurali fortemente antropizzati. Contrariamente a quanto sostenuto dall'osservante, la particella presenta la medesima destinazione urbanistica delle particelle limitrofe, e non una classificazione differente; pertanto, non si riscontrano anomalie né disallineamenti rispetto al contesto circostante. Si evidenzia inoltre che la perimetrazione delle zone omogenee non deriva dalla sola presenza di aree edificate nelle vicinanze, ma dal reale stato di consistenza dei luoghi, valutato secondo i criteri pianificatori adottati nel PUC, che tengono conto delle caratteristiche territoriali, dell'assetto insediativo e delle dinamiche di trasformazione del suolo.

Per quanto riguarda la precedente strumentazione urbanistica, si precisa che la particella ricadeva in *"zona C – Aree di espansione residenziale privata, di edilizia economica e popolare."* Tuttavia, nell'ambito del nuovo PUC non sono previste nuove zone C di espansione residenziale. Tale scelta pianificatoria è motivata dal fatto che il Comune, a seguito di un prolungato fenomeno di urbanizzazione incontrollata, risulta oggi ampiamente saturo rispetto al fabbisogno residenziale, anche considerando le proiezioni demografiche e abitative dei prossimi dieci anni. L'introduzione di ulteriori aree di espansione non risponderebbe dunque a esigenze effettive, né sarebbe coerente con i principi di contenimento del consumo di suolo e di riqualificazione dell'esistente.

Si evidenzia inoltre che le aree classificate come zone C dal PRG hanno già beneficiato, per oltre vent'anni, di un pieno potere edificatorio, con indici e capacità insediative pienamente operative. Nonostante tale disponibilità, molte di queste aree non sono mai state trasformate e versano oggi in condizioni di semi-abbandono. Nel frattempo, le condizioni territoriali e urbanistiche del Comune sono profondamente mutate, anche a causa di un incremento di edificazioni irregolari o diffuse che ha alterato il rapporto tra aree costruite e spazi liberi.

In questo contesto si è resa necessaria una nuova pianificazione, volta a ristabilire un equilibrio urbanistico e a tutelare il paesaggio rurale e gli spazi aperti residui. Per tali ragioni, le zone C di

espansione residenziale sono state eliminate e le destinazioni d'uso ridefinite in modo più coerente con le reali esigenze del territorio e con i principi di sostenibilità.

In conclusione, alla luce delle valutazioni espresse e della coerenza della classificazione proposta con gli indirizzi pianificatori del nuovo PUC, l'osservazione non può essere accolta.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 63

Richiedente:
Scherillo Irene

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
63	**PROT. 0040808**	**10/10/2025**	**4**	**1183**

Sintesi Osservazione:
"Considerato che sulla particella già insiste un cespite composto da piano terra a confine con zone edificate ed urbanizzate, con accesso da via Barco.
Per tale motivo, ed in considerazione di quanto detto, si chiede di destinare tale particella a:
Per tale motivo, si chiede di attribuire una destinazione compatibile con la destinazione pregressa e le destinazioni vicine."

Controdeduzioni:
La particella oggetto dell'osservazione ricade, nel nuovo PUC, in "*zona E4 – Tessuti rurali fortemente antropizzati*". Contrariamente a quanto sostenuto dall'osservante, la particella presenta la medesima destinazione urbanistica delle particelle limitrofe, e non una classificazione differente; pertanto, non si riscontrano anomalie né disallineamenti rispetto al contesto circostante. Si evidenzia inoltre che la perimetrazione delle zone omogenee non deriva dalla sola presenza di aree edificate o di un cespite esistente sulla particella, ma dal reale stato di consistenza dei luoghi, valutato secondo i criteri pianificatori adottati nel PUC, che tengono conto delle caratteristiche territoriali, dell'assetto insediativo e delle dinamiche di trasformazione del suolo.

Per quanto riguarda la precedente strumentazione urbanistica, si precisa che la particella ricadeva in *"zona C – Aree di espansione residenziale privata, di edilizia economica e popolare."* Tuttavia, nell'ambito del nuovo PUC non sono previste nuove zone C di espansione residenziale. Tale scelta pianificatoria è motivata dal fatto che il Comune, a seguito di un prolungato fenomeno di urbanizzazione incontrollata, risulta oggi ampiamente saturo rispetto al fabbisogno residenziale, anche considerando le proiezioni demografiche e abitative dei prossimi dieci anni. L'introduzione di ulteriori aree di espansione non risponderebbe dunque a esigenze effettive, né sarebbe coerente con i principi di contenimento del consumo di suolo e di riqualificazione dell'esistente.

Si evidenzia inoltre che le aree classificate come zone C dal PRG hanno già beneficiato, per oltre vent'anni, di un pieno potere edificatorio, con indici e capacità insediative pienamente operative. Nonostante tale disponibilità, molte di queste aree non sono mai state trasformate e versano oggi in condizioni di semi-abbandono. Nel frattempo, le condizioni territoriali e urbanistiche del Comune sono profondamente mutate, anche a causa di un incremento di edificazioni irregolari o diffuse che ha alterato il rapporto tra aree costruite e spazi liberi.

In questo contesto si è resa necessaria una nuova pianificazione, volta a ristabilire un equilibrio urbanistico e a tutelare il paesaggio rurale e gli spazi aperti residui. Per tali ragioni, le zone C di

espansione residenziale sono state eliminate e le destinazioni d'uso ridefinite in modo più coerente con le reali esigenze del territorio e con i principi di sostenibilità.

In conclusione, alla luce delle valutazioni espresse e della coerenza della classificazione proposta con gli indirizzi pianificatori del nuovo PUC, l'osservazione non può essere accolta.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 64

Richiedente:
Amoruso Davide

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
64	**PROT. 0040809**	**10/10/2025**	**4**	**1050**

Sintesi Osservazione:
"Trattasi di appezzamento di terreno di mq. 1.163 catastali, posizionato a confine con zone edificate ed urbanizzate, con accesso da via Barco. Per tale motivo, ed in considerazione di quanto detto, si chiede di destinare tale particella a:
Per tale motivo, si chiede di attribuire una destinazione compatibile con la destinazione pregressa e le destinazioni vicine."

Controdeduzioni:
La particella oggetto dell'osservazione ricade, nel nuovo PUC, in zona E4 – Tessuti rurali fortemente antropizzati. Contrariamente a quanto sostenuto dall'osservante, la particella presenta la medesima destinazione urbanistica delle particelle limitrofe, e non una classificazione differente; pertanto, non si riscontrano anomalie né disallineamenti rispetto al contesto circostante. Si evidenzia inoltre che la perimetrazione delle zone omogenee non deriva dalla sola presenza di aree edificate nelle vicinanze, ma dal reale stato di consistenza dei luoghi, valutato secondo i criteri pianificatori adottati nel PUC, che tengono conto delle caratteristiche territoriali, dell'assetto insediativo e delle dinamiche di trasformazione del suolo.

Per quanto riguarda la precedente strumentazione urbanistica, si precisa che la particella ricadeva in *"zona C – Aree di espansione residenziale privata, di edilizia economica e popolare."* Tuttavia, nell'ambito del nuovo PUC non sono previste nuove zone C di espansione residenziale. Tale scelta pianificatoria è motivata dal fatto che il Comune, a seguito di un prolungato fenomeno di urbanizzazione incontrollata, risulta oggi ampiamente saturo rispetto al fabbisogno residenziale, anche considerando le proiezioni demografiche e abitative dei prossimi dieci anni. L'introduzione di ulteriori aree di espansione non risponderebbe dunque a esigenze effettive, né sarebbe coerente con i principi di contenimento del consumo di suolo e di riqualificazione dell'esistente.

Si evidenzia inoltre che le aree classificate come zone C dal PRG hanno già beneficiato, per oltre vent'anni, di un pieno potere edificatorio, con indici e capacità insediative pienamente operative. Nonostante tale disponibilità, molte di queste aree non sono mai state trasformate e versano oggi in condizioni di semi-abbandono. Nel frattempo, le condizioni territoriali e urbanistiche del Comune sono profondamente mutate, anche a causa di un incremento di edificazioni irregolari o diffuse che ha alterato il rapporto tra aree costruite e spazi liberi.

In questo contesto si è resa necessaria una nuova pianificazione, volta a ristabilire un equilibrio urbanistico e a tutelare il paesaggio rurale e gli spazi aperti residui. Per tali ragioni, le zone C di espansione residenziale sono state eliminate e le destinazioni d'uso ridefinite in modo più coerente con le reali esigenze del territorio e con i principi di sostenibilità.

In conclusione, alla luce delle valutazioni espresse e della coerenza della classificazione proposta con gli indirizzi pianificatori del nuovo PUC, l'osservazione non può essere accolta.

Tipo di provvedimento:

Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 65

Richiedente:
Giaccio Castrese; Giaccio Gennaro; Giaccio Antonio

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
65	**PROT. 0040810**	**10/10/2025**	**3**	**1695**

Sintesi Osservazione 1:

1. che l'area agricola E/2 AREE AGRICOLE DI PREGIO distinta in catasto al foglio 3 p.lla 1695 di circa mq. 975,00 rappresentata nel nuovo PUC, venga trasformata in zona edificabile concretizzando con dovuto accertamento che su tale particella risulta esserci in istruttoria definitiva il rilascio del permesso di costruire senza avere altri ritardi.

Si chiede che vengano accettate le presenti osservazioni con la proposta di MODIFICA della zona E2 in EDIFICABILE e sbloccare il rilascio del PDC. Si richiamano le motivazioni precedenti e di seguito per non ledere i proprietari: gli stessi hanno sempre pagato le tasse ed inoltre unitamente al sottoscritto hanno presentato una pratica edilizia che risulta nella fase finale di istruttoria, per la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni;

2. Che venga accettata la proposta di modifica in quanto la zona in oggetto risulta nel contesto urbanizzata e sull'appezzamento di terreno è in fase di rilascio un PDC;
3. Che come da sopralluogo effettuato in loco sia a nord che a sud i lotti limitrofi sono edificati e il terreno non può essere destinato all'agricoltura per non creare problemi ai cittadini adiacenti attraverso la coltivazione creando polveri, fastidi con concimi, pesticidi e macchine agricole, inoltre trattasi di un modesto appezzamento di terreno di 975,00 mq e non di uno di estensione maggiore che potrebbe servire per un'attività agricola, inoltre trattasi di già zona edificabile ed è doveroso lasciarla tale rilasciando in maniera veloce il Permesso di Costruire senza continuare a creare ostruzioni per il rilascio che potrebbero essere oggetto di una procedura a danno per il comune;

Controdeduzioni 1:

In merito alla richiesta di riclassificazione della particella da zona *"E2 – Aree agricole di pregio"* a zona edificabile, si precisa quanto segue. Il PUC non prevede nuove aree edificabili né zone di espansione residenziale (zone "C"), poiché il territorio comunale risulta ormai saturo sotto il profilo urbanistico, esito di decenni di urbanizzazione incontrollata e, in numerosi casi, irregolare. Si evidenzia, inoltre, che la particella oggetto di osservazione non ricade, come erroneamente riportato, in zona *"E2 – Aree agricole di pregio"*, bensì in zona *"E1 – Aree agricole ordinarie",* come chiaramente indicato nella legenda del PUC. Sulla base di un'ulteriore verifica delle caratteristiche morfologiche, paesaggistiche e funzionali del lotto, la classificazione attribuita dal piano è da ritenersi coerente e viene pertanto riconfermata. Si sottolinea altresì che la mera continuità o prossimità con comparti edilizi esistenti non costituisce, di per sé, condizione sufficiente per l'inserimento dell'area

in una diversa categoria urbanistica, in particolare in una categoria edificabile, poiché la classificazione discende da analisi tecniche relative alla struttura territoriale, alla vocazione dei suoli e alla compatibilità con gli obiettivi di governo del territorio. Per quanto riguarda la possibilità di rilascio del Permesso di Costruire, si ricorda che, a seguito dell'adozione del PUC, trovano applicazione le *Norme di Salvaguardia* previste dalla Legge Regionale Campania 22 dicembre 2004, n. 16 – *"Norme sul Governo del Territorio"*, come modificata dalla L.R. 5/2024. Tali misure, vigenti per tutta la fase intercorrente tra l'adozione e l'approvazione definitiva dello strumento urbanistico, stabiliscono la sospensione o la limitazione degli interventi non conformi al piano adottato, impedendo il rilascio di titoli edilizi in contrasto con le nuove previsioni.

Sintesi Osservazione 2:

5. "*Studiando in maniera generale tale elaborato progettuale di PUC, emerge la totale assenza di una nuova viabilità ordinaria, viabilità di progetto intesa come collegamenti autostradali e/o collegamenti con il vicino asse mediano. Inoltre, tutte le varie amministrazioni che si sono succedute hanno solo ipotizzato che si sarebbe riportata la rete ferroviaria a Marano attraverso un indirizzo di fattibilità generale per cercare di inserire nel nuovo PUC il progetto della metropolitana. Invece sono state inserite pochissime strade di progetto.*
6. *Inoltre nello specifico si precisa che in via Adda, a confine con il Comune di Calvizzano, la zona si sta fortemente urbanizzando anche grazie alle nuove costruzioni che in tale ultimo Comune sono in corso di realizzazione: quindi un asse viario strategico è quello che si potrebbe realizzare con il continuo di via Adda, arrivando alla zona PIP per poi proseguire verso il ponte di Surriento tra Villaricca e Qualiano, così generando uno sviluppo economico, sia agevolando la viabilità in quanto si creerebbe un collegamento immediato tra i due comuni e un proseguo con l'asse mediano in via Ripuaria. Bisogna capire se sono stati dati indirizzi progettuali, dal momento che il lavoro dei professionisti incaricati della redazione del nuovo PUC appare piuttosto come un copia e incolla del precedente piano, solo rivisitato con una maggiore penalizzazione per i cittadini.*
7. *Si fa osservare che un corretto e concreto progetto del PUC andava effettuato con la partecipazione di più cittadini e tecnici Maranesi, ottenendo indirizzi, suggerimenti e evidenziando i problemi che sussistono sul territorio: il supporto maggiore doveva essere dato dai tecnici comunali e dagli assessori Maranesi che conoscono il territorio. Sappiamo che Marano è un comune collinare che è stato fortemente urbanizzato, ma ciò non vuol dire che debba essere penalizzato paralizzando del tutto nuove costruzioni: l'edificabilità va sicuramente ridotta ma va uniformata su tutto il territorio con espresse zone di completamento ad indici ridotti, appunto per non creare i grossi parchi ma piccole palazzine e insediamenti residenziali, come giustamente osservato dai suddetti proprietari che sono propensi anche ad accettare l'indice di 1,00 mc/mq anziché 1,60 mc/mq. In riferimento alla forte urbanizzazione si fa osservare che ogni qualvolta piove a Marano i bacini di accumulo si riempiono di acqua in città e nelle zone limitrofe: ebbene, nel nuovo PUC c'è la mancanza di progetti atti a riqualificare gli alvei esistenti e nuovi canali che dovrebbero deviare le acque piovane; tutto ciò causerebbe danni e disagi ai cittadini e creerebbe un forte rischio idrogeologico".*

Controdeduzioni 2:

5. Il nuovo PUC ha previsto un significativo rafforzamento del sistema infrastrutturale tramite la realizzazione di un HUB TPL, concepito per garantire un più efficiente smistamento dei flussi di mobilità dei cittadini Maranesi verso le stazioni metropolitane dei Comuni limitrofi, risultando questa la soluzione tecnicamente e territorialmente più sostenibile. Nel Comune di Marano, infatti, le condizioni morfologiche e l'elevata saturazione urbanistica del costruito non hanno reso tecnicamente possibile l'inserimento di una linea metropolitana interna. Conseguentemente, la

pianificazione si è orientata verso l'obiettivo di rendere più agevole e funzionale l'accesso alle stazioni esistenti nei territori confinanti, attraverso un sistema di trasporto pubblico locale integrato e potenziato. L'HUB TPL contribuisce inoltre a migliorare i collegamenti intercomunali**,** favorendo l'intermodalità e la riduzione del traffico veicolare privato. Per quanto concerne la richiesta di un maggior numero di nuove strade di progetto, si evidenzia che la loro individuazione è stata effettuata in modo mirato e selettivo, al fine di migliorare la viabilità comunale senza compromettere il costruito esistente e nel pieno rispetto delle caratteristiche morfologiche del territorio. Ulteriori interventi infrastrutturali estensivi avrebbero comportato un consumo di suolo eccessivo e un impatto non compatibile con gli obiettivi di sostenibilità posti alla base del PUC.

6. Si ribadisce quanto già indicato al punto 4: la pianificazione della mobilità è stata improntata al principio di razionalizzazione del sistema viario esistente, intervenendo prioritariamente attraverso il rifacimento, l'adeguamento e la riqualificazione delle infrastrutture stradali già presenti**,** prevedendo nuova viabilità soltanto **d**ove tecnicamente possibile e urbanisticamente necessario, nel rispetto delle condizioni morfologiche e del costruito consolidato. Rispetto al precedente piano urbanistico, il nuovo PUC ha approfondito in modo sistematico molteplici ambiti territoriali e ha posto particolare attenzione alla riprogettazione funzionale del tessuto urbano, con l'obiettivo di riorganizzare l'assetto del Comune in maniera più efficiente, coerente e sostenibile, sempre nel rispetto della cittadinanza e delle specificità del territorio Maranese. Il PUC è il risultato di un approfondito lavoro di analisi conoscitiva**,** volto a comprendere con precisione le dinamiche insediative che hanno caratterizzato Marano negli scorsi decenni, durante i quali il territorio ha subito fenomeni di urbanizzazione incontrollata e talvolta illegittima. L'impianto del nuovo strumento urbanistico ha pertanto lo scopo di impedire il ripetersi di tali processi, proponendo soluzioni pianificatorie capaci di garantire un equilibrio tra sviluppo, sostenibilità e tutela del territorio.
7. Si precisa che il PUC è il risultato di numerosi incontri e confronti con l'Amministrazione comunale di Marano, che ha partecipato in modo attivo e continuativo alle varie fasi della redazione del piano, fornendo indirizzi, osservazioni e contributi tecnici. Il documento è inoltre il frutto del lavoro congiunto dell'intero gruppo di progettazione incaricato, che ha operato secondo criteri di coerenza urbanistica, sostenibilità territoriale e adeguamento alle norme vigenti. Per quanto concerne il tema dell'edificabilità, si ribadisce quanto già evidenziato nei punti precedenti: a seguito di un lungo periodo caratterizzato da processi di urbanizzazione incontrollata e, in numerosi casi, non conforme alla normativa, il territorio comunale di Marano risulta oggi fortemente saturo. Alla luce di tale condizione, il nuovo PUC ha introdotto una significativa riduzione degli indici di fabbricabilità e una revisione al ribasso del lotto minimo, strumenti necessari a garantire un corretto equilibrio tra **s**pazi costruiti e spazi aperti, evitando nuovi incrementi del carico urbanistico, che in passato hanno contribuito a generare criticità infrastrutturali e ambientali. La strategia insediativa del piano risponde dunque all'esigenza di salvaguardare il territorio, migliorare la qualità urbana e prevenire il ripetersi delle dinamiche disordinate che hanno inciso negativamente sul Comune nei decenni trascorsi.

Tipo di provvedimento:

Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 66

Richiedente:

Mercogliano Anna Maria; Mercogliano Arturo

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
66	**PROT. 0040812**	**10/10/2025**	**14**	**464-678-622-679**

Sintesi Osservazione:

Si chiede una rivalutazione della destinazione urbanistica, coerente con lo stato attuale dell'area e delle preesistenze, considerando che la destinazione a servizi pubblici non risulta più funzionale né necessaria.

Controdeduzioni:

La richiesta di revisione della destinazione urbanistica delle particelle catastali Fg. 14, p.lla 464, 678, 622 e 679, finalizzata a modificare l'attuale classificazione a servizi pubblici, non può essere accolta.

Il nuovo PUC, nel mantenere la classificazione a servizi pubblici per l'area in oggetto, ha operato in coerenza con i criteri pianificatori generali adottati, finalizzati a garantire la disponibilità di standard urbanistici pubblici in tutto il territorio comunale. La scelta di conservare la destinazione a servizi pubblici tiene conto della carente dotazione complessiva di aree attrezzate, parcheggi e spazi collettivi a Marano di Napoli, elemento già evidenziato in altre fasi della pianificazione, e mira a preservare un equilibrio tra edificato e spazi pubblici accessibili alla comunità.

Pur riconoscendo la presenza di fabbricati esistenti costruiti su aree precedentemente destinate ad attrezzature di quartiere, presumibilmente legittimati, va sottolineato che la perimetrazione delle zone omogenee non può essere modificata sulla base della sola presenza di edifici privati, ma deve fare riferimento al complesso delle esigenze urbanistiche, ai carichi insediativi complessivi e alla funzionalità pubblica del territorio. In particolare, l'area in oggetto rientra in un contesto in cui la disponibilità di standard pubblici rappresenta una necessità consolidata e non sostituibile dalle singole preesistenze edificatorie.

Pertanto, alla luce della pianificazione complessiva, della tutela degli standard urbanistici e del bilanciamento tra spazi pubblici e privati, l'osservazione non può essere accolta e la destinazione a servizi pubblici deve essere confermata: la presenza dell'edificio civile non è il risultato di una pianificazione urbanistica ma presumibilmente da leggi speciali di condono edilizi.

Tipo di provvedimento:

Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 67

Richiedente:
Liccardo Michele

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
67	**PROT. 0040814**	**10/10/2025**	**24**	**791 - 916**

Sintesi Osservazione:
"*Si chiede di ricomprendere il lotto in questione in zona D3 – Aree produttive – in quanto sul lotto vi è la presenza di n.3 immobili destinati ad attività produttive industriale/artigianale muniti di regolare titolo edilizio, al fine di consentire l'analoga utilizzazione delle aree di corte dei manufatti, tale variazione si rende indispensabile per non limitare l'utilizzo degli stessi nonché, per lo sviluppo di attività imprenditoriali nel comune di Marano di Napoli.*
Così come previsto all'interno dello stesso Piano per terreni con analoghe caratteristiche (lotti di terreno con la presenza di fabbricati avente destinazione industriale/artigianale) i quali sono stati catalogati con zona D3"

Controdeduzioni:
Le particelle presentano immobili "*industriali/artigianali di cui alla concessione edilizia in sanatoria n.0109 del 08/03/2001*" realizzati in un ambito originariamente classificato dal precedente PRG come zona agricola, dunque privo dei requisiti urbanistici tipici delle zone a destinazione industriale/artigianale consolidata. Tali contesti, caratterizzati da edificazioni sorte in aree a vocazione agricola, sono stati correttamente ricompresi nel PUC all'interno delle zone E4, ovvero "aree agricole fortemente antropizzate", categoria elaborata proprio per rappresentare situazioni di commistione irregolare tra territorio rurale e costruito. A seguito di una ulteriore analisi istruttoria, si conferma la coerenza della classificazione E4, non emergendo elementi tecnici, morfologici o insediativi che possano giustificare l'attribuzione dell'area alla categoria D3. Si precisa che le zone D3 sono caratterizzate da aree destinate ad insediamenti produttivi, che non sono ancora completamente urbanizzate, morfologicamente omogenei e urbanisticamente strutturati, requisiti che non risultano presenti nel lotto oggetto di osservazione.
Il titolo edilizio del 2001 rilasciato dall'amministrazione comunale consente l'utilizzo delle aree cortilizie in linea con gli usi della stessa concessione.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 68

Richiedente:
Greco Ettore, Greco Salvatore; Greco Roberto

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
68	**PROT. 0040819**	**10/10/2025**	**3**	**925 - 926**

Sintesi Osservazione:
I sig.ri Greco, "(…) *propongono osservazione alla suddetta classificazione, operata dal PUC con formale richiesta di apportare allo stesso le seguenti variazioni:*
conferire alle particelle n° 925-926 del foglio 3 la destinazione - ZONA B3 – (Tessuti compatti derivanti da interventi pianificati di iniziativa privata) (…)
Tale identificazione trasferirebbe al terreno, su fronte strada, una potenzialità edificatoria di trasformazioni finalizzato al completamento".

Controdeduzioni:
Le particelle ricadono in un contesto anche non completamento residenziale realizzati in un ambito originariamente classificato dal precedente PRG come zona agricola, dunque privo dei requisiti urbanistici tipici delle zone a destinazione residenziale consolidata. Tali contesti, caratterizzati da edificazioni sorte in aree a vocazione agricola, sono stati correttamente ricompresi nel PUC all'interno delle zone E4, ovvero "aree agricole fortemente antropizzate", categoria elaborata proprio per rappresentare situazioni di commistione irregolare tra territorio rurale e costruito: condizione quest'ultima che si tenta di bloccare definitivamente. A seguito dell'istruttoria, si conferma la coerenza della classificazione E1, non emergendo elementi tecnici, morfologici o insediativi che possano giustificare l'attribuzione dell'area alla categoria B3. Si precisa che le zone B3 sono caratterizzate da tessuti edilizi compatti, morfologicamente omogenei e urbanisticamente strutturati, requisiti che non risultano presenti nel lotto oggetto di osservazione.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 69

Richiedente:
Giaccio Castrese; Giaccio Gennaro

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
69	**PROT. 0040820**	**10/10/2025**	**4**	**519 sub 4**

Sintesi Osservazione:
La particella "*Dovrebbe essere inserita nella zona D3 (area produttiva isolata)*".

Controdeduzioni:
Dall'analisi dello stato dei luoghi (rilievi, ortofoto carte e sopralluogo) risulta che il lotto non presenta più caratteristiche tipiche del suolo agricolo, essendo in gran parte antropizzato, privo di colture e già interessato da opere di urbanizzazione primaria (viabilità, sottoservizi, recinzioni, manufatti precari). L'area è contigua a insediamenti produttivi esistenti, già ricadenti in zona D3, con i quali condivide la medesima accessibilità e i collegamenti viari. La morfologia pianeggiante e la posizione strategica rispetto alla viabilità principale rendono la destinazione agricola ormai incongrua rispetto alle effettive vocazioni d'uso del territorio.
L'area non ricade in fasce di pericolosità idrogeologica elevata né in aree soggette a vincolo paesaggistico, risultando pertanto idonea a un uso produttivo di tipo controllato, previo rispetto delle norme tecniche di mitigazione ambientale (fasce verdi, drenaggio sostenibile, permeabilità minima del suolo, ecc.).

L'estensione di detta area in zona D3 – Produttiva/artigianale e commerciale è compatibile, al fine di consentire l'insediamento di attività produttive leggere o di servizio, coerenti con la configurazione urbanistica e infrastrutturale dell'intorno.
Considerato che la trasformazione proposta non determina consumo di suolo agricolo effettivo, in quanto riguarda un'area già compromessa sotto il profilo agricolo e paesaggistico, si configura come un adeguamento funzionale del piano alla situazione di fatto.
L'estensione della zona D3 favorisce la ricucitura del tessuto produttivo esistente, migliorando la continuità morfologica e funzionale tra aree già urbanizzate e quelle limitrofe, in coerenza con i principi di razionalizzazione territoriale e sostenibilità.
Pertanto, si ritiene condivisibile la richiesta di estensione della zona E4 in zona D3, in quanto lo stato dei luoghi, la configurazione del lotto e la contiguità con aree produttive consolidate giustificano la nuova destinazione: la modifica non altera gli equilibri generali del PUC, non comporta pregiudizi ambientali e consente di perseguire una più razionale organizzazione funzionale del territorio comunale, favorendo il riuso produttivo di suoli non più agricoli.

Tale estensione risulta pertanto coerente con i principi di sostenibilità territoriale, rigenerazione urbana e sviluppo economico controllato, nel rispetto della pianificazione sovraordinata e delle normative vigenti (L.R. 16/2004, D.P.R. 380/2001, L.R. 14/2019).
Alla luce delle verifiche tecniche e delle valutazioni urbanistiche effettuate, si esprime parere favorevole alla proposta di estensione della zona D3 sull'area attualmente classificata come E4, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni tecniche e ambientali stabilite dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUC e dalle disposizioni in materia di mitigazione ambientale e sostenibilità urbanistica.

Tipo di provvedimento:
Accoglibile

OSSERVAZIONE N. 70

Richiedente:
Giaccio Castrese; Giaccio Gennaro

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
70	**PROT. 0040821**	**10/10/2025**	**3**	**1493**

Sintesi Osservazione:
Si chiede lo spostamento della particella in oggetto dalla zona *"E4 – Tessuti rurali fortemente antropizzati*" alla zona "*B3 – Tessuti compatti iniziativa privata*".

Controdeduzioni:
La particella presenta immobili residenziali realizzati in un ambito originariamente classificato dal precedente PRG come zona agricola, dunque privo dei requisiti urbanistici tipici delle zone a destinazione residenziale consolidata. Tali contesti, caratterizzati da edificazioni sorte in aree a vocazione agricola, sono stati correttamente ricompresi nel PUC all'interno delle zone E4, ovvero "aree agricole fortemente antropizzate", categoria elaborata proprio per rappresentare situazioni di commistione irregolare tra territorio rurale e costruito. A seguito di una ulteriore analisi istruttoria, si conferma la coerenza della classificazione E4, non emergendo elementi tecnici, morfologici o insediativi che possano giustificare l'attribuzione dell'area alla categoria B3. Si precisa che le zone B3 sono caratterizzate da tessuti edilizi compatti, morfologicamente omogenei e urbanisticamente strutturati, requisiti che non risultano presenti nel lotto oggetto di osservazione.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 71

Richiedente:
Migliaccio Raffaele

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
71	**PROT. 0040822**	**10/10/2025**	**3**	**1641 – 1642 – 184**

Sintesi Osservazione:
"*Voglia codesto Ente, in accoglimento delle presenti osservazioni, assoggettare le particelle 1641,1642 e 184 alla stessa edificazione, nonché confinante con un'area destinata a "STANDARD – f – Aree per servizi di progetto" destinare la stessa ad uso diverso da quello agricolo*"

Controdeduzioni:
Si precisa che, secondo la normativa vigente, le zone E4 sono aree a destinazione agricola che, nel corso dei decenni, hanno subito un processo di urbanizzazione, prevalentemente di tipo residenziale, in difformità con le previsioni degli strumenti urbanistici allora vigenti.
Tale fenomeno, pur avendo in alcuni casi condotto alla legittimazione edilizia degli immobili esistenti, non comporta automaticamente il riconoscimento di un diverso inquadramento urbanistico, che conferma la destinazione prevalentemente agricola dell'area. Sotto questo profilo, le particelle 1642 e 184, presentano ancora oggi la destinazione agricola dell'area.
Le sottozone E1, E2, E3 ed E4 appartengono tutte alla zona omogenea E, così come definita dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, destinata prevalentemente ad usi agricoli e rurali. Tali sottozone si distinguono unicamente per aspetti morfologici, ambientali o paesaggistici, ma non per parametri edificatori sostanziali: ne consegue che la classificazione in E1, E2, E3 o E4 non comporta alcuna differenza edificatoria.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 72

Richiedente:
Ricciardiello Giuseppe, Ricciardiello Vincenzo; Ricciardiello Luisa, Ricciardiello Santa; Ricciardiello Giuseppa, Ricciardiello Maria; Ricciardiello Salvatore, De Biase Rosa

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
72	**PROT. 0040823**	**10/10/2025**	**8**	**37-38-450**

Sintesi Osservazione:
Si chiede formalmente che:

1. *"Per la Zona B1 venga ripristinato un indice edificatorio almeno pari a 2,7 mc/mq, in linea con le previsioni storiche e con le caratteristiche insediative dell'area;*
2. *Sia eliminato il vincolo del lotto minimo ovvero, in subordine, che venga ripristinata la soglia di 1.000 mq, coerente con la precedente pianificazione e con la funzione di "completamento" assegnata alla Zona B1;*
3. *Siano pubblicati e resi accessibili gli elaborati tecnici mancanti, in particolare: La tavola comparativa tra vecchio e nuovo PUC;*
4. *Il quadro ricognitivo dei permessi di costruire rilasciati nel decennio precedente;*
5. *Il criterio utilizzato per determinare la nuova capacità insediativa e le relative proiezioni in rapporto alla densità abitativa;*
6. *La motivazione tecnica e urbanistica sottesa alla scelta di ridurre l'indice edificatorio per le zone già classificate edificabili nei precedenti PRG/PUC"*

Controdeduzioni:

PUNTO 1 - La richiesta non è accoglibile per le seguenti motivazioni di ordine urbanistico, normativo e pianificatorio generale:

- L'attuale indice di 1,2 mc/mq è stato definito in coerenza con gli indirizzi della pianificazione territoriale sovraordinata (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale / Piano Paesaggistico Regionale), i quali orientano alla riduzione del consumo di suolo e alla riqualificazione del tessuto urbano esistente.
- L'incremento volumetrico richiesto (da 1,2 a 2,7 mc/mq) risulterebbe in contrasto con tali indirizzi, determinando un carico urbanistico non coerente con la capacità infrastrutturale e ambientale della zona.
- Il PUC ha definito un dimensionamento complessivo equilibrato tra residenze, servizi e attività produttive, sulla base della domanda insediativa reale e del limite massimo di sviluppo sostenibile individuato negli studi del piano.
- L'accoglimento della richiesta comporterebbe un incremento volumetrico del 125%, con conseguente alterazione del rapporto tra popolazione insediabile, dotazioni territoriali e

standard urbanistici (ex D.M. 1444/1968), rendendo il piano incoerente rispetto al quadro programmatorio generale.

- L'indice di 1,2 mc/mq è stato uniformemente applicato a tutte le aree della medesima sottozona omogenea, al fine di garantire equità di trattamento tra i diversi proprietari e una perequazione equilibrata del valore fondiario: il ripristino del più elevato indice di 2,7 mc/mq esclusivamente per l'area in esame determinerebbe una ingiustificata disparità di trattamento e uno squilibrio perequativo all'interno dell'ambito, in contrasto con i principi di uniformità e coerenza normativa.
- L'indice di 1,2 mc/mq è stato definito in relazione alla capacità infrastrutturale esistente, alle condizioni di accessibilità e alla tutela paesaggistica del contesto.

PUNTO 2 - La richiesta non è accoglibile per le seguenti motivazioni:
La determinazione della superficie minima di lotto edificabile costituisce uno degli strumenti principali attraverso cui il Piano Comunale persegue obiettivi di qualità urbanistica, sostenibilità e contenimento del carico insediativo.
Nel caso specifico, il parametro di 1.500 mq è stato fissato in coerenza con:

- Gli obiettivi generali del Piano Comunale di Marano, volti a garantire un equilibrato rapporto tra densità edilizia, dotazioni pubbliche e spazi liberi, evitando frammentazioni fondiarie che comprometterebbero la qualità insediativa.
- Le condizioni morfologiche e infrastrutturali del territorio comunale, che richiedono un dimensionamento dei lotti tale da assicurare un adeguato inserimento delle nuove costruzioni nel contesto urbano e territoriale, nonché la possibilità di realizzare idonei spazi di parcheggio, verde privato e distacchi tra edifici.
- La coerenza con la pianificazione sovraordinata (PTCP della Provincia di Napoli), che pone tra i propri indirizzi il contenimento del consumo di suolo e il miglioramento della qualità degli insediamenti esistenti.
- La compatibilità con gli standard urbanistici di legge (D.M. 1444/1968), che impongono un corretto dimensionamento dei lotti per assicurare il rispetto delle densità territoriali massime e delle dotazioni minime di spazi pubblici.

Una riduzione del lotto minimo da 1.500 a 1.000 mq determinerebbe un aumento della frammentazione fondiaria e una maggiore densità edilizia non coerente con gli obiettivi del Piano, con possibili ripercussioni sulla viabilità, sui servizi e sulla qualità paesaggistica.

PUNTO 3 – la richiesta è parzialmente accoglibile secondo le seguenti motivazioni.
Sono stati pubblicati tutti gli elaborati tecnici della proposta di PUC. Inoltre, è consultabile, nell'ambito del quadro conoscitivo, la tavola URB.SC. 15 *"Lo stato di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente" (https://www.comune.marano.na.it/articolo_tematico/preliminare-piano-urbanistico-comunale/).*
In aggiunta, tra gli elaborati della VAS, oggetto della procedura di cui agli artt. 13 e 14 del Dlgs 152/2006 è presente l'allegato n.5 VAS - Prg Vigente/PUC in cui si evidenzia, ai fini delle scelte di piano, la coerenza tra la zonizzazione del PUC e del PRG vigente: tale matrice è presente alla pag. 188 e seguenti dell'elaborato "*71-VAS.RA_RAPPORTO AMBIENTALE"*.

PUNTO 4 - la richiesta non è accoglibile secondo le seguenti motivazioni.
Il quadro ricognitivo dei permessi di costruire rilasciati nel decennio precedente non è stato riportato all'interno della relazione né, tuttavia, questo dato ha influito sulla proiezione del fabbisogno abitativo, calcolato con il metodo di cui al successivo punto 5, che ha consentito, così, la stima del numero di alloggi minimi e massimi realizzabili fino al 2031.

Alle suddette proiezioni, dovranno essere sottratti gli alloggi derivanti dai permessi di costruire e dai condoni rilasciati dall'ufficio competente che provvederà a quantificarli e a monitorarne l'andamento sino al raggiungimento della capacità massima realizzabile.

PUNTO 5 – La richiesta non è accoglibile in quanto il criterio utilizzato è già illustrato nella Relazione Illustrativa - *2-GRREL-RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PUC*.
Il criterio utilizzato per determinare la nuova capacità insediativa e le relative proiezioni è in rapporto alla densità abitativa da cui si evince che, prendendo in considerazione del trend attuale, la proiezione della popolazione
al 31.12.2031 sarebbe pari a:

$$P_{2031} = (-50{,}21 \; x \; 10)\; 59.105{,}32 = \mathbf{58.741}$$

In conclusione, con tale proiezione statistica nel 2031 la popolazione residente nel comune di Marano di Napoli sarà pari a 58.741 con un incremento di n. 810 abitanti.
N. 1 abitante = N. 1 stanza
N. 1 stanza = 80/100 mc
Stanze = 810
810 x 80/100 mc = 64.800/81.000 mc
Considerando un alloggio pari a 300 mc = 64.800 / 300 = 216 alloggio
Considerando un alloggio pari a 300 mc = 81.000 / 300 = 270 alloggio

PUNTO 6 – La richiesta non è accoglibile per le seguenti motivazioni:
La scelta di ridurre l'indice edificatorio per le aree già classificate edificabili nei precedenti strumenti urbanistici (PRG o PUC) trova fondamento in una serie di ragioni tecniche, urbanistiche e ambientali, riconducibili ai principi di sostenibilità, equilibrio territoriale e qualità urbana, nonché riduzione del consumo del suolo che ispirano il nuovo Piano Comunale del Comune di Marano.
In particolare:

1. *Contenimento del consumo di suolo e riqualificazione del costruito*. L'impostazione del Piano recepisce gli indirizzi normativi nazionali e regionali volti alla limitazione del consumo di suolo e alla rigenerazione dei tessuti urbani esistenti, privilegiando il riuso e la densificazione controllata delle aree già urbanizzate rispetto all'espansione edilizia. La riduzione dell'indice edificatorio consente di adeguare la capacità insediativa del Piano a tali obiettivi, evitando un sovradimensionamento dell'offerta residenziale rispetto al fabbisogno reale.
2. *Adeguamento agli standard urbanistici e alle infrastrutture esistenti*. Le aree già classificate edificabili presentano spesso infrastrutture e servizi insufficienti rispetto ai potenziali carichi urbanistici derivanti dagli indici previsti nei precedenti PRG/PUC. Una riduzione dell'indice consente di riequilibrare il rapporto tra popolazione insediata e dotazioni pubbliche, migliorando la sostenibilità dei nuovi interventi sotto il profilo dei servizi (scuole, parcheggi, verde, viabilità).
3. *Miglioramento della qualità urbana e del paesaggio* La riduzione degli indici favorisce insediamenti meno densi e più integrati nel contesto territoriale, con minore impatto visivo e ambientale, promuovendo la qualità architettonica e la vivibilità degli spazi aperti. In particolare nelle zone periurbane e collinari di Marano, tale scelta consente di salvaguardare i valori paesaggistici e ambientali ancora presenti.
4. *Coerenza con la pianificazione sovraordinata e con la capacità di carico del territorio.* Gli indici previsti nei precedenti strumenti risultavano in alcuni casi non più coerenti con le prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP di Napoli), che

prevede limiti più restrittivi nelle aree a sensibilità ambientale e paesaggistica. La revisione degli indici risponde dunque a un'esigenza di coerenza gerarchica e di rispetto dei principi di sostenibilità ambientale, nonché delle direttive regionali in materia di pianificazione.

5. *Aggiornamento rispetto alle dinamiche demografiche e immobiliari.* Le analisi demografiche e di mercato hanno evidenziato un rallentamento della crescita abitativa e una saturazione del patrimonio edilizio esistente. Mantenere indici elevati non sarebbe giustificato da un fabbisogno reale e comporterebbe un surplus di potenzialità edificatoria, con possibili squilibri tra domanda e offerta.

La riduzione degli indici edificatori rappresenta dunque una scelta pianificatoria consapevole e motivata, finalizzata a garantire:

- una crescita urbana più sostenibile e controllata;
- una migliore qualità degli insediamenti;
- la salvaguardia delle risorse territoriali e ambientali;
- la coerenza con la pianificazione sovraordinata e con i principi di contenimento del consumo di suolo.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 73

Richiedente:

Baiano Mauro; Cerullo Domenico, Baiano Lorenza, Baiano Castrese, Di Maro Maria Giovanna, Napolano Giuseppina, Guadagno Fortunato

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
73	**PROT. 0040825**	**10/10/2025**	**14**	**10–43–73 120–121 138–376 377–378 912**

Sintesi Osservazione:

"*CHIEDONO che venga apportata una doverosa modifica al PUC adottato con al delibera G.M. n.60 del 24.07.2025 nel senso di ripristinare la precedente destinazione urbanistica delle particelle suindicate, comprese nel piano di lottizzazione C/16*"

Controdeduzioni:

Su tale osservazione è doveroso premettere che le aree di lottizzazione C/16 non sono state privilegiate e/o sacrificate in favore delle "*aree abusive*" (E4) perché il nuovo PUC non ha conferito loro alcuna capacità edificatoria che, in taluni casi, è stata altresì legittimata dalle leggi del condono, di cui il PUC ne ha preso atto, fotografando il reale stato della città.
La scelta pianificatoria di riclassificare alcune aree precedentemente destinate all'espansione residenziale (zone "C") in aree per standard urbanistici e servizi pubblici risponde a una precisa impostazione tecnico-urbanistica del nuovo PUC del Comune di Marano, orientata ai principi di sostenibilità, contenimento del consumo di suolo e riqualificazione urbana.
In particolare:

- *Riduzione del consumo di suolo e coerenza con la pianificazione sovraordinata*. Il nuovo PUC recepisce le direttive del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Napoli e le indicazioni normative in materia di sostenibilità (art. 2 e 3 della L.R. Campania n. 16/2004), che pongono tra gli obiettivi prioritari la limitazione delle previsioni di nuova edificazione e la riqualificazione dei tessuti consolidati. Le precedenti aree "C" risultavano in parte non attuate, sovradimensionate rispetto al fabbisogno reale e collocate in contesti territoriali a limitata accessibilità o con criticità infrastrutturali.
- *Adeguamento agli standard urbanistici e ai fabbisogni pubblici*. Le analisi del PUC hanno evidenziato la carenza di dotazioni pubbliche e di spazi collettivi (verde, parcheggi, attrezzature scolastiche e sociali) nel territorio comunale. La riconversione di parte delle aree di espansione in zone standard è quindi necessaria per garantire il rispetto dei parametri minimi previsti dal D.M. 1444/1968, e per migliorare la qualità urbana dei quartieri esistenti.
- *Razionalità e sostenibilità del disegno urbano.* La presenza di ampie previsioni residenziali non attuate nei precedenti strumenti (zone "C" inattuate o parzialmente urbanizzate) ha comportato un sovradimensionamento del potenziale insediativo rispetto alla capacità di

carico dei servizi e delle infrastrutture esistenti. Il PUC ha quindi ridotto e razionalizzato le aree edificabili, favorendo il completamento dei comparti già urbanizzati e destinando le restanti superfici a funzioni pubbliche o collettive.

- *Interesse pubblico prevalente.* La nuova destinazione a standard urbanistici risponde all'interesse pubblico generale, che prevale su aspettative edificatorie di carattere privato, poiché mira a migliorare la qualità della vita urbana, potenziando le dotazioni e i servizi a scala comunale e di quartiere.

Pertanto, la richiesta di ripristino della zona C/16 non è accolta e si conferma la destinazione prevista nel Piano Urbanistica Comunale come zona standard per attrezzature e servizi pubblici.

Tipo di provvedimento:

Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 74

Richiedente:
Di Maro Francesco, D'Alterio Rosa

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
74	**PROT. 0040828**	**10/10/2025**	**6**	**1691 - 1806**

Sintesi Osservazione:
I proponenti chiedono:

1) *che l'intera area in oggetto B/18-19-20 ZONE OMOGENE DEI PIANI DI ZONA VIGENTI distinta in catasto al foglio 6 p.lla 1694 – 1806 di circa 657,00 rappresentata nel nuovo PUC, venga trasformata in zona (B3) TESSUTI COMPATTI INIZIATIVA PRIVATA.*
   Si chiede che vangano accettate le presenti osservazioni con la proposta di MODIFICA della zona B/18-19-20 in B3, proposta di modifica ben motivata di seguito per ottenere una corretta progettualità della zona che deve essere riqualificata attraverso la possibilità di effettuare completamenti edilizi in un comparto già urbanizzato, dando possibilità con appunto l'indice basso di 1,00 mc/mq a poter realizzare piccole unità edilizie. Inoltre per tale zona si chiede che venga ridimensionata la superficie del lotto minimo, attualmente di 2.000,00 mq, vista la particolare conformazione dei terreni composti maggiormente da piccoli lotti di minimo 500,00 mq. Si chiede di ridimensionamento del lotto minimo da 2000 mq a 600,00 mq.
2) *Che venga accettata la proposta di modifica in quanto la zona in oggetto risulta nel contesto urbanizzata e l'appezzamento di terreno è servito già da strada con agglomerati edilizi circostanti e non in zona agricola entroterra. Trattasi di appezzamento di terreno posto fronte strada principale via Padreterno.*

Osservazioni generali

3) *Che venga effettuata una integrazione progettuale al suddetto PUC, in quanto dopo lunghi anni di attesa si attendeva il nuovo piano urbanistico per ottenere una radicale trasformazione per tutto il territorio, con l'inserimento di nuovi assi viari studiati nel dettaglio in quanto solo i cittadini Maranesi, persone che frequentano il territorio ed i tecnici radicati sul territorio possono spiegare; in molti punti di Marano la viabilità presenta un miglioramento riqualificativo generale per tutti i cittadini Maranesi (...).*
4) *Inoltre nello specifico si precisa che in via Adda a confine con Calvizzano la zona si sta fortemente urbanizzando anche grazie alle nuove costruzioni che nel comune di Calvizzano si stanno realizzando, quindi un asse viario strategico è quello che si potrebbe realizzare (...);*
5) *Si fa osservare che un corretto e concreto progetto del PUC andava effettuato con la partecipazione di più cittadini e tecnici Maranesi, ottenendo indirizzi (...)*

Controdeduzioni 1:

1. Per quanto concerne la riclassificazione urbanistica, l'inquadramento dei lotti nella zona "*B3 – Tessuti compatti di iniziativa privata*" non è tecnicamente sostenibile, in quanto questo ambito è definito dal PUC sulla base di specifiche caratteristiche morfologiche, tipologiche e di densità edilizia, che i lotti oggetto di osservazione non possiedono. Le zone omogenee individuate dal nuovo PUC derivano da un'approfondita analisi dell'attuale tessuto urbano comunale, profondamente mutato rispetto al P.R.G., che pur collocando le particelle nelle zone B/18–19–20 non rispecchia più l'effettivo assetto insediativo né gli obiettivi di riequilibrio territoriale attualmente perseguiti. Anche la richiesta di riduzione del lotto minimo non può essere accolta. La dimensione minima fissata dal Piano è frutto di scelte orientate al contenimento del consumo di suolo, al mantenimento di un adeguato equilibrio tra aree libere e aree urbanizzate e alla prevenzione di ulteriori fenomeni di frammentazione edilizia, obiettivi resi particolarmente necessari dall'intensa e incontrollata urbanizzazione che ha interessato il territorio di Marano negli ultimi decenni. Alla luce di tali considerazioni ed in seguito ad un'ulteriore verifica dei lotti in oggetto, l'osservazione non è pertanto accoglibile poiché non coerente con i criteri tecnico–urbanistici adottati dal PUC e con le finalità generali del piano.
2. In merito alla riclassificazione urbanistica, si precisa che i lotti non possono essere inseriti in zona "*B3 – Tessuti compatti di iniziativa privata*" unicamente perché contigui ad aree residenziali o perché posti fronte strada. La mera continuità fisica con lotti residenziali non rappresenta, infatti, una condizione sufficiente ai fini dell'attribuzione alla zona B3. Tale ambito è definito dal PUC attraverso criteri specifici relativi alla morfologia, alla tipologia edilizia e alla densità insediativa, caratteristiche che i lotti in oggetto non presentano

Controdeduzioni 2 osservazioni generali:

3. Il nuovo PUC ha previsto un significativo rafforzamento del sistema infrastrutturale tramite la realizzazione di un HUB TPL, concepito per garantire un più efficiente smistamento dei flussi di mobilità dei cittadini Maranesi verso le stazioni metropolitane dei Comuni limitrofi, risultando questa la soluzione tecnicamente e territorialmente più sostenibile. Nel Comune di Marano, infatti, le condizioni morfologiche e l'elevata saturazione urbanistica del costruito non hanno reso tecnicamente possibile l'inserimento di una linea metropolitana interna. Conseguentemente, la pianificazione si è orientata verso l'obiettivo di rendere più agevole e funzionale l'accesso alle stazioni esistenti nei territori confinanti, attraverso un sistema di trasporto pubblico locale integrato e potenziato. L'HUB TPL contribuisce inoltre a migliorare i collegamenti intercomunali**,** favorendo l'intermodalità e la riduzione del traffico veicolare privato. Per quanto concerne la richiesta di un maggior numero di nuove strade di progetto, si evidenzia che la loro individuazione è stata effettuata in modo mirato e selettivo, al fine di migliorare la viabilità comunale senza compromettere il costruito esistente e nel pieno rispetto delle caratteristiche morfologiche del territorio. Ulteriori interventi infrastrutturali estensivi avrebbero comportato un consumo di suolo eccessivo e un impatto non compatibile con gli obiettivi di sostenibilità posti alla base del PUC.
4. Si ribadisce quanto già indicato al punto 4: la pianificazione della mobilità è stata improntata al principio di razionalizzazione del sistema viario esistente, intervenendo prioritariamente attraverso il rifacimento, l'adeguamento e la riqualificazione delle infrastrutture stradali già presenti**,** prevedendo nuova viabilità soltanto **d**ove tecnicamente possibile e urbanisticamente necessario, nel rispetto delle condizioni morfologiche e del costruito consolidato. Rispetto al precedente piano urbanistico, il nuovo PUC ha approfondito in modo sistematico molteplici ambiti territoriali e ha posto particolare attenzione alla riprogettazione funzionale del tessuto urbano, con l'obiettivo di riorganizzare l'assetto del Comune in maniera più efficiente, coerente e sostenibile, sempre nel

rispetto della cittadinanza e delle specificità del territorio Maranese. Il PUC è il risultato di un approfondito lavoro di analisi conoscitiva**,** volto a comprendere con precisione le dinamiche insediative che hanno caratterizzato Marano negli scorsi decenni, durante i quali il territorio ha subito fenomeni di urbanizzazione incontrollata e talvolta illegittima. L'impianto del nuovo strumento urbanistico ha pertanto lo scopo di impedire il ripetersi di tali processi, proponendo soluzioni pianificatorie capaci di garantire un equilibrio tra sviluppo, sostenibilità e tutela del territorio.

5. Si precisa che il PUC è il risultato di numerosi incontri e confronti con l'Amministrazione comunale di Marano, che ha partecipato in modo attivo e continuativo alle varie fasi della redazione del piano, fornendo indirizzi, osservazioni e contributi tecnici. Il documento è inoltre il frutto del lavoro congiunto dell'intero gruppo di progettazione incaricato, che ha operato secondo criteri di coerenza urbanistica, sostenibilità territoriale e adeguamento alle norme vigenti. Per quanto concerne il tema dell'edificabilità, si ribadisce quanto già evidenziato nei punti precedenti: a seguito di un lungo periodo caratterizzato da processi di urbanizzazione incontrollata e, in numerosi casi, non conforme alla normativa, il territorio comunale di Marano risulta oggi fortemente saturo. Alla luce di tale condizione, il nuovo PUC ha introdotto una significativa riduzione degli indici di fabbricabilità e una revisione al ribasso del lotto minimo, strumenti necessari a garantire un corretto equilibrio tra **s**pazi costruiti e spazi aperti, evitando nuovi incrementi del carico urbanistico, che in passato hanno contribuito a generare criticità infrastrutturali e ambientali. La strategia insediativa del piano risponde dunque all'esigenza di salvaguardare il territorio, migliorare la qualità urbana e prevenire il ripetersi delle dinamiche disordinate che hanno inciso negativamente sul Comune nei decenni trascorsi.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 75

Richiedente:
Paragliola Giuseppe

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
75	**PROT. 0040830**	**10/10/2025**	**3**	**1052**

Sintesi Osservazione:
I proponenti chiedono:

1. *che l'area agricola E/1 AREE AGRICOLE ORDINARIE distinta in catasto al foglio 3 p.lla 1052 di circa mq. 966,00 rappresentata nel nuovo PUC, venga trasformata in zona (B1) TESSUTI COMPATTI DA RIQUALIFICARE a destinazione commerciale. A parere dello scrivente tale zona B1 è da estendersi in tutto il territorio di San Rocco per la maggior parte a fronte strada, dando così la possibilità di realizzare attività commerciali, spazi pubblici e aree a verde.*
2. *Si chiede che vengano accettate le presenti osservazioni con la proposta di MODIFICA della zona E1 in B1, proposta di modifica ben motivata di seguito per ottenere una corretta progettualità dell'intera zona di San Rocco che deve essere riqualificata attraverso la possibilità di effettuare completamenti edilizi commerciali in un comparto già urbanizzato, dando possibilità con l'indice previsto di 1,2 mc/mq abbassando il lotto minimo a 500 mq, in modo da poter realizzare piccole unità edilizie a destinazione commerciale.*
3. *Che venga accettata la proposta di modifica in quanto la zona in oggetto risulta nel contesto urbanizzata e l'appezzamento di terreno è servito già da strada con agglomerati edilizi circostanti e non in zona agricola entroterra;*
4. *Che come da sopralluogo effettuato in loco sia a nord che a sud ed est ed ovest in pianta allargata ci sono fabbricati, inoltre trattasi di un modesto appezzamento di terreno di 966,00 mq e non di uno di estensione maggiore che potrebbe servire per un'attività agricola;*
5. *Che essendo una zona urbanizzata, una eventuale attività agricola creerebbe molteplici problemi e fastidi alle vicine abitazioni, (utilizzo di concimi, veleni, presenza di serre ecc...) il lotto in oggetto non è adatto per un imprenditore agricolo;*

Osservazioni generali

1) *Che venga effettuata una integrazione progettuale al suddetto PUC, in quanto dopo lunghi anni di attesa si attendeva il nuovo piano urbanistico per ottenere una radicale trasformazione per tutto il territorio, con l'inserimento di nuovi assi viari studiati nel dettaglio in quanto solo i cittadini Maranesi, persone che frequentano il territorio ed i tecnici radicati sul territorio possono spiegare; in molti punti di Marano la viabilità presenta un miglioramento riqualificativo generale per tutti i cittadini Maranesi (...).*

2) *Inoltre nello specifico si precisa che in via Adda a confine con Calvizzano la zona si sta fortemente urbanizzando anche grazie alle nuove costruzioni che nel comune di Calvizzano si stanno realizzando, quindi un asse viario strategico è quello che si potrebbe realizzare (...);*
3) *Si fa osservare che un corretto e concreto progetto del PUC andava effettuato con la partecipazione di più cittadini e tecnici Maranesi, ottenendo indirizzi (...)*

Controdeduzioni 1:

1. La richiesta non risulta coerente con gli indirizzi pianificatori e con le caratteristiche oggettive del sito. Il lotto presenta, infatti, una chiara e prevalente vocazione agricola, come confermato sia dalle evidenze territoriali e paesaggistiche, sia dalla zonizzazione del vigente P.R.G., che classifica l'area come "zona ad uso agricolo". Non sussistono gli elementi morfologici, insediativi o funzionali necessari per ricondurre l'area alla categoria "B1 – Tessuti compatti da riqualificare", prevista per ambiti con consistenza edilizia consolidata e caratterizzati da continuità urbanistica e presenza di edificato storicizzato o da riqualificare. Il lotto in oggetto, privo di tali requisiti, non può pertanto essere assimilato a zone residenziali o di completamento urbano. L'osservazione è da ritenersi, dunque, non accoglibile.
2. Si precisa, inoltre, che le dimensioni minime di lotto stabilite derivano da un'approfondita analisi urbanistica, finalizzata a garantire un equilibrato rapporto tra superfici edificate e superfici libere. Tale scelta tiene conto del fenomeno di urbanizzazione incontrollata e, in molti casi, illegittima che ha interessato il Comune di Marano negli ultimi decenni, imponendo l'adozione di criteri idonei a tutelare il territorio e a contenere il consumo di suolo. La definizione del lotto minimo risulta pertanto coerente con gli obiettivi e le finalità del PUC e per questo l'osservazione è da ritenersi non accoglibile.
3. Si precisa, altresì, che la mera contiguità a lotti urbanizzati o la presenza nelle vicinanze di strade di servizio non costituiscono elementi sufficienti per ricondurre il lotto in oggetto alla zona "*B1 – Tessuti compatti da riqualificare*". La classificazione urbanistica richiede infatti il rispetto di criteri oggettivi di consistenza insediativa e caratteristiche edilizie che il lotto in esame non possiede.
4. Si ribadisce, nuovamente, che la mera contiguità a lotti urbanizzati non costituisce elemento sufficiente per ricondurre il lotto alla zona "*B1 – Tessuti compatti da riqualificare*" e la destinazione agricola di tale lotto dipende dalla vocazione e dall'uso del suolo, non dalla superficie.
5. Si rimanda a quanto detto ai punti precedenti.

Controdeduzioni 2 osservazioni generali:

1. Il nuovo PUC ha previsto un significativo rafforzamento del sistema infrastrutturale tramite la realizzazione di un HUB TPL, concepito per garantire un più efficiente smistamento dei flussi di mobilità dei cittadini Maranesi verso le stazioni metropolitane dei Comuni limitrofi, risultando questa la soluzione tecnicamente e territorialmente più sostenibile. Nel Comune di Marano, infatti, le condizioni morfologiche e l'elevata saturazione urbanistica del costruito non hanno reso tecnicamente possibile l'inserimento di una linea metropolitana interna. Conseguentemente, la pianificazione si è orientata verso l'obiettivo di rendere più agevole e funzionale l'accesso alle stazioni esistenti nei territori confinanti, attraverso un sistema di trasporto pubblico locale integrato e potenziato. L'HUB TPL contribuisce inoltre a migliorare i collegamenti intercomunali, favorendo l'intermodalità e la riduzione del traffico veicolare privato. Per quanto concerne la

richiesta di un maggior numero di nuove strade di progetto, si evidenzia che la loro individuazione è stata effettuata in modo mirato e selettivo, al fine di migliorare la viabilità comunale senza compromettere il costruito esistente e nel pieno rispetto delle caratteristiche morfologiche del territorio. Ulteriori interventi infrastrutturali estensivi avrebbero comportato un consumo di suolo eccessivo e un impatto non compatibile con gli obiettivi di sostenibilità posti alla base del PUC.

2. Si ribadisce quanto già indicato al punto 4: la pianificazione della mobilità è stata improntata al principio di razionalizzazione del sistema viario esistente, intervenendo prioritariamente attraverso il rifacimento, l'adeguamento e la riqualificazione delle infrastrutture stradali già presenti**,** prevedendo nuova viabilità soltanto **d**ove tecnicamente possibile e urbanisticamente necessario, nel rispetto delle condizioni morfologiche e del costruito consolidato. Rispetto al precedente piano urbanistico, il nuovo PUC ha approfondito in modo sistematico molteplici ambiti territoriali e ha posto particolare attenzione alla riprogettazione funzionale del tessuto urbano, con l'obiettivo di riorganizzare l'assetto del Comune in maniera più efficiente, coerente e sostenibile, sempre nel rispetto della cittadinanza e delle specificità del territorio Maranese. Il PUC è il risultato di un approfondito lavoro di analisi conoscitiva**,** volto a comprendere con precisione le dinamiche insediative che hanno caratterizzato Marano negli scorsi decenni, durante i quali il territorio ha subito fenomeni di urbanizzazione incontrollata e talvolta illegittima. L'impianto del nuovo strumento urbanistico ha pertanto lo scopo di impedire il ripetersi di tali processi, proponendo soluzioni pianificatorie capaci di garantire un equilibrio tra sviluppo, sostenibilità e tutela del territorio.
3. Si precisa che il PUC è il risultato di numerosi incontri e confronti con l'Amministrazione comunale di Marano, che ha partecipato in modo attivo e continuativo alle varie fasi della redazione del piano, fornendo indirizzi, osservazioni e contributi tecnici. Il documento è inoltre il frutto del lavoro congiunto dell'intero gruppo di progettazione incaricato, che ha operato secondo criteri di coerenza urbanistica, sostenibilità territoriale e adeguamento alle norme vigenti. Per quanto concerne il tema dell'edificabilità, si ribadisce quanto già evidenziato nei punti precedenti: a seguito di un lungo periodo caratterizzato da processi di urbanizzazione incontrollata e, in numerosi casi, non conforme alla normativa, il territorio comunale di Marano risulta oggi fortemente saturo. Alla luce di tale condizione, il nuovo PUC ha introdotto una significativa riduzione degli indici di fabbricabilità e una revisione al ribasso del lotto minimo, strumenti necessari a garantire un corretto equilibrio tra **s**pazi costruiti e spazi aperti, evitando nuovi incrementi del carico urbanistico, che in passato hanno contribuito a generare criticità infrastrutturali e ambientali. La strategia insediativa del piano risponde dunque all'esigenza di salvaguardare il territorio, migliorare la qualità urbana e prevenire il ripetersi delle dinamiche disordinate che hanno inciso negativamente sul Comune nei decenni trascorsi.

Tipo di provvedimento:

Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 76

Richiedente:
Carandente Tartaglia Salvatore

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
76	**PROT. 0040857**	**10/10/2025**	**-**	**-**

Sintesi Osservazione:
Si chiede "*Di ridurre il limite di intervento delle dimensioni aziendali (Uf) alla estensione massima di 10.000 mq. in modo da tenendo conto che la dimensione degli appezzamenti, di cui le aziende sono dotate e su cui possono realizzare il centro aziendale, ordinariamente non superano il moggio e mezzo di terreno (circa 5.000 mq.)*".

Controdeduzioni:
Il nuovo Regolamento regionale n. 3/2025, "*Regolamento di attuazione dell'articolo 43-bis della legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16*" introduce procedure urbanistiche e strumenti operativi innovativi per i Comuni della Campania. In particolare, gli articoli 15 e 17, riguardanti rispettivamente il "*Territorio urbanizzato e territorio rurale*" e la "*Disciplina del territorio rurale*", stabiliscono che è ammissibile la nuova costruzione, l'ampliamento o l'incremento volumetrico di annessi produttivi funzionali alla conduzione dell'azienda agricola, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di utilizzazione fondiaria:

d. 100 mq/ha per i primi 3 ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione;
e. 40 mq/ha per i successivi 3 ettari;
f. 10 mq/ha per gli ulteriori ettari di superficie fondiaria mantenuta in produzione.

Il comma 6 specifica, inoltre, che:

- non può comunque essere superato l'indice di fabbricabilità fondiaria massima pari a 0,07 mc/mq;
- l'intervento deve riferirsi a una superficie colturale minima mantenuta in produzione di 1000 mq, come dimostrato dal Piano di sviluppo aziendale.

Quindi, secondo la il nuovo regolamento regionale 2025, la superficie minima da considerare sono i 3 ettari.
In aggiunta, nelle zone agricole, la concessione a edificare per uso residenziale può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente a:

- proprietari coltivatori diretti,
- proprietari conduttori in economia,
- proprietari concedenti,

- affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, purché considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153, da almeno tre anni.

Si è, in particolare, affermato che non è sufficiente il possesso temporaneo di fatto della qualifica di imprenditore agricolo professionale ai fini del rilascio del permesso di costruire in zona agricola. Infatti, i requisiti soggettivi per il rilascio del titolo abilitativo devono sussistere sia al momento della richiesta sia al momento del rilascio. Inoltre, tali requisiti devono permanere anche al momento della voltura del permesso di costruire in favore di terzi, al fine di garantire la reale destinazione delle opere all'attività agricola.

Inoltre, la fotografia che ci rilascia l'ultimo censimento dell'agricoltura (7° censimento – 2020) rileva che nel territorio di Marano di Napoli ci troviamo di fronte ad aziende caratterizzate per la maggior parte da una conduzione tipicamente familiare, infatti il 93.75% delle aziende del territorio comunale hanno la forma giuridica del tipo "Imprenditore o azienda individuale o familiare".

L'effetto delle politiche comunitarie, l'andamento dei mercati, lo spopolamento e l'invecchiamento della popolazione ha determinato in aree remote l'abbandono delle piccole aziende. Meno persone sono oggi impiegate nel comparto agricolo comunale, con conseguente assorbimento delle piccole aziende da parte di quelle più organizzate per questo considerate aziende medio-grandi; infatti, su 96 aziende rilevate nell'ultimo censimento (2020) con superficie agricola utilizzata, 65 sono sopra i 3 ettari, quindi il 62.4 %. La frutticoltura è la tipologia di coltura più rappresentata.

Pertanto, assisteremo sempre più alla formazione di un'economia agricola caratterizzata da aziende di dimensioni maggiori, orientate all'ampliamento delle proprie superfici non solo per migliorare l'efficienza produttiva, ma anche per accedere più facilmente ai finanziamenti comunitari.

Per quanto sopra, pur modificando l'art. 5.1.2 - *Usi e interventi ammessi* – punto 3, comma b) - *Aziende agricole esistenti ma sprovviste di fabbricati residenziali e per le aziende di nuova formazione* – laddove prevede la superficie minima di 60.000 mq che, in virtù del sopramenzionato regolamento regionale a legge regionale 3/2025, viene ridotta a 40.000 mq, l'osservazione di riduzione della superficie minima a 5.000 mq non è accoglibile.

Tipo di provvedimento:

Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE N. 77

Richiedente:
Cekovska Biljana in qualità di legale rappresentante della "IMMOBILIARE GIOCAR S.R.L."

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
77	**PROT. 0040863**	**10/10/2025**	**14**	**718 – 723 926**

Sintesi Osservazione:
Si chiede "*Di inserire il fondo di cui è comproprietaria nella Zona "B1 – Tessuti compatti da riqualificare", ovvero nella Zona "B3 – Tessuti compatti iniziativa privata", oppure parcheggio privato*".

Controdeduzioni:
A seguito di una più approfondita analisi della situazione catastale e della vigente strumentazione urbanistica comunale, si conferma che il lotto risulta attualmente classificato dal P.R.G. come "Standard – Parte di attrezzature standard – Parcheggi ed in parte in strada", come del resto riportato anche nell'osservazione stessa. Dalle verifiche effettuate emerge che l'area non presenta caratteristiche morfologiche, tipologiche né condizioni insediative tali da consentire la sua attribuzione ad una delle zone di tipo B (B1 o B3), essendo queste ultime destinate a tessuti residenziali consolidati o da riqualificare, dotati di specifici requisiti urbanistici e edilizi non riscontrabili nel lotto in oggetto. Parimenti, non sussistono gli elementi tecnici per una sua classificazione come parcheggio privato.

Tuttavia, si ritiene parzialmente fondata l'osservazione nella parte in cui evidenzia la mancanza attuale di attrezzature di quartiere o standard effettivamente realizzati sull'area. Per tale motivo, e in coerenza con la destinazione urbanistica originaria dell'area nel P.R.G., si propone la riconduzione del lotto alla categoria "f – Standard di progetto", ritenuta la destinazione più idonea e conforme alla natura e alla vocazione del sito. In conclusione l'osservazione è parzialmente accolta limitatamente alla richiesta di rivedere la destinazione urbanistica dell'area, che viene pertanto riclassificata in zona "f – Standard di progetto". Non si accoglie, invece, la proposta di inserimento in zona B1, B3 o come parcheggio privato, poiché non sussistono le condizioni tecnico-urbanistiche necessarie.

Tipo di provvedimento:
Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE N. 78

Richiedente:
Cekovska Biljana in qualità di legale rappresentante della "IMMOBILIARE GIOCAR S.R.L."

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
78	**PROT. 0040864**	**10/10/2025**	**6**	**871 sub. 3 4 - 5 - 6 - 7**

Sintesi Osservazione:
Si chiede "*Di inserire il fondo di cui è comproprietaria nella Zona "B1 – Tessuti compatti da riqualificare", ovvero nella Zona "B3 – Tessuti compatti iniziativa privata", Tanto sulla scorta delle argomentazioni che precedono, come ulteriormente supportate dalla relazione tecnica di parte a corredo della presente osservazione*".

Controdeduzioni:
Dalle verifiche effettuate risulta che, secondo la strumentazione urbanistica previgente (P.R.G.), l'area era classificata come "*As – Zone per attrezzature di quartiere*". Si rileva tuttavia che tali attrezzature non sono mai state realizzate e che l'area ospita oggi un edificio a uso residenziale. Nonostante l'assetto di fatto, si evidenzia che la zona *"E4 – Aree rurali fortemente antropizzate" è* stata appositamente definita per ricomprendere quegli ambiti rurali che, nel corso dei decenni, hanno subito processi di urbanizzazione incontrollata e non legittimata, con una prevalenza di edificazioni a uso residenziale prive di pianificazione coerente. In tale quadro, la classificazione in zona E4 consente al PUC di ricondurre tali porzioni di territorio ad una disciplina urbanistica conforme agli obiettivi di riordino, contenimento e regolamentazione dell'edificato spontaneo, senza attribuire diritti edificatori o trasformativi non coerenti con la pianificazione sovraordinata e con la natura dei luoghi.

Parimenti, non emergono motivazioni urbanistiche che giustifichino uno scostamento dalla classificazione proposta dal PUC, anche in considerazione del fatto che l'attuale situazione reale dell'area non risulta conforme alla destinazione prevista dal P.R.G., a ulteriore conferma della necessità di riportarla all'interno della categoria E4, più coerente con la sua effettiva condizione territoriale.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 79

Richiedente:

Amoruso Alberto, Amoruso Umberto, Maglione Mariarosaria

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
79	**PROT. 0040868**	**10/10/2025**	**4**	**1143**

Sintesi Osservazione:

Si osserva "*una sostanziale inesattezza nella rappresentazione cartografica del PUC adottato riguardante la perimetrazione dell'area "c – Verde pubblico e per lo sport" Si sottolinea che la superfice colorata in arancione e contrassegnata dalla lettera "c" nella tavola "n. 29- ST 4.1 Assetto funzionale e modalità d'intervento" non è un'area pubblica ma privata inoltre si evidenzia che le superfici destinate ed utilizzate ad attività sportive sono correttamente riportate in Fig.2*"

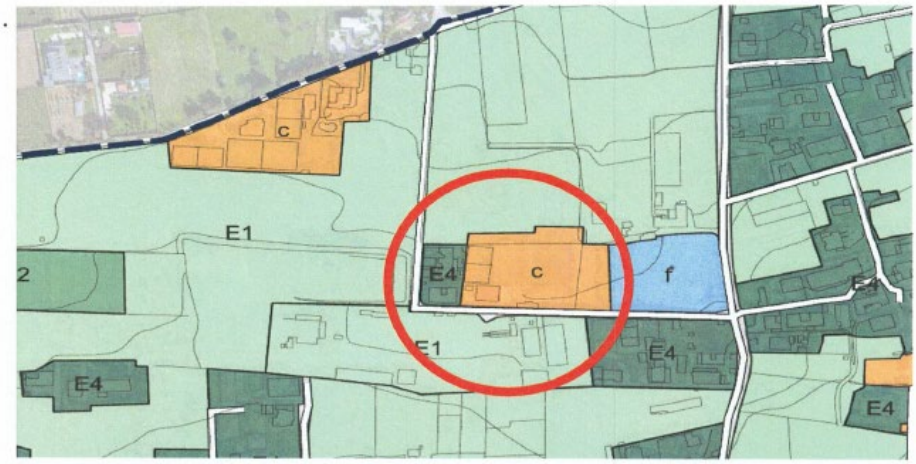


Fig. 1 - Stralcio della tavola n. 29- ST 4.1 Assetto funzionale e modalità d'intervento

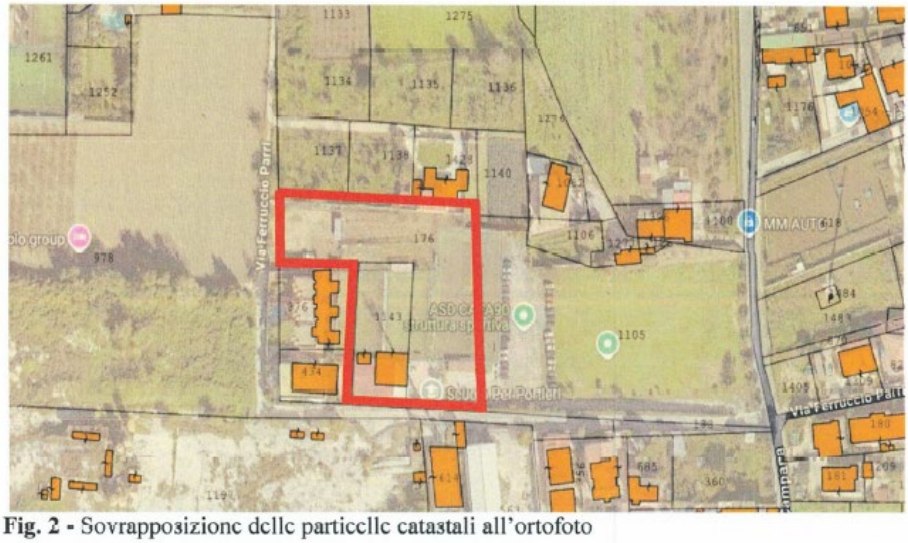


Fig. 2 - Sovrapposizione delle particelle catastali all'ortofoto

Inoltre "*Si chiede di inserire la Particella n. 1143 del foglio catastale n. 4 in zona "f – Aree per servizi di progetto" come riportato in Fig. 4*"



Fig. 4 - Sovrapposizione delle particelle catastali all'ortofoto

Controdeduzioni:

L'osservazione richiede la riperimetrazione dell'area classificata nel PUC come "*c – Verde pubblico e per lo sport*". A seguito delle verifiche svolte, si rileva che tale richiesta non è accoglibile. Sebbene una porzione dell'area presenti effettivamente un utilizzo sportivo, non l'intero lotto oggetto dell'istanza risulta caratterizzato da tale funzione, come del resto confermato dagli accertamenti effettuati in fase di redazione del Piano. La classificazione in zona "c" risulta pertanto coerente, in quanto tale categoria comprende aree a verde attrezzato, spazi pubblici per la collettività e strutture sportive, anche laddove tali funzioni si articolino su porzioni parziali del lotto. Si precisa, inoltre, che le zone "c" possono includere anche lotti privati destinati a uso pubblico o asserviti a funzioni collettive, e non esclusivamente suolo pubblico. La presenza di proprietà private non costituisce quindi motivo idoneo a giustificarne la riperimetrazione o il cambio di destinazione urbanistica.

L'osservazione presenta inoltre una richiesta di ampliamento della zona "*f – Aree per servizi di progetto*", riferendosi alla particella 1143 del foglio 4, mentre nella Figura 4 allegata risulta evidenziata la particella 1140 del foglio 4. Tale incongruenza determina una mancata chiarezza dell'istanza, non consentendo di individuare con certezza l'oggetto della richiesta. Tuttavia, in entrambe le ipotesi, la proposta risulta non accoglibile. Le aree destinate a standard urbanistici sono infatti determinate mediante calcoli obbligatori previsti dalla normativa vigente, e in particolare dal D.M. 1444/1968, che stabilisce le dotazioni minime di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, parcheggi e verde pubblico. La localizzazione degli standard all'interno del PUC non è arbitraria, ma

deriva da un processo tecnico di dimensionamento e distribuzione territoriale finalizzato a garantire equilibrio funzionale, accessibilità e coerenza urbanistica. Conseguentemente, non è possibile ampliare o ricollocare le aree "*f – aree per servizi di progetto*" su richiesta del singolo, se non in presenza di motivate esigenze pianificatorie, che nel caso in esame non risultano sussistenti.

Si evidenzia inoltre che un'area già destinata a standard, idonea all'eventuale ampliamento delle strutture esistenti, è presente nelle immediate vicinanze del lotto, e precisamente sulla particella 1105 del foglio 4, come previsto dalla proposta di PUC. Ciò conferma la correttezza delle scelte pianificatorie e l'assenza di necessità di modifiche ulteriori.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 80

Richiedente:
Baiano Giovanni, Baiano Francesco, Cavallo Palma

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
80	**PROT. 0040870**	**10/10/2025**	**13**	**676**

Sintesi Osservazione:
Si chiede "

1. *che l'area agricola E1 AREE AGRICOLE ORDINARIE distinta in catasto al foglio 13 p.lla 676 di circa mq. 5634,00 rappresentata nel nuovo PUC, venga trasformata in zona (B3) TESSUTI COMPATTI INIZIATIVA PRIVATA. Si chiede che vengono accettate le presenti osservazioni con la proposta di MODIFICA della zona E1 in B3 ben motivata di seguito per non ledere i diritti dei proprietari. Si chiarisce che l'indice edificatorio della zona B/3 è basso quale 1,00 mc/mq per lotti minimi di 2000 mq; inoltre si ribadisce che la richiesta di modifica della zona comporta un abbassamento dell'indice edificatorio rispetto alla zona pregressa ed è giustificata dal fatto di non vedersi deprezzare del tutto la propria proprietà, inoltre si potrebbe ridurre anche il lotto minimo a 500,00 mq per avere la possibilità di ottenere una zona di completamento e realizzare villette residenziali per l'intera frazione di San Marco , vista la particolare vocazione della zona .*
2. *Che venga accettata la proposta di modifica in quanto la zona in oggetto risulta nel contesto urbanizzata e l'appezzamento di terreno è a fronte strada principale Via San Marco e non in zona agricola entroterra.*
3. *Che come da sopralluogo effettuato in loco sia a nord che a Ovest i lotti limitrofi sono edificati e il terreno non può essere destinato all'agricoltura per non creare problemi ai cittadini adiacenti attraverso la coltivazione creando polveri, fastidi con concimi, pesticidi e macchine agricole, inoltre trattasi di un modesto appezzamento di terreno di 5634,00 mq e non di uno di estensione maggiore che potrebbe servire per un'attività agricola, inoltre trattasi di fronte strada principale;*".

Controdeduzioni 1:
In riferimento all'osservazione con la quale si richiede la riclassificazione del lotto da zona "E1 – Aree agricole ordinarie" a zona "B3 – Tessuti compatti a iniziativa privata", si rappresenta quanto segue. Rispetto al P.R.G. le condizioni territoriali e insediative del Comune di Marano sono significativamente mutate, rendendo necessaria l'elaborazione di un nuovo PUC improntato ai principi di contenimento del consumo di suolo, tutela degli ambiti agricoli residui e mantenimento del carico urbanistico complessivo, anche alla luce dei processi di urbanizzazione non pianificata che hanno caratterizzato i decenni precedenti. Si rende noto che la mera contiguità con tessuti residenziali non costituisce requisito sufficiente per l'inserimento del lotto in zona B3, classificazione che richiede specifiche condizioni urbanistiche, morfologiche e funzionali non riscontrabili nell'area in esame. A

seguito di un'ulteriore e mirata analisi istruttoria, si conferma la coerenza della classificazione attribuita dal PUC, che pertanto non viene modificata.

Per quanto concerne le richieste relative all'abbassamento della superficie minima del lotto e all'adeguamento dell'indice edificatorio, si stigmatizza quanto già evidenziato nelle premesse del PUC circa la primaria necessità di non incrementare il carico urbanistico. Gli indici e le dimensioni fondiarie previsti dal PUC sono, infatti, il risultato di una valutazione urbanistica approfondita, finalizzata a garantire un equilibrio tra sviluppo edilizio, standard urbanistici, dotazioni territoriali e sostenibilità degli insediamenti.

Sintesi Osservazione 2:

4. *"Studiando in maniera generale tale elaborato progettuale di PUC, emerge la totale assenza di una nuova viabilità ordinaria, viabilità di progetto intesa come collegamenti autostradali e/o collegamenti con il vicino asse mediano. Inoltre, tutte le varie amministrazioni che si sono succedute hanno solo ipotizzato che si sarebbe riportata la rete ferroviaria a Marano attraverso un indirizzo di fattibilità generale per cercare di inserire nel nuovo PUC il progetto della metropolitana. Invece sono state inserite pochissime strade di progetto.*
5. *Inoltre nello specifico si precisa che in via Adda, a confine con il Comune di Calvizzano, la zona si sta fortemente urbanizzando anche grazie alle nuove costruzioni che in tale ultimo Comune sono in corso di realizzazione: quindi un asse viario strategico è quello che si potrebbe realizzare con il continuo di via Adda, arrivando alla zona PIP per poi proseguire verso il ponte di Surriento tra Villaricca e Qualiano, così generando uno sviluppo economico, sia agevolando la viabilità in quanto si creerebbe un collegamento immediato tra i due comuni e un proseguo con l'asse mediano in via Ripuaria. Bisogna capire se sono stati dati indirizzi progettuali, dal momento che il lavoro dei professionisti incaricati della redazione del nuovo PUC appare piuttosto come un copia e incolla del precedente piano, solo rivisitato con una maggiore penalizzazione per i cittadini.*
6. *Si fa osservare che un corretto e concreto progetto del PUC andava effettuato con la partecipazione di più cittadini e tecnici Maranesi, ottenendo indirizzi, suggerimenti e evidenziando i problemi che sussistono sul territorio: il supporto maggiore doveva essere dato dai tecnici comunali e dagli assessori Maranesi che conoscono il territorio. Sappiamo che Marano è un comune collinare che è stato fortemente urbanizzato, ma ciò non vuol dire che debba essere penalizzato paralizzando del tutto nuove costruzioni: l'edificabilità va sicuramente ridotta ma va uniformata su tutto il territorio con espresse zone di completamento ad indici ridotti, appunto per non creare i grossi parchi ma piccole palazzine e insediamenti residenziali, come giustamente osservato dai suddetti proprietari che sono propensi anche ad accettare l'indice di 1,00 mc/mq anziché 1,60 mc/mq. In riferimento alla forte urbanizzazione si fa osservare che ogni qualvolta piove a Marano i bacini di accumulo si riempiono di acqua in città e nelle zone limitrofe: ebbene, nel nuovo PUC c'è la mancanza di progetti atti a riqualificare gli alvei esistenti e nuovi canali che dovrebbero deviare le acque piovane; tutto ciò causerebbe danni e disagi ai cittadini e creerebbe un forte rischio idrogeologico".*

Controdeduzioni 2:

4. Il nuovo PUC ha previsto un significativo rafforzamento del sistema infrastrutturale tramite la realizzazione di un HUB TPL, concepito per garantire un più efficiente smistamento dei flussi di mobilità dei cittadini Maranesi verso le stazioni metropolitane dei Comuni limitrofi, risultando questa la soluzione tecnicamente e territorialmente più sostenibile. Nel Comune di Marano, infatti, le condizioni morfologiche e l'elevata saturazione urbanistica del costruito non hanno reso tecnicamente possibile l'inserimento di una linea metropolitana interna. Conseguentemente, la pianificazione si è

orientata verso l'obiettivo di rendere più agevole e funzionale l'accesso alle stazioni esistenti nei territori confinanti, attraverso un sistema di trasporto pubblico locale integrato e potenziato. L'HUB TPL contribuisce inoltre a migliorare i collegamenti intercomunali, favorendo l'intermodalità e la riduzione del traffico veicolare privato. Per quanto concerne la richiesta di un maggior numero di nuove strade di progetto, si evidenzia che la loro individuazione è stata effettuata in modo **mirato e selettivo**, al fine di migliorare la viabilità comunale senza compromettere il costruito esistente e nel pieno rispetto delle caratteristiche morfologiche del territorio. Ulteriori interventi infrastrutturali estensivi avrebbero comportato un consumo di suolo eccessivo e un impatto non compatibile con gli obiettivi di sostenibilità posti alla base del PUC.

5. Si ribadisce quanto già indicato al punto 4: la pianificazione della mobilità è stata improntata al principio di razionalizzazione del sistema viario esistente, intervenendo prioritariamente attraverso il rifacimento, l'adeguamento e la riqualificazione delle infrastrutture stradali già presenti, prevedendo nuova viabilità soltanto dove tecnicamente possibile e urbanisticamente necessario, nel rispetto delle condizioni morfologiche e del costruito consolidato. Rispetto al precedente piano urbanistico, il nuovo PUC ha approfondito in modo sistematico molteplici ambiti territoriali e ha posto particolare attenzione alla riprogettazione funzionale del tessuto urbano, con l'obiettivo di riorganizzare l'assetto del Comune in maniera più efficiente, coerente e sostenibile, sempre nel rispetto della cittadinanza e delle specificità del territorio Maranese. Il PUC è il risultato di un approfondito lavoro di analisi conoscitiva, volto a comprendere con precisione le dinamiche insediative che hanno caratterizzato Marano negli scorsi decenni, durante i quali il territorio ha subito fenomeni di urbanizzazione incontrollata e talvolta illegittima. L'impianto del nuovo strumento urbanistico ha pertanto lo scopo di impedire il ripetersi di tali processi, proponendo soluzioni pianificatorie capaci di garantire un equilibrio tra sviluppo, sostenibilità e tutela del territorio.

   Si precisa che il PUC è il risultato di numerosi incontri e confronti con l'Amministrazione comunale di Marano, che ha partecipato in modo attivo e continuativo alle varie fasi della redazione del piano, fornendo indirizzi, osservazioni e contributi tecnici. Il documento è inoltre il frutto del lavoro congiunto dell'intero gruppo di progettazione incaricato, che ha operato secondo criteri di coerenza urbanistica, sostenibilità territoriale e adeguamento alle norme vigenti. Per quanto concerne il tema dell'edificabilità, si ribadisce quanto già evidenziato nei punti precedenti: a seguito di un lungo periodo caratterizzato da processi di urbanizzazione incontrollata e, in numerosi casi, non conforme alla normativa, il territorio comunale di Marano risulta oggi fortemente saturo. Alla luce di tale condizione, il nuovo PUC ha introdotto una significativa riduzione degli indici di fabbricabilità e una revisione al ribasso del lotto minimo, strumenti necessari a garantire un corretto equilibrio tra **s**pazi costruiti e spazi aperti, evitando nuovi incrementi del carico urbanistico, che in passato hanno contribuito a generare criticità infrastrutturali e ambientali. La strategia insediativa del piano risponde dunque all'esigenza di salvaguardare il territorio, migliorare la qualità urbana e prevenire il ripetersi delle dinamiche disordinate che hanno inciso negativamente sul Comune nei decenni trascorsi.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 81

Richiedente:
Palumbo Paolo; Palumbo Antonio; Palumbo Marco; Palumbo Luca

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
81	**PROT. 0040871**	**10/10/2025**	**4**	**629 -738 739 - 742 873 – 1115 1408 - 1409**

Sintesi Osservazione:
Si osserva che "*Si è rilevata una sostanziale inesattezza nella rappresentazione cartografica del PUC adottato riguardante la perimetrazione dell'area D3 – Area produttiva isolata attualmente occupata dalle "Cantine Federiciane" La configurazione dei confini della nostra sede aziendale risulta erronea nelle tavole di progetto così come riportato in Fig. 1.*



Fig. 1 - Stralcio della tavola n. 29- ST 4.1 Assetto funzionale e modalità d'intervento

L'area perimetrata in rosso in Fig.2 è attualmente occupata dall'edificio produttivo e dalle altre strutture di pertinenza. Si richiede pertanto l'inserimento dell'area in zona D3 – Area produttiva isolata.

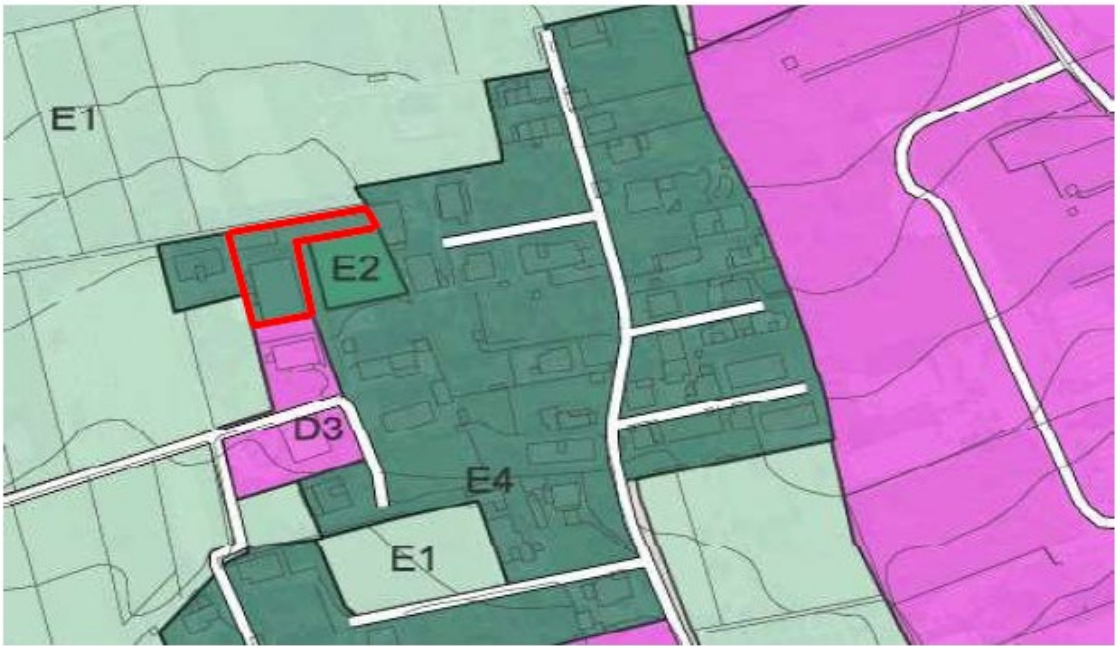


Fig. 2 - Stralcio della tavola n. 29- ST 4.1 Assetto funzionale e modalità d'intervento

Si chiede l'ampliamento della D3 – Area produttiva isolata ai terreni, perimetrati in blu, già di nostra proprietà, attigui all'attuale stabilimento per consentire, l'ampliamento dei reparti aziendali per avere spazi maggiori e più razionali da destinare a produzione, stoccaggio, vendita, esposizione e accoglienza (in linea con gli obiettivi di consolidamento del ruolo sociale e di accoglienza)."



Fig. 3 - Stralcio della tavola n. 29- ST 4.1 Assetto funzionale e modalità d'intervento

Controdeduzioni:

1. L'osservazione propone l'inserimento dei lotti evidenziati nella Figura 2 all'interno della zona *"D3 – Area produttiva isolata"*. A seguito di una più approfondita analisi cartografica, catastale e

territoriale, è emerso che i lotti oggetto dell'istanza presentano caratteristiche morfologiche, funzionali e localizzative coerenti con la destinazione d'uso prevista per le aree D3, e si configurano, sotto il profilo urbanistico, come naturale continuità dell'ambito produttivo già individuato dal PUC. Tale coerenza è ulteriormente confermata dalla contiguità fisica e funzionale con il comparto produttivo esistente, nonché dall'assenza di elementi ostativi sotto il profilo infrastrutturale, ambientale o normativo. Pertanto, tali approfondimenti hanno evidenziato la piena congruità urbanistica tra i lotti proposti e la destinazione *"D3 – Area produttiva isolata"*, dunque l'osservazione è accolta e i lotti indicati nella Figura 2 vengono riclassificati in zona D3, in coerenza con l'assetto produttivo previsto dal PUC.

2. Per quanto concerne la richiesta di riclassificazione del lotto individuato al Foglio 4 – Particella 1409 da "*E2 – Aree agricole di pregio*" a "*D3 – Area produttiva isolata*", a seguito di ulteriori e approfondite verifiche, si conferma la correttezza della classificazione proposta dal PUC, che mantiene il lotto all'interno della zona E2. Tale categoria è stata definita per tutelare e valorizzare le aree agricole a elevata qualità produttiva, riconosciute come elementi strategici per la salvaguardia del paesaggio rurale, della biodiversità e delle attività agricole tradizionali. Le zone E2 includono ambiti che presentano vocazione agricola consolidata, con produzioni di rilevanza locale e sovralocale, in alcuni casi caratterizzate da classificazioni di qualità certificata (es. DOP). Il PUC, in quanto strumento di pianificazione territoriale, mira pertanto a preservare tali aree da trasformazioni irreversibili, soprattutto da quelle che comporterebbero la sostituzione del suolo agricolo con insediamenti di tipo industriale o produttivo. La richiesta di trasformare il lotto in zona D3 non risulta compatibile né con la vocazione agricola intrinseca, né con gli obiettivi di tutela e valorizzazione assunti dal Piano. Si ritiene infatti necessario evitare interventi che potrebbero compromettere la continuità e la qualità del paesaggio agrario, nonché la sostenibilità delle produzioni agricole di pregio presenti nel territorio. Pertanto, si conferma la classificazione del PUC in zona "*E2 – Aree agricole di pregio*", ritenuta pienamente coerente con le caratteristiche del lotto, con la struttura agricola locale e con gli indirizzi di tutela e valorizzazione che il Piano intende perseguire.
3. L'osservazione richiede la riclassificazione dei lotti individuati al Foglio 4 – Particelle 738, 1194 e 742, attualmente ricadenti rispettivamente in zona "*E1 – Aree agricole ordinarie*" e zona "*E4 – Aree rurali fortemente antropizzate*", in zona "*D3 – Area produttiva isolata*". A seguito di un'ulteriore e approfondita analisi territoriale, cartografica e funzionale, si conferma che tali particelle non presentano le condizioni urbanistiche, morfologiche e localizzative tali da consentirne l'inserimento in zona D3, come richiesto dall'osservazione. Per quanto riguarda le particelle ricadenti in zona E4, si precisa che tali aree, pur presentando in parte forme di antropizzazione, derivano da una vocazione agricola originaria che nel corso dei decenni è stata compromessa da processi di urbanizzazione incontrollata e spesso non legittimata. Proprio per questo motivo il PUC ha attribuito loro una disciplina orientata alla conservazione e al recupero dell'assetto rurale residuo, evitando ulteriori trasformazioni che potrebbero aggravare situazioni già critiche e non compatibili con funzioni produttive. Le zone E4, pertanto, non presentano oggi le condizioni territoriali, infrastrutturali e funzionali che renderebbero ammissibile una loro riclassificazione in D3. Per quanto concerne la particella 738, classificata in zona "*E1 – Aree agricole ordinarie*", dalle analisi effettuate è emerso che essa mantiene pienamente una vocazione agricola, testimoniata dalla presenza di colture attive e da una continuità territoriale con ulteriori terreni agricoli limitrofi. L'area non presenta elementi che possano giustificarne l'inserimento nella categoria D3, destinata esclusivamente a insediamenti produttivi isolati già strutturati o da strutturare sulla base di criteri di coerenza infrastrutturale,

ambientale e funzionale. Alla luce di quanto emerso, si ritiene che non vi siano motivazioni tecniche, urbanistiche o pianificatorie atte a supportare la riclassificazione richiesta. Le scelte operate dal PUC risultano pertanto pienamente coerenti con la vocazione dei luoghi, con l'assetto territoriale esistente e con gli obiettivi di tutela, contenimento e recupero delle aree rurali, in particolare in quegli ambiti che hanno già subito forme di trasformazione incongrue.

In conclusione l'osservazione è da ritenersi non accoglibile e si confermano integralmente le destinazioni urbanistiche previste dal PUC: "*E1 – Aree agricole ordinarie*" per la particella 738 e "*E4 – Aree rurali fortemente antropizzate*" per le particelle 1194 e 742.

Tipo di provvedimento:
Parzialmente accoglibile

OSSERVAZIONE N. 82

Richiedente:
Capezzuto Angela

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
82	**PROT. 0040877**	**10/10/2025**	**31**	**126**

Sintesi Osservazione 1:
Si chiede *"*

1. *che l'area agricola E/1 AREE AGRICOLE ORDINARIE ed in parte E/2 AREE AGRICOLE DI PREGIO distinta in catasto al foglio 31 p.lla. 126 di circa mq. 2780,00 rappresentata nel nuovo PUC, venga trasformata in zona (B1) TESSUTI COMPATTI DA RIQUALIFICARE, con particolare attenzione nella possibilità di poter realizzare campetti sportivi quali tennis e padel che in zona sono inesistente e che nella zona B/1 già riperimetrata manca suolo adatto a tale attività, vista l'assenza degli stessi nelle vicinanze. Tale zona B1 è stata assegnata subito ai lotti limitrofi, ma gli stessi sono già provvisti di edificato, pertanto non è possibile realizzare nulla relativamente ad attrezzature sportive ad iniziative privata a servizio della collettività. Si chiede che vengono accettate le presenti osservazioni con la proposta di MODIFICA della zona El in B1, proposta di modifica ben motivata di seguito per ottenere una corretta progettualità della zona che deve essere riqualificata attraverso la possibilità di effettuare attrezzature sportive completamente assenti in zona.*
2. *Che venga accettata la proposta di modifica in quanto la zona in oggetto risulta nel contesto urbanizzata e l'appezzamento di terreno è servito già da strada con agglomerati edilizi circostanti e non in zona agricola entroterra;*
3. *Che come da sopralluogo effettuato in loco sia a nord che a sud ed ovest in pianta allargata ci sono fabbricati, inoltre trattasi di un modesto appezzamento di terreno di 2780,00 mq e non di uno di estensione maggiore che potrebbe servire per un'attività agricola;*
4. *Che essendo una zona urbanizzata una eventuale attività agricola creerebbe molteplici problemi e fastidi alle vicine abitazioni, (utilizzo di concimi, veleni, presenza di serre ecc.…);."*

Controdeduzioni 1:
L'area in oggetto, classificata dal PUC come E1 (e in piccola parte E2), presenta le caratteristiche tipiche di un lotto agricolo non antropizzato e non corrisponde in alcun modo alla definizione di "tessuto compatto da riqualificare" proprio della zona B1, che richiede continuità edilizia, densità urbana e un impianto insediativo consolidato. La presenza di alcuni fabbricati sparsi nell'intorno non configura un centro abitato né un tessuto urbano coerente, e non giustifica una riclassificazione dell'area, che rimane inserita in un ambito agricolo omogeneo. La dimensione del lotto (circa 2.780 mq) è pienamente compatibile con le attività agricole consentite in zona E, e non costituisce motivo

valido per sostenere l'impossibilità di una sua utilizzazione agricola. Le attività agricole previste non risultano incompatibili con il contesto, mentre l'inserimento di strutture sportive costituirebbe una trasformazione impropria, con potenziali impatti non coerenti con le finalità di tutela della zona. Si evidenzia inoltre che la pianificazione comunale ha già rilevato una carenza di standard e attrezzature, ma le nuove localizzazioni devono seguire criteri sistemici e non possono derivare da trasformazioni puntuali di suoli agricoli. Per tali motivi, la proposta di modifica da E1 a B1 non risulta motivata né compatibile e la zonizzazione vigente viene confermata.

Sintesi Osservazione 2:

5. "*Che venga effettuata un integrazione progettuale al suddetto PUC, in quanto dopo lunghi anni di attesa si attendeva il nuovo piano urbanistico per ottenere una radicale trasformazione per tutto il territorio, con l'inserimento di nuovi assi viari studiati nel dettaglio in quanto solo i cittadini Maranesi, persone che frequentano il territorio ed i tecnici radicati sul territorio possono spiegare; in molti punti di Marano la viabilità presenta un miglioramento riqualificativo generale per tutti i cittadini maranesi. Studiando in maniera generale tale elaborato progettuale di PUC, si evidenzia che non c'è quasi nulla che riguarda la nuova viabilità ordinaria, viabilità di progetto intesa come collegamenti autostradali e/o collegamenti con il vicino asse mediano, inoltre tutte le varie amministrazioni che si sono succedute hanno solo fantasiosamente parlato che si riportava la rete ferroviaria a Marano attraverso un indirizzo di fattibilità generale per cercare di inserire nel nuovo PUC dove poteva essere inserita la metropolitana, si ricorda che in passato già esisteva un asse ferroviario quello della storica piedimonte. Invece sono state inserite pochissime strade di progetto.*
6. *Inoltre nello specifico si precisa che in via Adda a confine con Calvizzano la zona si sta fortemente urbanizzando anche grazie alle nuove costruzioni che nel comune di Calvizzano si stanno realizzando, quindi un asse viario strategico è quello che si potrebbe realizzare con il continuo di via Adda arrivando alla zona PIP per poi proseguire verso il ponte di Surriento, generando sia da un punto di vista di sviluppo economico visto la zona industriale PIP di Marano, sia da un punto di vista di viabilità in quanto si creerebbe un collegamento immediato tra i due comuni.*
7. *Si fa osservare che un corretto e concreto progetto del PUC andava effettuato con la partecipazione di più cittadini e tecnici Maranesi, ottenendo indirizzi, suggerimenti e evidenziando i problemi che sussistono sul territorio, inoltre il supporto maggiore doveva essere dato dai tecnici comunali e dagli assessori Maranesi che conoscono il territorio. Sappiamo che Marano è un comune collinare che è stato fortemente urbanizzato, ma ciò non vuol dire che debba essere penalizzato alla non costruzione, l'edificabilità va ridotta sicuramente ma va uniformata su tutto il territorio con espresse zone di completamento ad indici ridotti, appunto per non creare i grossi parchi ma piccole palazzine. In riferimento alla forte urbanizzazione si fa osservare che ogni qualvolta piove a Marano avvengono forti allagamenti in città e nelle zone limitrofe, si evidenzia che nel nuovo PUC c'è la mancanza di progetti atti a riqualificare gli alvei esistenti e nuovi canali che dovrebbero deviare le acque che defluiscono dalla stessa collina al centro città con forti ripercussioni di danni e disagi ai cittadini e non."*

Controdeduzioni 2:

5. Il nuovo PUC ha previsto un significativo rafforzamento del sistema infrastrutturale tramite la realizzazione di un HUB TPL, concepito per garantire un più efficiente smistamento dei flussi di mobilità dei cittadini Maranesi verso le stazioni metropolitane dei Comuni limitrofi, risultando questa la soluzione tecnicamente e territorialmente più sostenibile. Nel Comune di Marano,

infatti, le condizioni morfologiche e l'elevata saturazione urbanistica del costruito non hanno reso tecnicamente possibile l'inserimento di una linea metropolitana interna. Conseguentemente, la pianificazione si è orientata verso l'obiettivo di rendere più agevole e funzionale l'accesso alle stazioni esistenti nei territori confinanti, attraverso un sistema di trasporto pubblico locale integrato e potenziato. L'HUB TPL contribuisce inoltre a migliorare i collegamenti intercomunali, favorendo l'intermodalità e la riduzione del traffico veicolare privato. Per quanto concerne la richiesta di un maggior numero di nuove strade di progetto, si evidenzia che la loro individuazione è stata effettuata in modo mirato e selettivo, al fine di migliorare la viabilità comunale senza compromettere il costruito esistente e nel pieno rispetto delle caratteristiche morfologiche del territorio. Ulteriori interventi infrastrutturali estensivi avrebbero comportato un consumo di suolo eccessivo e un impatto non compatibile con gli obiettivi di sostenibilità posti alla base del PUC.

6. Si ribadisce quanto già indicato al punto 4: la pianificazione della mobilità è stata improntata al principio di razionalizzazione del sistema viario esistente, intervenendo prioritariamente attraverso il rifacimento, l'adeguamento e la riqualificazione delle infrastrutture stradali già presenti, prevedendo nuova viabilità soltanto dove tecnicamente possibile e urbanisticamente necessario, nel rispetto delle condizioni morfologiche e del costruito consolidato. Rispetto al precedente piano urbanistico, il nuovo PUC ha approfondito in modo sistematico molteplici ambiti territoriali e ha posto particolare attenzione alla riprogettazione funzionale del tessuto urbano, con l'obiettivo di riorganizzare l'assetto del Comune in maniera più efficiente, coerente e sostenibile, sempre nel rispetto della cittadinanza e delle specificità del territorio Maranese. Il PUC è il risultato di un approfondito lavoro di analisi conoscitiva, volto a comprendere con precisione le dinamiche insediative che hanno caratterizzato Marano negli scorsi decenni, durante i quali il territorio ha subito fenomeni di urbanizzazione incontrollata e talvolta illegittima. L'impianto del nuovo strumento urbanistico ha pertanto lo scopo di impedire il ripetersi di tali processi, proponendo soluzioni pianificatorie capaci di garantire un equilibrio tra sviluppo, sostenibilità e tutela del territorio.
7. Si precisa che il PUC è il risultato di numerosi incontri e confronti con l'Amministrazione comunale di Marano, che ha partecipato in modo attivo e continuativo alle varie fasi della redazione del piano, fornendo indirizzi, osservazioni e contributi tecnici. Il documento è inoltre il frutto del lavoro congiunto dell'intero gruppo di progettazione incaricato, che ha operato secondo criteri di coerenza urbanistica, sostenibilità territoriale e adeguamento alle norme vigenti. Per quanto concerne il tema dell'edificabilità, si ribadisce quanto già evidenziato nei punti precedenti: a seguito di un lungo periodo caratterizzato da processi di urbanizzazione incontrollata e, in numerosi casi, non conforme alla normativa, il territorio comunale di Marano risulta oggi fortemente saturo. Alla luce di tale condizione, il nuovo PUC ha introdotto una significativa riduzione degli indici di fabbricabilità e una revisione al ribasso del lotto minimo, strumenti necessari a garantire un corretto equilibrio tra spazi costruiti e spazi aperti, evitando nuovi incrementi del carico urbanistico, che in passato hanno contribuito a generare criticità infrastrutturali e ambientali. La strategia insediativa del piano risponde dunque all'esigenza di salvaguardare il territorio, migliorare la qualità urbana e prevenire il ripetersi delle dinamiche disordinate che hanno inciso negativamente sul Comune nei decenni trascorsi.

Tipo di provvedimento:

Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 83

Richiedente:
Luigi Pezzella

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
83	**PROT. 0040905**	**10/10/2025**	**-**	**-**

Sintesi Osservazione:
"*Si chiede che, in sede di controdeduzione alle osservazioni e di messa a punto degli elaborati di piano, l'intero fronte edificato di Via San Rocco e il retro immediatamente connesso sia riclassificato in zona E4 in modo continuo e omogeneo, eliminando le attuali frastagliature E1/E4 che attraversano le stesse particelle. Le caratteristiche morfologiche, insediative e infrastrutturali dell'ambito – con presenza di edilizia consolidata, dotazioni primarie e continuità con tessuti già residenziali – consentono di valutare la riclassificazione anche in Zona B di completamento, soluzione coerente con le direttive del PTR e del PTCP per la razionalizzazione dei tessuti periurbani*".

Controdeduzioni:
La richiesta non risulta coerente con la reale natura e le caratteristiche dei lotti interessati. La classificazione E4 è infatti riservata a zone a vocazione agricola, sulle quali in passato sono state realizzate costruzioni in difformità rispetto alla normativa urbanistica vigente. La funzione agricola dell'area implica che qualsiasi intervento edilizio sia consentito solo a scopo agricolo, come previsto dalle N.T.A. del PUC.

Pertanto, anche in ipotesi di estendere la classificazione E4 alle zone attualmente classificate E1, non sarebbe comunque possibile svolgere attività edilizie residenziali o produttive non compatibili con la destinazione agricola, rendendo inattuabile e incoerente la proposta avanzata dall'osservazione.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 84

Richiedente:
Traetta Ciro

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
84	**PROT. 0040933**	**10/10/2025**	**17**	**1233-1234**

Sintesi Osservazione:
"Si chiede di ricomprendere la zona in questione in zona B1, in quanto non si comprende l'esclusione della stessa dalla zona edificabile, trattasi di zona circondata dalla zona B1 del PUC adottato ed è una zona densamente abitata, dotata di tutte le opere di urbanizzazione.

Si rappresenta in oltre che detta zona era prevista nel previgente strumento urbanistico come area fabbricabile, a differenza delle nuove aree fabbricabili individuate dal nuovo piano urbanistico comunale (vedi via San Rocco, via Marano Pianura, via Benedetto Croce, via De Nicola e via Iorace) le quali erano agricole nel previgente piano regolatore, in totale violazione della delibera n. 162 del 18.09.2018 adottata dalla commissione straordinaria."

Controdeduzioni:
Le particelle indicate, pur trovandosi in un contesto nel quale sono presenti tessuti consolidati nelle vicinanze, non presentano alcun fabbricato né elementi insediativi e risultano occupate da superfice permeabile, assumendo quindi una chiara vocazione agricola. Proprio per questo non può essere ricondotta alla zona B1 – Tessuti compatti da riqualificare, poiché tali zone non rappresentano aree di espansione ma ambiti già edificati e consolidati, nei quali è presente un tessuto urbano continuo da recuperare o riqualificare: condizione del tutto assente nei lotti oggetto di osservazione.

È opportuno inoltre chiarire la confusione, presente nell'osservazione, tra aree *"edificabili"* e zone C del previgente PRG. Nel precedente strumento urbanistico, infatti, solo le zone C erano destinate all'espansione residenziale e quindi alla previsione di nuova edificazione. Tali zone, non sono più previste nel nuovo PUC, che ha scelto di eliminare l'espansione residenziale diffusa a favore della riqualificazione dell'esistente, in coerenza con i principi di contenimento del consumo di suolo.

Si precisa inoltre che il medesimo criterio è stato adottato anche per le aree citate dall'osservante (via San Rocco, via Marano-Pianura, via Benedetto Croce, via De Nicola, via Iorace): in tutti questi casi, la zonizzazione è stata definita esclusivamente in base allo stato reale dei luoghi e alla presenza o meno di tessuti consolidati.

Nel caso in esame, si evidenzia che i lotti, pur essendo ricaduti per oltre trent'anni in zona edificabile (zona C del PRG), non sono mai stati oggetto di trasformazione edilizia, mantenendo integralmente la propria configurazione agricola. Tale condizione conferma ulteriormente la coerenza della classificazione attuale, che recepisce lo stato effettivo e persistente dei luoghi.

Alla luce di tali considerazioni, si conferma la destinazione agricola del lotto e, pertanto, l'osservazione non viene accolta.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 85

Richiedente:

Avv. *Giacomo Ranucci nell'interesse dei siggn.ri* Paesano Annunziata; Visconti Maria; Visconti Patrizia; Visconti Ciro; Esposito Amalia; Visconti Armando; Visconti Salvatore, Eredi Visconti Eugenio; Graniero Pasquale; Paesano Assunta,

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
85	**PROT. 0041054**	**13/10/2025**	**17**	**917 – 620 966 – 618 46 – 83 - 82 1124 (ex 58) 37 - 203 207 - 208 223 – 926 622 - 623 624 – 625**

Sintesi Osservazione:

"si chiede, in accoglimento delle osservazioni sopra formulate, di apportare le dovute rettifiche al P.U.C., adottando le corrette riperimetrazioni delle aree interessate al fine di evitare pregiudizio alle ragioni proprietarie dei soggetti assistiti e il corretto contemperamento degli interessi pubblici urbanistici con quelli della gestione del territorio nel rispetto delle proprietà dei singoli e della loro iniziativa privata.
Il tutto, con espresso avviso che, in mancanza di accoglimento delle osservazioni sopra indicate, ovvero del corretto contradditorio e della giusta partecipazione procedimentale, saranno adite le opportune sedi giudiziarie a tutela dei diritti soggettivi e degli interessi legittimi dei proprietari tutti rappresentati, dai quali si è già ricevuto ampio ed incondizionato mandato."

Controdeduzioni:

A seguito di una nuova e approfondita istruttoria tecnico–urbanistica, la richiesta non risulta accoglibile per le motivazioni di seguito illustrate.

Per quanto riguarda le particelle del Foglio 17 nn. 622, 623, 624, 625, 917, 620, 966, 618, 46 e 223, si evidenzia che esse ricadono totalmente o parzialmente in aree precedentemente classificate dal P.R.G. come zone agricole. Le verifiche istruttorie hanno confermato che la vocazione agricola dei suoli risulta tutt'oggi pienamente riconoscibile, sia in ragione delle caratteristiche fisico–ambientali sia in relazione all'effettivo assetto d'uso del territorio, che non presenta trasformazioni o infrastrutturazioni tali da giustificare un mutamento della destinazione urbanistica. Pertanto, anche a seguito di un'ulteriore analisi condotta in fase di revisione del piano, la classificazione agricola prevista dal PUC viene confermata integralmente.

Con riferimento alle particelle del Foglio 17 nn. 203, 207, 208, 1124 (ex 58), 82, 83, 37 e 926, le stesse risultano ricomprese, in tutto o in parte, nel PUA redatto in epoca antecedente al P.R.G. I contenuti di tale PUA sono stati riesaminati durante la redazione del PUC, senza che emergessero elementi tecnici idonei a motivare una modifica delle destinazioni d'uso o delle perimetrazioni adottate. Si precisa, tuttavia, che ai sensi dell'art. 16 della Legge n. 1150/1942 i piani attuativi, compresi i piani particolareggiati, perdono efficacia qualora la loro attuazione non sia iniziata entro dieci anni dalla data in cui sono divenuti esecutivi. Tale disciplina è confermata dalla normativa regionale, in particolare dalla L.R. Campania 16/2004 e dal Regolamento n. 5/2011, che recepiscono e ribadiscono la durata e i limiti di efficacia degli strumenti urbanistici attuativi. In ragione di ciò, le previsioni del PUA cui l'osservante fa riferimento non risultano più vigenti, essendo decorso il relativo termine di efficacia e non risultando avviate le procedure attuative previste. Le classificazioni proposte dal PUC rappresentano quindi il quadro pianificatorio aggiornato e vigente, che non può essere modificato sulla base di strumenti ormai privi di efficacia.

Alla luce delle verifiche effettuate e dei riferimenti normativi sopra richiamati, non sussistono motivazioni tecniche, pianificatorie o normative che consentano di accogliere la richiesta di riclassificazione. Le destinazioni previste dal PUC risultano coerenti con il PRG, con lo stato dei luoghi e con il quadro pianificatorio sovraordinato. Pertanto, l'osservazione deve ritenersi non accolta e le classificazioni previste dal PUC vengono integralmente confermate.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

OSSERVAZIONE N. 86

Richiedente:
Tuskanovska Bogdana

PEC comune	N. Protocollo in ingresso	Data ingresso	Foglio	Particelle
86	**PROT. 0042732**	**21/10/2025**	**15**	**1901-1902-1903 sub 1**

Sintesi Osservazione:
"Si osserva, che le suddette aree precedentemente avevano destinazione a servizio pubblico e cioè, in origine, quale zona destinata a parcheggio e successivamente decaduta e, quindi, da ultimo zona bianca.
L'attuale destinazione a verde privato appare non essere coerente con la natura, il posizionamento dell'area e la pregressa destinazione.
Di fatto - peraltro in contrasto con una pregressa destinazione a servizio della città - si priva uno spazio posto in un comprensorio a forte densità edilizia della possibilità di poter essere destinato ad usi utili per la cittadinanza e per la zona e cioè, tra quelli maggiormente necessari, a parcheggio pubblico o convenzionato e spazi a questi pertinenziali, secondo la precedente destinazione.
Chiede, pertanto, per tutte le suddette ragioni che siano accolte le presenti osservazioni."

Controdeduzioni:
Si precisa che, nel precedente PRG, soltanto la particella 1902 era individuata come *"AS – Zone per attrezzature di quartiere"*, mentre le particelle 1901 e 1903 ricadevano nella zona *"B – Zone totalmente o parzialmente edificate esistenti"*. Con l'adozione del nuovo PUC, la totalità dell'area oggetto di osservazione è stata inclusa nella zona *"A1 – Nuclei originali"*, coerente con la pianificazione del centro storico e con la morfologia insediativa effettiva. La cosiddetta destinazione a *"verde privato"* citata dal richiedente non costituisce una modifica della zonizzazione, ma rappresenta una semplice descrizione della configurazione attuale della particella, riportata negli elaborati 45-SO3.3-SCHEDE D'AMBITO - VIABILITÀ E ZONE VERDI MARANO CITTÀ e 48-SO.3_6-SCHEDE D'AMBITO - STRATEGIE DI RIGENERAZIONE URBANA MARANO CITTÀ, utilizzati a fini di analisi e studio del centro storico. Si rileva inoltre che, trattandosi di una particella (1902) precedentemente destinata ad attrezzatura di quartiere, il fatto che per oltre trent'anni non sia stato realizzato alcun intervento evidenzia l'assenza di necessità effettiva di tale funzione sull'area, confermando la validità della nuova destinazione. Pertanto, la zonizzazione definita dal PUC risulta coerente con le caratteristiche dell'area, con la pianificazione generale e con la tutela degli equilibri urbani, e non può essere modificata secondo le richieste avanzate dall'osservante.

Tipo di provvedimento:
Non accoglibile

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PROVINCIA DI NAPOLI
ARCHITETTO CIRO BUONO
ALBO 5464