



**Città di Bacoli**  
(Città Metropolitana di Napoli)

Spett.le      **Ing. Marco Raddino**  
Resp. Area III – Lavori Pubblici

**OGGETTO:** Richiesta parere *pro veritate*

Con la Presente, lo Scrivente, in qualità di Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed edilizia privata, anche a fronte delle questioni emerse nelle fasi partecipative della redazione del nuovo strumento urbanistico comunale, ai fini della futura ed univoca applicazione delle disposizioni del nuovo strumento urbanistico in corso di approvazione, ritiene opportuno che venga richiesto al redattore del Piano parere *pro veritate* in riferimento alle questioni di seguito riportate:

1. L'applicazione della compensazione urbanistica ovvero della decompressione è obbligatoria per immobili inseriti in aree cosiddette "fragili" o per quelli previsti in UT 2b?
2. In riferimento all'art. 21, c. 5, le limitazioni previste dal Piano per alcune UT relative alle strutture temporanee o stagionali si applicano anche alle strutture già assentite/autorizzate prima dell'entrata in vigore del Piano?
3. Con l'entrata in vigore del PUC, le disposizioni di cui al comma 6, lett. b. dell'Ambito D - Polo nautico di Miseno implicano l'immediata e completa dismissione delle strutture, anche subacquee esistenti?



Il Responsabile Area V  
Ing. Vincenzo Macillo

PROT. 2024\_10  
DEL 28.03.2024

Gentile *ing. Marco Raddino*  
Responsabile del Procedimento  
[marco.raddino@comune.bacoli.na.it](mailto:marco.raddino@comune.bacoli.na.it)

Comune di Bacoli (Na)

OGGETTO: Piano urbanistico Comunale della città di Bacoli - Richiesta parere pro-veritate. **Chiarimenti.**

In relazione alla richiesta di parere pro-veritate richiesta dal Responsabile Area V, ing. Vincenzo Macillo, e da lei inoltrata a questa società con pec del 18.03.2024 (prot. del Comune di Bacoli n. 6714/2024), si chiarisce quanto segue:

1. Come stabilisce la normativa, il PUC o eventuali PUA non possono introdurre norme lesive dei diritti dei privati, dunque, ancorché non esplicitamente riportato nella norma di riferimento, è in ogni caso garantita la permanenza di edifici legittimamente presenti. L'attivazione di meccanismi di compensazione, perequazione urbanistica, sia per le aree fragili che per quelle destinate alla valorizzazione del territorio, costituisce esclusivamente una possibilità/opportunità, non un obbligo per i privati proprietari di immobili, che pertanto potranno, su base volontaria, usufruirne alle condizioni specificate nelle prescrizioni attuative delle singole Unità Territoriali, anche in ossequio all'accoglimento dell'osservazione n° 25 Prot. 2028/2021.
2. Come precisato già al punto 1, la norma non si applica alle strutture già autorizzate ovvero legittimamente presenti alla data di entrata in vigore del Piano, non avendo effetto retroattivo.
3. Come precisato già ai punti precedenti, la norma di Piano non ha valore retroattivo. È chiaro che il piano auspica una generale riqualificazione del sistema di approdi presenti, subordinato alla realizzazione di un nuovo e attrezzato porto turistico, in corrispondenza dell'area oggi occupata dalla Guardia di Finanza. Pertanto, la realizzazione di un funzionale ed attrezzato porto turistico nell'area indicata con la lettera b) a pag. 68, potrà avvenire mediante l'utilizzo e l'adeguamento delle strutture edilizie e dei moli già esistenti, l'installazione o il riuso di pontili stagionali temporanei e rimuovibili e le eventuali strutture di ormeggio esistenti anche subacquee (pontili, catenarie, boe, ... ) nonché il disinquinamento, dragaggio e pulizia dei fondali delle acque marine antistanti l'arenile ed occupate





attualmente dall'ormeggio di natanti. Il porto potrà prevedere anche la permanenza dell'approdo e delle imbarcazioni della Guardia di Finanza, di cui potrà costituire struttura di servizio, nonché l'utilizzo come Centro Operativo Misto, ai fini delle operazioni di Protezione Civile. Nell'ambito di uno specifico piano di settore, dovranno essere dettate idonee disposizioni operative finalizzate alla riqualificazione ambientale dell'area, anche attraverso l'eliminazione di corpi morti, catenarie presenti e la bonifica dei fondali.

Si resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

**Riano Architettura**

(prof arch. Guido Riano)

COMUNE DI BACOLI  
Protocollo Arrivo N. 7857/2024 del 29-03-2024  
Doc. Principale - Class. 1.7 - Copia Documento



# CITTA' DI BACOLI

(CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI)

Al Responsabile Area III  
Ing. Marco Raddino

Oggetto: Richiesta parere *pro veritate* sull'interpretazione dell'art. 20, comma 5, delle NdA del Puc.

In riferimento all'oggetto e facendo seguito alle richieste già avanzate nella precedente Nota del 18.03.2024, ai fini della futura ed univoca applicazione delle disposizioni del nuovo strumento urbanistico in corso di approvazione, si richiede un chiarimento normativo in riferimento alla seguente questione: Dalla lettura congiunta delle "prescrizioni" contenute nel comma 5 dell'art. 20 delle Nda, si evincerebbe che gli edifici successivi al 1945 ricadenti in aree a rischio idrogeologico R3 e R4 del PSAI dell'Autorità di Bacino **debbono** essere demoliti e delocalizzati entro 24 mesi dall'approvazione del Puc (lettera d del comma), mentre per gli stessi edifici successivi al 1945, ma non ricadenti in tali aree di rischio idrogeologico, **possano** essere demoliti e delocalizzati (lettera e del medesimo comma). In entrambi i casi fruendo delle misure di compensazione e di incentivazione previste dalla lettera f) del medesimo comma. Si richiede se, alla luce della lettura dell'art. 13 (Compensazione urbanistica), questa lettura sia stata interpretata in modo giusto.

Bacoli 02.04.2024



Il Responsabile Area V  
Ing. Vincenzo Macillo

PROT. 2024\_12  
DEL 02.04.2024

Gentile ing. Marco Raddino  
Responsabile del Procedimento  
[marco.raddino@comune.bacoli.na.it](mailto:marco.raddino@comune.bacoli.na.it)

Comune di Bacoli (Na)

OGGETTO: Piano urbanistico Comunale della città di Bacoli - Richiesta parere pro-veritate sull'interpretazione dell'art. 20, comma 5, delle NdA del Puc. **Chiarimenti.**

In relazione alla sua richiesta di cui all'oggetto, pervenuta con nota prot. 7986 del 02.04.2024, si chiarisce quanto segue.

Il testo dell'art. 13 - Compensazione urbanistica delle NdA del Puc adottato con delibera di G. C. n. 184/2021, al comma 2 stabilisce, per tutte le Unità territoriali previste dal Puc, quanto segue:

*"2. Il Puc individua e norma le aree, destinate alle finalità di cui al comma 1, nelle quali i proprietari interessati possono recuperare un'adeguata capacità edificatoria, nella forma di diritti edificatori, ovvero le aree di riferimento che hanno generato tali diritti (aree di decollo) e le aree asservite all'edificazione a compensazione (aree di atterraggio), ove tali diritti possono essere utilizzati".*

Il testo ribadisce univocamente che la procedura di compensazione degli interventi di miglioramento ambientale derivanti da interventi di demolizione e delocalizzazione (incentivati da premialità volumetriche) si configura come una **possibilità** per i proprietari interessati e non di un obbligo.

In tal senso, la prescrizione contenuta nel comma 5, lettera d), dell'art. 20 delle NdA, ovvero "*d) gli edifici successivi al 1945 che incidono nelle aree a rischio idrogeologico di cui alla lettera b), entro 24 mesi dall'approvazione del Puc vanno demoliti e delocalizzati, ai sensi della successiva lettera f)*", va letta congiuntamente alla successiva lettera f) del medesimo comma 5 dell'art. 20 e del richiamato comma 2 dell'art. 13, come possibilità incentivata (vanno) e non certo come obbligo (debbono), che sarebbe in contrasto con la norma generale dettata dall'art. 13.

Del resto, lo stesso art. 23, comma 9-octies, della l. r. 16/2014 (come introdotto dall'art. 3 della l. r. 13/2022) norma la procedura di delocalizzazione incentivata per le strutture insistenti in aree a rischio idrogeologico come "possibilità" e non come obbligo.



Di conseguenza, il limite temporale, non perentorio, bensì ordinatorio, “entro 24 mesi” costituisce meramente una possibilità per il restauro ambientale previsto nella UT1, non essendo peraltro previsto, in caso di inosservanza, alcun intervento sostitutivo o sanzione.

Si resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

**Riano Architettura**

*(prof arch. Guido Riano)*

COMUNE DI BACOLI  
Protocollo Arrivo N. 7999/2024 del 02-04-2024  
Doc. Principale - Class. 1.7 - Copia Documento