



**COMUNE DI SANT'ANTONIO ABATE**  
CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI

**Scheda di proposta osservazione**

Piano urbanistico comunale adottato con  
Delibera di Giunta comunale n°189 del 10.10.2018

Osservazione n° ..... ( numerazione a cura dell'ufficio ricevente)

**Istante**

Cognome e nome	D'ANTUONO IOLANDA MOSCA SOFIA
Luogo di nascita	SANT'ANTONIO ABATE CASTELLAMMARE DI STABIA
Data di nascita	15.05.1942 02/10/1965
Indirizzo	VIA STABIA 108
Nella qualità di	CITTADINO RESIDENTE NELLA ZONA
Società/ente/associazione	
Telefono	
e-mail	sofia.mosca@alice.it

**Localizzazione osservazione se puntuale**

Indirizzo immobile	via Stabia
Località	Masseria Grande
Foglio catastale	6
Particella catastale	

**Destinazione urbanistica di Puc**

Zona territoriale omogenea	A2	Centro storico – tessuto di antico impianto (art. 38 Ptc)
----------------------------	----	---

**Destinazione urbanistica di Put**

Zona territoriale	7	Razionalizzazione insediativa a tutela delle risorse agricole
-------------------	---	---

## Vincoli e zone di rispetto

<i>tipologia</i>	<i>barrare</i>	<i>eventuali note</i>
Vincolo idrologico (Lr 14/1982)		
Vincolo ambientale (L 431/1985 - art. 142 DLgs 42/2004)	x	
Vincolo archeologico (L 431/1985 - art. 142 DLgs 42/2004)		
Vincolo boschivo (L 431/1985 - art. 142 DLgs 42/2004)		
Vincolo tutela cose interesse storico-artistico (L 1089/1939)		
Fascia di rispetto depuratore (Dpcm 4.2.1977)		
Zona di rispetto cimiteriale (L 166/2002)		
Zona di rispetto cimiteriale (Lr 14/1982)		
Fascia di rispetto stradale (DLgs 495/1992)		
Fascia di rispetto elettrodotti		

## Osservazione

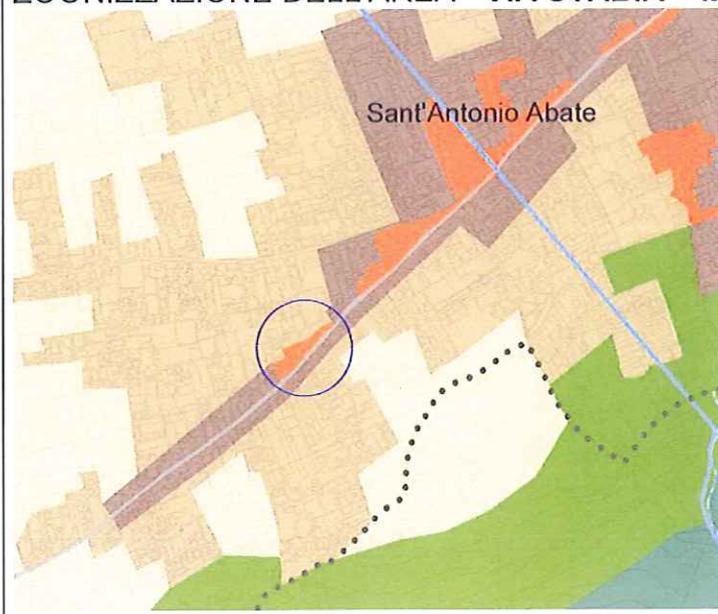
Le sottoscritte, analizzato il PUC in oggetto, fanno rilevare ed osservano alcune discordanze di previsione con il territorio circostante, nella zona sotto evidenziata, ritenuta di "antico impianto" ma che di fatto è una zona edificata come quella limitrofa dall'inizio degli anni '60/'70.

Vero è che anche nel PTCP vigente, la Provincia ha fatto la stessa previsione e programmazione, ma il Ptc pianifica macrozona a carattere provinciale, invece nella pianificazione comunale sarebbe importante individuare esattamente la natura della zona e pianificare in modo uniforme, senza creare discrepanze tra una fabbrica a fianco o di fronte l'altro, soprattutto quando questi sono stati realizzati nello stesso periodo, con le stesse caratteristiche costruttive ed inoltre tali fabbricati, nella zona in questione, non hanno nessun elemento di "antico" o di "antico impianto" (vedasi foto allegate).

Le rappresentazioni che seguono mostrano la previsione del PTCP e la previsione del PUC. Nulla cambia, crediamo che nel PUC vada fatta una analisi più dettagliata di tale zona per meglio e realmente rappresentare lo stato dei luoghi.

### Previsione del PTCP del Comune di SANT'ANTONIO ABATE

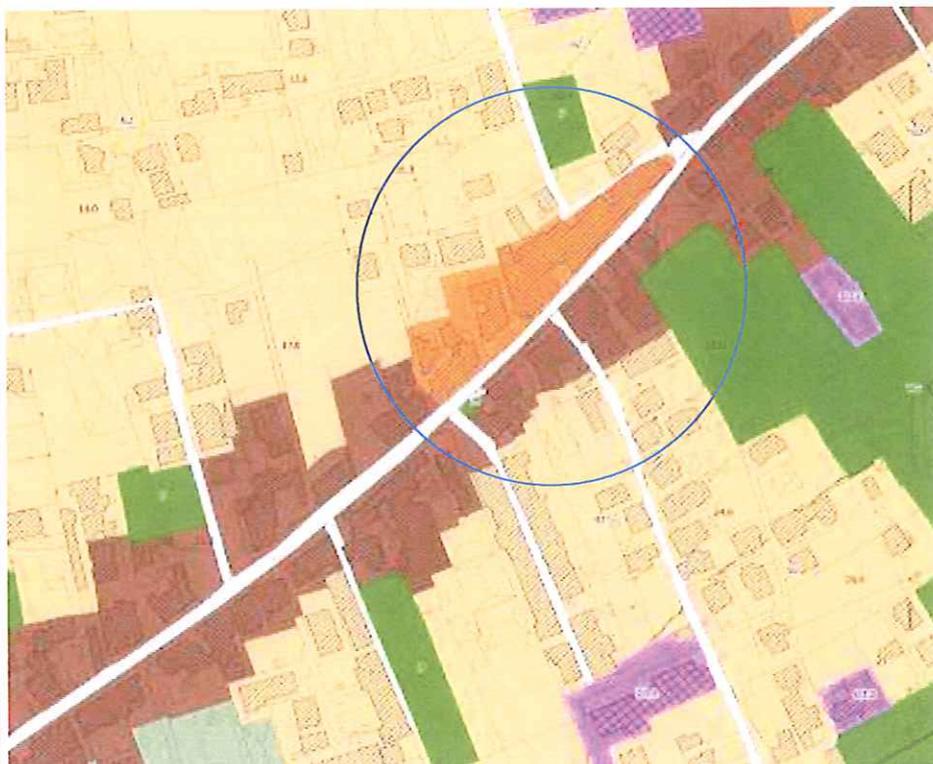
 **ART. 38 Centri e nuclei storici**  
**ZOONIZZAZIONE DELL'AREA - VIA STABIA - MASSERIA GRANDE**



ZOONIZZAZIONE DELL'AREA - VIA STABIA – MASSERIA GRANDE



A2 - Centro storico - tessuto di antico impianto (art. 38



PREVISIONI DEL PIANO PUC – NORME DI ATTUAZIONE

**Art. 44 - Zto A Centro storico (Art. 38 del Ptc)**

**Art. 46- Zto A2 Tessuto di antico impianto**

Nella pianificazione provinciale, non recandosi e ne conoscendo i luoghi, sarebbero potuto accadere che i pianificatori fossero tratti in inganno dal nome della zona: la c.d. "Masseria Grande", pensando che la storicità dei luoghi, legata soprattutto alle masserie dei signori di una volta, fossero cenni di costruzioni e cultura di "antico impianto" edificate al 1936.

Ma questo non è!

Tanto che, solo il 5% degli edifici presenti potrebbe risalire a tali tempi, mentre tutti i restanti sono stati edificati a partire dagli anni 1960/70 (del resto come la maggior parte del territorio di Sant'Antonio Abate, tranne il centro (quello veramente storico)).

Le "Norme di Attuazione" del PTCP all'art. 38 – Centri e nuclei storici, al comma 6, recita: <... i centri e nuclei storici identificati nelle parti del territorio che risultano edificate con sostanziale continuità al 1936, come documentato dalla cartografia IGM aggiornata a tale data ...>

La dicitura "sostanziale continuità" di edificazione dal 1936, riportata nel PTCP, pone seri dubbi sulla conoscenza e attenta valutazione del territorio.

La lettura di tavole di ampio spettro, quali sono quelle studiate e prese di riferimento (IGM), porterebbero sicuramente rilevare un cenno di edificazione, ma molto inferiore a quella poi individuata e perimetrata nel PTCP.

Le costruzioni esistenti da tali tempi, si riferiscono alla c.d. "Masseria Grande" costituita da

uno solo casale agricolo, dove per grande si intendeva la maggiore quantità di suolo, rispetto a quella della "Masseria piccola" posta a monte del territorio di Sant'Antonio Abate, e non certamente alle dimensioni del fabbricato in essa presente.

Ancor di più, come è ben conosciuto, la parte a monte di via Stabia è soggetta a vincolo archeologico, mentre quella a valle è ed è sempre stata di carattere agricolo e di edificazione dal 1970 in avanti tranne pochi fabbricati (masserie).

Stessa cosa non si può dire, però, nella valutazione e previsione espressa nella stesura del PUC del Comune di Sant'Antonio Abate.

Cosa avrebbe tratto in inganno la pianificazione prevista nel PUC sembra inspiegabile.

Conoscendo bene il territorio e non avvalendosi di valutazioni fatte dalla Città Metropolitana (Provincia) su tavole di ampio spettro di pianificazione a carattere provinciale e non puntuale del singolo comune, soprattutto di un piccolo comune, la pianificazione del PUC dovrebbe essere puntuale, armonica e coerente con la reale situazione del territorio.

Già il PdF (Piano di Fabbricazione) del 1960, considerava tale zona "agricola" senza individuare nessun tipo di storicità, in quanto presente il solo e discreto fabbricato della "Massera Grande" e nessun altro fabbricato prima.

Tutto il restante dei fabbricati sono stati evidentemente e per dati certi e documentazioni in possesso di codesto comune, con rilascio di "Licenze edilizie", Concessioni, Concessioni in Sanatorie, ecc., realizzati a partire dagli anni 1960/70 in poi. Ovvero il più della zona risulta edificato tra gli anni 1970 – 1990, costituita da edifici per attività agricole, fabbricati abusivi e poi sanati o in corso di sanatoria, e fabbricati demoliti e ricostruiti.

Il rilievo fotografico allegato, chiarisce ulteriormente l'epoca di costruzione dei fabbricati presenti, consistenti in immobili di modeste dimensione con tipologia costruttiva in cemento armato, tipica dei tempi di realizzazione.

La tipologia costruttiva degli anni '70 della zona, corrisponde esattamente alle tipologia dell'area circostante, nessuna differenza si presenta tra di esse.

Cosa diversa nel vero "centro storico", dove il passaggio da zone con fabbricati con caratteristiche costruttive di "tempi antichi" o di "antico impianto" e zone di costruzioni recenti, realizzate dagli anni 1960 in poi, sono molto più evidenti.

La diversa tipologia costruttiva, i materiali utilizzati e soprattutto le finiture delle facciate e dei particolari costruttivi degli edifici, non lascia dubbi o interpretazioni nella distinzione tra una zona "centro storico" e l'altra di edificazione recente.

Nessuna cortina di pregio esiste, nessun elemento che possa far intendere che la zona sia storica si rileva nell'osservazione dei luoghi.

Valutata ed osservata la tipologia costruttiva degli edifici presenti nella zona considerata storica oggetto della presente, non si è trovato nessun edificio con caratteristiche costruttive storiche ovvero di quartieri urbani antichi. La maggioranza di essi è di tipo in cemento armato con scarse finiture architettoniche e costruttive.

Tanto rilevato le sottoscritte **CHIEDONO**

Che la detta zona, venga individuata sulla previsione di zonizzazione e attuazione, come:

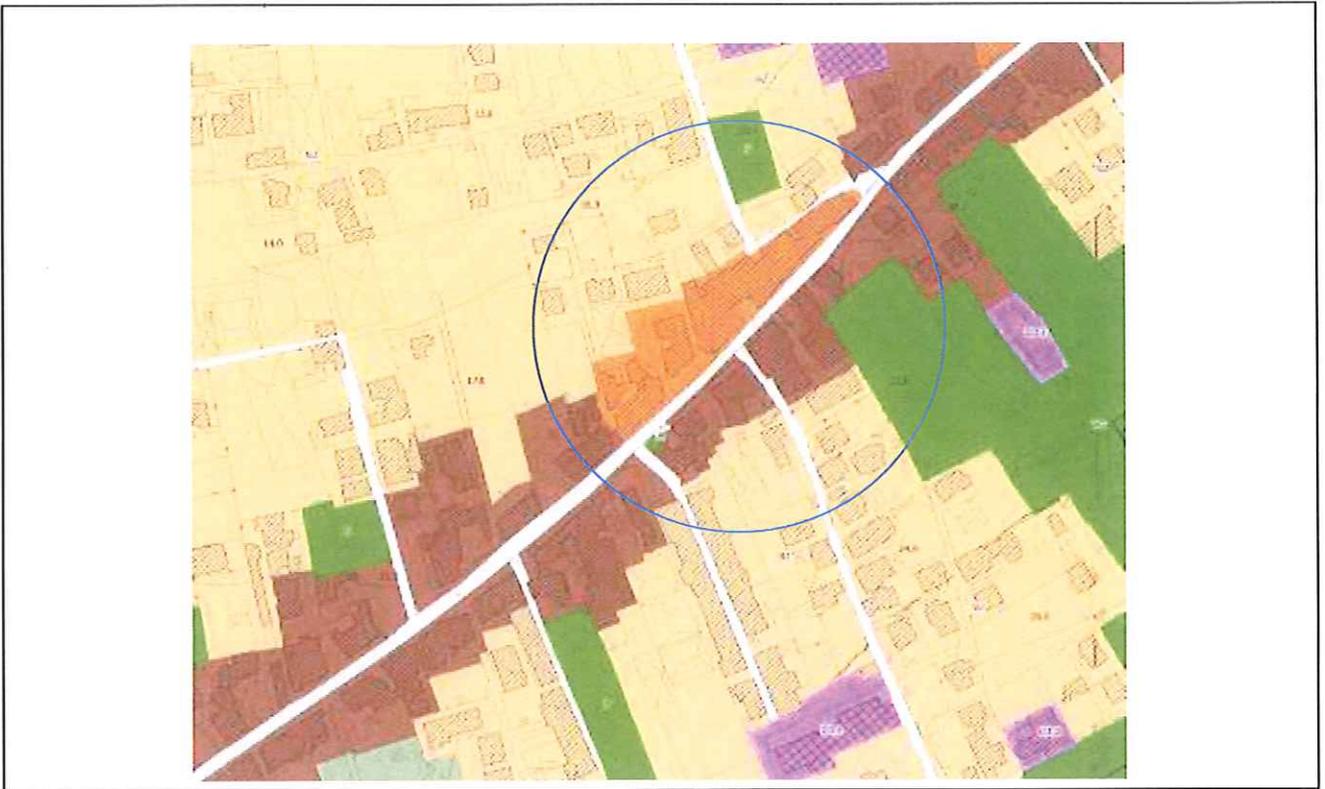
**"ZONA B" Urbanizzazione recente - di densificazione urbana**

*(ART. 52 DELLE Norme di Attuazione)*

Oppure altra pianificazione più coerente, appropriata e omogenea con quella circostante

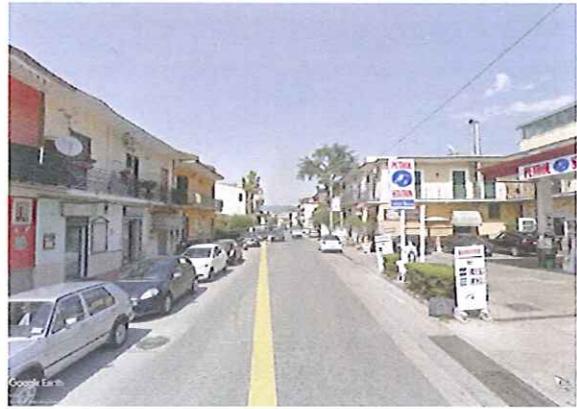
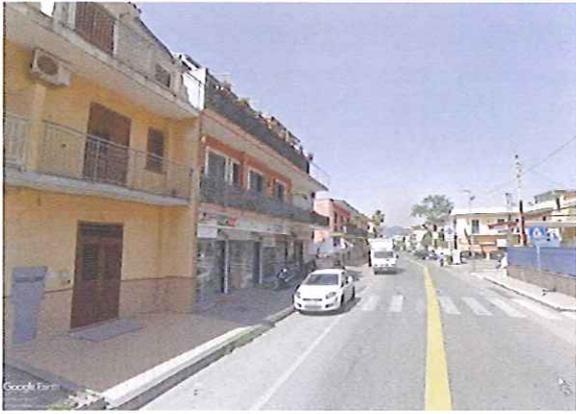
**Ovvero vengano perimetrata puntualmente tale zona distinguendo esattamente i fabbricati o le aree di antica costruzione da quelle di recente costruzione**

## Ubicazione su cartografia di base



## Rilievo fotografico





Data 19/12/2018

firma  
Dimitrov Lebedev  
Sofia Mirova