



## **CITTA' DI CASTELLAMMARE DI STABIA**

*Medaglia d'oro al merito civile*

### **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA COMMISSIONE STRAORDINARIA CON I POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE**

**OGGETTO:** PIANO URBANISTICO COMUNALE – PUC – COMPONENTE STRUTTURALE E PROGRAMMATICA – VAS-VINCA – RAPPORTO AMBIENTALE E SINTESI NON TECNICA - ESAME DELLE OSSERVAZIONI AL PIANO ADOTATTO CON DELIBERA DI G. C. N. 6 DEL 09/02/2022

**SETTORE PROPONENTE: URBANISTICA**

**IL DIRIGENTE AD INTERIM DEL SETTORE URBANISTICA**

#### **PREMESSA**

- Il Comune di Castellammare di Stabia è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale Campania n. 8180 del 04/07/1980, entrato in vigore il **01/02/1981**.
- Con **Delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 16/12/1999** è stata adottata la Variante di Adeguamento del P.R.G. al P.U.T., che è stata approvata (con prescrizioni) con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 324 del 22/03/2005, pubblicato sul B.U.R.C. (Bollettino Ufficiale Regione Campania) n. 24 del 02 maggio 2005.
- Con il successivo **Decreto n. 155 del 20/03/2007** il Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli in esecuzione della deliberazione della Giunta Provinciale n. 71 del 08/02/2007, ha approvato la variante al Piano Regolatore Generale adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n. 126 del 13/09/2006 - in adempimento alle prescrizioni di cui al Decreto Presidente Amministrazione Provinciale n. 324 del 23/03/2005 - così come modificata in sede di Conferenza di Servizi e ratificata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 4 del del 10/01/07. Il suddetto Decreto è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 23 del 23.04.2007.
- Con **delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 07.04.1959** e successivo Decreto Interministeriale 18-3-1960, n. 7212, venne approvato il vigente Regolamento Edilizio Comunale.
- Inoltre, questo Comune:
  - ricade nell'ambito di competenza dell'A.S.L. Na Sud 3, di cui alla Legge Regionale n. 32/94;
  - ricade nell'area di competenza del Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino Amalfitana di cui alla L. R. Campania 27 giugno 1987 no35, e specificamente è il Comune no3 della sub-area 2 definita dall'art. 2 della L.R. no 35 del 27/6/87;
- ricade parzialmente :
  - nel piano stralcio dell'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale;
  - nel piano dell'Ente Parco Regionale dei Monti Lattari;

- nel piano dell'Ente Parco Regionale del Fiume Sarno.
- Incide sul territorio, per la parte nord il Piano A.S.I. del Consorzio per le Aree di Sviluppo industriale di Napoli.
- Sul territorio inoltre insistono vincoli speciali quali:
  - L. 29/6/1939 no 1497 - Tutela paesaggistica;
  - L. 30/12/1923 no3267- Vincolo idrogeologico (pendici Monte Faito);
  - L. 1/6/1939 no 1089 - Vincolo archeologico- (Collina di Varano);
  - L. 1/6/1939 no 1089- Vincoli per beni di interesse architettonico, ambientale.
- Con **deliberazione di G.R.C. n. 5447 del 7/11/2002** recante "*Aggiornamento della classificazione sismica dei comuni della Regione Campania*" è stato riclassificato sismico con grado di sismicità pari alla terza classe.

## DATO ATTO

- Che la Regione Campania con la **L.r. 16/2004** e s.m.i. ha disciplinato la tutela, gli assetti, le trasformazioni e le utilizzazioni del territorio al fine di garantirne lo sviluppo, nel rispetto del principio di sostenibilità, mediante un efficiente sistema di pianificazione territoriale e urbanistica articolato a livello regionale, provinciale e comunale;
- Che l'**art. 22** della **L.r. 16/2004** e s.m.i. recita << *Il comune esercita la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti e in coerenza con le previsioni della pianificazione territoriale regionale e provinciale*>>;
- Che la L.R. n. 16/2004 "Norme sul Governo del Territorio" **all'art. 24** introduce il **P.U.C.** (Piano Urbanistico Comunale) quale strumento di pianificazione urbanistica generale comunale a disciplina della tutela ambientale e delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio, nel rispetto dei principi di promozione, salvaguardia, tutela e sviluppo dello stesso;
- Che in attuazione della richiamata norma regionale, il **Regolamento n.5 del 04/08/2011**, così come modificato dal Regolamento 13 settembre 2019 n. 7, unitamente al "Manuale Operativo", dettagliano il procedimento di formazione ed approvazione del P.U.C., che prende avvio dalla predisposizione di un "Preliminare di Piano", composto dal quadro conoscitivo con indicazioni strutturali del piano, da un documento strategico e dal Rapporto preliminare per la Valutazione ambientale strategica (Vas), sulla base del quale, ai sensi dell'art. 3, comma 1 del Regolamento 5/2011, successivamente, si procede alla redazione del PUC;
- Che con **atto consiliare n. 28 del 09.07.2019** è stato approvato il **Documento di Orientamento Strategico (D.O.S.)** che declina la strategia di sviluppo individuata dalla Città che si articola in alcune LINEE STRATEGICHE ed OBIETTIVI SPECIFICI ritenuti prioritari rispetto alle tematiche da affrontare ed alle finalità da raggiungere;
- Che l'Amministrazione comunale ha intrapreso l'iter di redazione del PUC ed ha attivato **Tavolo di Copianificazione** con la Città Metropolitana di Napoli, giusta **nota n. 44774 del 14.09.2018**, al fine di accelerare e semplificare l'iter procedurale per la formazione del P.U.C.;
- Che con **atto dirigenziale (Determina a Contrarre) - Settore Urbanistica - n. 108 del 09.12.2019** è stata indetta gara, mediante procedura aperta- ai sensi dell'art. 60 comma 2 ed art. 95, comma 3, lettera b del D. Lgs. 50/2016, e s.m.i, per l'affidamento, mediante il criterio di offerta economicamente più vantaggiosa, del servizio attinente l'architettura e l'ingegneria per la Redazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC), della Valutazione Ambientale strategica (VAS), del regolamento urbanistico Edilizio, della Carta Uso Agricolo del Suolo, del Piano di Zonizzazione Acustica);

- Che all'esito della procedura di gara il servizio è stato affidato alla Soc. Coop. MATE Engineering con sede in Bologna Via San Felice, 21, giusta determina n. 32 del 16.07.2020 **DSG n. 1284 del 16.07.2020**;
- Che per le finalità espresse ai punti precedenti è stato elaborato, in linea con i principi della L.R. n. 16/2004, un documento preliminare di indirizzo per la redazione del PUC, contenente indicazioni tecnico-operative, riferite alle tre politiche principali già anticipate e declinate nel D.O.S, che riassume ed evidenzia gli "Obiettivi Strategici", da raggiungere attraverso la redazione del nuovo strumento urbanistico comunale e che ha delineato il quadro delle "politiche urbanistiche" e, quindi, la visione strategica complessiva per la città;
- Che le risultanze di cui sopra sono state recepite ed approvate con **atto di Giunta Comunale n. 10 del 16.01.2020**;
- Che con **delibera di Giunta Comunale n.136 del 04.12.2020**, unitamente agli allegati in esso richiamati ed ai quali si fa ampio richiamo e riferimento, si è **preso atto del Preliminare di Piano e del Rapporto Preliminare Ambientale** per la procedura VAS, demandando contestualmente al Dirigente del Settore Urbanistica di attivare la fase di consultazione con i soggetti pubblici e privati;
- Che con **determinazione DSG n. 2322/2020 del 21 Novembre 2020** si sono avviate le **attività di urbanistica partecipata**, anche in coerenza con quanto previsto all'art. 7 del regolamento di attuazione per il governo del territorio n. 5 del 04/08/2011, approvando la seguente documentazione, pubblicata sull'Albo Pretorio on-line dal 24.11.2020 al 26.02.2021:
  - 1) AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALLA LOCALIZZAZIONE DI IMPRESE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E/O COMMERCIALI PER IL DIMENSIONAMENTO DI NUOVE AREE DA INSERIRE NEL REDIGENDO PUC E/O AMPLIAMENTO ATTIVITÀ ESISTENTI E QUESTIONARIO AGLI STAKEHOLDER con: L'ALLEGATO A - SCHEDA DI CONSULTAZIONE PER I CITTADINI, I PROFESSIONISTI, LE ASSOCIAZIONI E LE IMPRESE;
  - 2) ALLEGATO B – MANIFESTAZIONE D'INTERESSE;
- Che i contributi pervenuti sono stati oggetto di una scheda sintetica, disaggregata in due punti (sintesi della richiesta della manifestazione d'interesse e sintesi della consultazione con i cittadini);
- Che le schede di sintesi sono state raccolte in ordine cronologico di presentazione e trasmesse ai progettisti del PUC per le attività consequenziali;
- Che con nota **Prot. 0072343/2020 - I – 23/12/2020** si è dato **avvio alle attività in materia di VAS integrata alla Vinca**, al fine di *“aprire la fase di consultazione”* con l'autorità competente e i soggetti competenti in materia ambientale (S.C.M.A.), quali uffici regionali competenti, Città Metropolitana di Napoli, ARPAC, Soprintendenze, Enti Gestori ecc., con lo scopo di acquisire pareri, contributi ed osservazioni in merito al preliminare del Rapporto Ambientale;
- Che con successiva nota **Prot. 007026/2021 del 02/02/2021** è stato sottoscritto il verbale dell'incontro tra Autorità competente e Autorità procedente;
- Che, in linea con gli indirizzi operativi e procedurali per lo svolgimento della VAS in Regione Campania, DGR 203/2010 e Manuale Operativo del regolamento 5/2011, l'Autorità competente e Autorità procedente hanno concordato di svolgere un **tavolo di consultazione** articolato in due sedute: la prima tenutasi il giorno **18.02.2021** in modalità telematica di tipo introduttivo con la finalità di illustrare il Rapporto di scoping ed acquisire le prime osservazioni in merito; la

seconda tenutasi il giorno **08.04.2021**, sempre in modalità telematica, finalizzata ad esaminare le osservazioni degli SCA in merito al Rapporto di scoping;

- Che le risultanze del primo tavolo di consultazione sono state raccolte in apposito “*Verbale di consultazione con i Soggetti con Competenza Ambientale – I° Tavolo del 18.02.2021*” – **Prot. 0011803/2021 del 22.02.2021**;
- Analogamente, che le risultanze del secondo tavolo di consultazione, sono state raccolte in apposito “*Verbale di consultazione con i Soggetti con Competenza Ambientale –II° Tavolo del 08.04.2021*” – **Prot. 0023885/2021 del 09.04.2021**;
- Che con Delibera di Giunta Comunale **n.71 del 10.06.2021**, unitamente agli allegati, è stato approvato il **Preliminare di Piano e del Rapporto Preliminare Ambientale per la procedura VAS**;
- Che con nota **Prot. 0040803/2021 - U - 11/06/2021** il Settore Urbanistica ha trasmesso la succitata delibera di G.C. alla “*Regione Campania – UOD 50 09 01 – Pianificazione territoriale – Pianificazione paesaggistica – Funzioni in materia di paesaggio. Urbanistica. Antiabusivismo.*”
- Che il geologo incaricato, Dott. Carmine Negri Cerciello, ha redatto, ai sensi della L.R. n°09 - 07/01/1983, O.P.C.M. n°3274/2003 e D.M. 17/01/2018, e consegnato con note prot. n. 0032468 del 12.05.2021, n. 0051241 del 26.07.2021, n. 0075078 del 21.10.2021 e n. 0082288 del 15.11.2021 in copia digitale gli elaborati costituenti lo studio specialistico costituito da:

#### **STUDIO GEOLOGICO**

<b>ID</b>	<b>Elaborato</b>	<b>Scala</b>
<b>Tav. G.1.1</b>	Carta geolitologica con indagini	<i>1:5.000</i>
<b>Tav. G.1.2</b>	Carta geolitologica con indagini	<i>1:5.000</i>
<b>Tav. G.1.3</b>	Carta geolitologica con indagini	<i>1:5.000</i>
<b>Tav. G.2</b>	Sezioni geolitologiche	-
<b>Tav. G.3.1</b>	Carta delle pendenze	<i>1:5.000</i>
<b>Tav. G.3.2</b>	Carta delle pendenze	<i>1:5.000</i>
<b>Tav. G.3.3</b>	Carta delle pendenze	<i>1:5.000</i>
<b>Tav. G.4.1</b>	Carta geomorfologica e della stabilità	<i>1:5.000</i>
<b>Tav. G.4.2</b>	Carta geomorfologica e della stabilità	<i>1:5.000</i>
<b>Tav. G.4.3</b>	Carta geomorfologica e della stabilità	<i>1:5.000</i>
<b>Tav. G.5.1</b>	Carta idrogeologica	<i>1:5.000</i>
<b>Tav. G.5.2</b>	Carta idrogeologica	<i>1:5.000</i>
<b>Tav. G.5.3</b>	Carta idrogeologica	<i>1:5.000</i>

<b>Tav. G.6.1</b>	Carta della zonizzazione in prospettiva sismica	1:5.000
<b>Tav. G.6.2</b>	Carta della zonizzazione in prospettiva sismica	1:5.000
<b>Tav. G.6.3</b>	Carta della zonizzazione in prospettiva sismica	1:5.000
<b>Tav. G.7.1</b>	Stralcio della carta della pericolosità idraulica	1:5.000
<b>Tav. G.7.2</b>	Stralcio della carta della pericolosità idraulica	1:5.000
<b>Tav. G.7.3</b>	Stralcio della carta della pericolosità idraulica	1:5.000
<b>Tav. G.8.1</b>	Stralcio della carta della pericolosità da frana	1:5.000
<b>Tav. G.8.2</b>	Stralcio della carta della pericolosità da frana	1:5.000
<b>Tav. G.8.3</b>	Stralcio della carta della pericolosità da frana	1:5.000
<b>Tav. G.9.1</b>	Stralcio della carta della pericolosità della fascia costiera	1:5.000
<b>Tav. G.9.2</b>	Stralcio della carta della pericolosità della fascia costiera	1:5.000
<b>Tav. G.9.3</b>	Stralcio della carta della pericolosità della fascia costiera	1:5.000
<b>Elab. G.1</b>	Relazione Geologica	-
-	Report sondaggi geognostici	-
-	Report indagini geofisiche MASW	-
-	Report indagini geofisiche HVSR	-
-	Laboratorio geotecnico	-

- Che la società incaricata della progettazione Soc. Coop. MATE Engineering ha redatto e consegnato, con nota Prot. 0076110/2021 - E - 25/10/2021, in copia digitale, gli elaborati costituenti la Proposta del Piano Urbanistico Comunale di Castellammare di Stabia, come di seguito elencato:

#### **A. QUADRO CONOSCITIVO (Q.C.)**

<b>ID</b>	<b>Elaborato</b>	<b>Scala</b>
<b>Rel. A</b>	Relazione del Quadro Conoscitivo	▪

<b>QC.1</b>	Inquadramento territoriale	1:50.000
<b>QC.2</b>	Carta della pianificazione sovraordinata	Varie
<b>QC.3</b>	Carta della strumentazione urbanistica vigente	1:10.000
<b>QC.4</b>	Lo stato di attuazione della pianificazione	1:5.000
<b>QC.5</b>	Delimitazione centro abitato ed ambiti urbani identificabili	1:10.000
<b>QC.6</b>	Carta delle proprietà pubbliche	1:10.000
<b>QC.7</b>	Carta dell'evoluzione storico-insediativa	1:5.000
<b>QC.8</b>	Carta delle risorse paesaggistiche	1:10.000
<b>QC.9</b>	Carta delle risorse storiche	1:5.000
<b>QC.10</b>	Carta dei vincoli	1:5.000
<b>QC.11</b>	Articolazione funzionale del territorio	1:5.000
<b>QC.12</b>	Carta della mobilità urbana e territoriale	1:10.000
<b>QC.13</b>	Carta delle infrastrutture a rete	1:10.000
<b>QC.14</b>	Carta degli insediamenti di edilizia abusiva e condoni	1:10.000

### ***B. ANAGRAFE EDILIZIA (A.E.)***

<b>ID</b>	<b>Elaborato</b>	<b>Scala</b>
<b>AE.1</b>	Relazione metodologica	■
<b>AE.2</b>	Documento di sintesi dell'anagrafe edilizia	1:10.000

### ***C. ELABORATI DI PROGETTO (P.U.C.)***

<b>ID</b>	<b>Elaborato</b>	<b>Scala</b>
<b>Rel. B</b>	Relazione Generale di Piano	■
<b>Rel. C</b>	Norme Tecniche di Attuazione (Disciplina Strutturale e Disciplina Operativa)	■

#### ***C.1 Componente strutturale (PSC)***

ID	Elaborato	Scala
<b>Tav. D.1</b>	Le Invarianti Strutturali	1:5.000
<b>Tav. D.2</b>	Le aree di trasformabilità urbana	1:5.000
<b>Tav. D.3</b>	Sistema infrastrutturale urbano	1:5.000
<b>Tav. D.4</b>	Usi del suolo e modalità d'intervento	1:5.000
<b>Tav. D.5</b>	Strumenti di pianificazione sovraordinata e coordinata (PTC e PUT)	1:5.000
<b>Tav. D.6</b>	La rete dei servizi	1:5.000

### ***C.2 Componente programmatico-operativa (POC)***

ID	Elaborato	Scala
<b>Tav. E.1</b>	Carta dei contenuti strategici	1:5.000
<b>Tav. E.2</b>	Carta delle infrastrutture verdi e blu	1:5.000

### ***Schedature***

ID	Elaborato	Scala
<b>Sch. F.1</b>	Gli Schemi Direttori	varie
<b>Sch. F.2</b>	Schede comparti	varie

### ***D. VALUTAZIONI: VAS, VINCA***

ID	Elaborato	Scala
<b>Rel. G</b>	VAS: Rapporto Ambientale	-
<b>Rel. H</b>	VAS: Sintesi non tecnica	-
<b>Rel. I</b>	Valutazione di Incidenza Ambientale	-
<b>Tav. L</b>	Carta dei siti potenzialmente contaminati	1:10.000
<b>Tav. M</b>	Manifestazioni di interesse pervenute nell'ambito del processo di Urbanistica Partecipata	1:5.000

### ***E. STUDIO AGRONOMICO***



ID	Elaborato	Scala
<b>Rel. N</b>	Relazione agronomica	■
<b>SA.1</b>	Carta Uso del suolo	1:10.000
<b>SA.2</b>	Carta delle dinamiche di trasformazione	1:10.000
<b>SA.3</b>	Carta pedologica	1:10.000
<b>SA.4</b>	Carta degli habitat secondo Corine Biotopes	1:10.000
<b>SA.5</b>	Carta della potenzialità produttiva dei suoli agricoli	1:10.000

- Che con **Delibera di Giunta Comunale n. 6 del 09.02.2022** è stata **adottata la proposta** del Piano Urbanistico Comunale e del Rapporto Ambientale per la procedura VAS integrata alla VIncA;
- Che, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento n. 5/2011, dalla data di adozione del PUC sono scattate le norme di salvaguardia previste all'articolo 10 della legge regionale n. 16/2004 e s.m.i.;
- Che contestualmente all'adozione della proposta di PUC, il Settore Urbanistica ha attivato le procedure per la pubblicazione del Piano, con relativi studi specialistici allegati, del Rapporto Ambientale e della Sintesi non tecnica, adottati congiuntamente, sul:
  - 1) Bollettino Ufficiale della Regione Campania (**BURC**) **n. 23 del 28.02.2022**;
  - 2) su n. due quotidiani di cui uno nazionale (Il Mattino – 28.02.2022) e uno locale (Il Mattino – ed. Napoli – 01.03.2022), nonché sul sito web di questa amministrazione procedente, Albo Pretorio Comunale, Amministrazione Trasparente;
- Che è stata trasmessa la documentazione comprovante l'avvenuto adempimento, esclusivamente in formato elettronico, al seguente indirizzo pec: dg5009.uod01.commissariipuc@pec.regione.campania.it, alla Città Metropolitana di Napoli, nonché all'Autorità comunale competente in materia di VAS, per l'attivazione dei procedimenti e per lo svolgimento delle attività di competenza;
- Che con **determinazione DSG n. 424/2022 del 24.02.2022** è stata approvata la modulistica e l'avviso pubblico per le osservazioni alla proposta di PUC ex comma 3 art. 7 del R.R. n. 5/2011 e s.m.i.;
- Che, a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURC n. 23 del **28.02.2022**, è stata attivata la fase di **“partecipazione al procedimento di formazione”** dello strumento urbanistico di cui all'art.7 del Reg.Reg.5/2011, nonché di **“consultazione”**, con riferimento al connesso procedimento integrato di VAS-VI di cui all'art.14 del D.Lgs.152/2006;
- Che ai sensi dell'art. 7, comma 3 del citato Regolamento regionale, entro il 60° giorno successivo alla pubblicazione del P.U.C. sono pervenute all'ufficio protocollo dell'Ente, **n. 46 (quarantasei) osservazioni** contenenti proposte di modifica e/o integrazione al Piano adottato, così come riportato nella nota Prot. 0031478/2022 - I - 03/05/2022;
- Che in data 28 aprile 2022 si è tenuto un primo incontro tra la Commissione Straordinaria, i tecnici comunali e i progettisti del PUC adottato, nell'imminenza della scadenza del termine della presentazione osservazioni, per una preliminare valutazione e pianificazione delle successive fasi procedurali;



- Che il Settore Urbanistica, con nota Prot. 0032535/2022 - U - 06/05/2022, ha comunicato alla Soc. Coop. MATE Engineering l'elenco puntuale delle osservazioni pervenute;
- Che lo stesso Settore Urbanistica ha convocato i progettisti con nota Prot. 0035296/2022 - U - 18/05/2022 per il giorno 31 maggio 2022. In tale sede, già da una prima disamina delle osservazioni pervenute, sono state individuate ed attenzionate alcune tematiche, quali:
  - la distribuzione degli alloggi residenziali sul territorio, le relative modalità di attuazione e la necessità di specificare la natura di edilizia pubblica di tali alloggi;
  - la necessità di chiarire che la destinazione d'uso "Alberghiera-ricettiva" deve escludere qualsiasi forma a carattere ricettivo-residenziale;
  - l'esigenza di verificare il fabbisogno abitativo in relazione al patrimonio edilizio esistente e/o suscettibile di sanatoria e alla verifica dei vani affollati e/o malsani;
  - il minor consumo possibile di suolo nell'attuazione del Piano ad eccezione di mere finalità pubbliche per standard, per la delocalizzazione degli immobili danneggiati dal sisma del 1980 ex l. 219/81 e per la realizzazione del PiNQUA;
  - l'articolazione dei comparti edificatori sia in termini dimensionali che con riguardo alle categorie urbanisticamente rilevanti non meglio precisate;
  - l'attenzione dovuta alla problematica relativa alla carenza di parcheggi in città.
- Che nel periodo 01/06/2022 – 10/06/2022 si sono svolti tre incontri con modalità telematica con la società di progettazione per svolgere le attività tecnico-istruttorie, acquisire e valutare tutta la documentazione presentata, nonché le osservazioni, obiezioni e suggerimenti inoltrati, con una valutazione congiunta delle osservazioni al piano e al rapporto ambientale;
- Che con nota Prot. 0043123/2022 - U - 16/06/2022 sono stati convocati i progettisti per il giorno 22/06/2022 per un definitivo confronto operativo sull'esame delle osservazioni, le cui risultanze, già emerse nel corso delle precedenti interlocuzioni, sono state riportate nel relativo verbale, Prot. 0044750/2022 - U - 22/06/2022, sottoscritto dai convenuti e così dettagliate:
  - ✓ la destinazione d'uso "*Residenziale*" va sostituita nel P.U.C. con "*Edilizia pubblica*" trattandosi di sostituzione di alloggi affollati o malsani;
  - ✓ la destinazione d'uso "*Alberghiera-ricettiva*" deve esplicitamente escludere nel P.U.C. ogni forma di ricettivo-residenziale;
  - ✓ la destinazione d'uso "*Housing sociale*" va sostituita nel P.U.C. con "*Edilizia pubblica*", trattandosi di sostituzione di alloggi affollati o malsani;
  - ✓ per gli interventi di ristrutturazione urbanistica la trasformazione non potrà generare incrementi volumetrici, nonché della superficie coperta legittimamente assentita;
  - ✓ per l'attuazione dei comparti, al netto dell'eventuale area prevista per l'edilizia pubblica, nelle more della sua effettiva realizzazione, l'area va destinata a verde pubblico, realizzata contestualmente e mantenuta nel tempo a cura della ditta convenzionata o dei subentranti;
  - ✓ i comparti edificatori a fronte mare non vanno interessati da nessuna forma di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o privata, ma devono assolvere alla funzione prioritaria "*Alberghiera-ricettiva*" con esclusione di ogni forma di "*Ricettivo-residenziale*";
  - ✓ occorre escludere i comparti edificatori all'interno della Zona "E" se non per necessità documentata di *standard* urbanistico nei limiti del D.I. 1444/68 e L.R. 14/1982 s.m.i., anche per delocalizzazione 219/1981 ed area mercatale;
  - ✓ occorre prescrivere nel P.U.C. che le indicazioni delle destinazioni per i servizi e per gli standard nei comparti edificatori sono puramente indicative, rinviandosi, per i piani attuativi, alle indicazioni e alle esigenze dell'Amministrazione Comunale, con particolare riferimento al raggiungimento e alla realizzazione degli standard sul territorio cittadino;

- ✓ la ricognizione e collocazione dell'area del PiNQUA deve prevalere su qualsiasi sottostante previsione;
- ✓ occorre riconsiderare la matrice di affollamento utilizzata che deve rivalutare il meccanismo di redistribuzione dello *stock* abitativo esistente, sottraendo analiticamente gli alloggi minimi sotto affollati (1 abitante su 3 vani, 2 abitanti su 4 vani, 3 abitanti su 5 vani, 4 abitanti su 6 vani) maggiormente indiziati del naturale meccanismo di redistribuzione tra famiglie di analoga estrazione sociale ed economica;
- ✓ occorre rivalutare il numero degli alloggi condonabili anche in forma statistica e percentuale, con il rapporto all'attualità tra le pratiche rilasciate e di quelle esaminate, in riferimento agli ultimi aggiornamenti forniti dall'Ufficio stimato intorno all'85%;
- ✓ il comparto n. 10 va destinato solo alla ricostruzione fuori sito di alloggi con fondi *ex* legge n. 219 e con acquisizione al patrimonio comunale dell'area di sedime dei fabbricati delocalizzati;
- ✓ occorre ricalcolare, di conseguenza, il fabbisogno con sottrazione dei maggiori alloggi previsti nel PiNQUA rispetto a quelli esistenti.

Oltre a necessari approfondimenti relativi ai seguenti ambiti:

- ✓ **Area cantieristica:** va mantenuta indenne da qualsiasi diversa destinazione;
  - ✓ **Area archeologica e vincoli gravanti:** vanno precisamente riportati i limiti e i vincoli gravanti;
  - ✓ **Fascia costiera, ossia via Alcide De Gasperi:** non va interessata da nessuna forma di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o privata, ma deve assolvere alla funzione prioritaria *Alberghiero-ricettiva* con esclusione di ogni forma di *Ricettivo-residenziale*;
  - ✓ **Area mercato e delocalizzazione:** la delocalizzazione non deve eccedere in modo esorbitante dall'attuale sedime;
  - ✓ **Area Nuove Terme:** va mantenuta l'attuale destinazione proposta dal PUC, integrata da quella *Socio-sanitaria* nonché Polo termale;
  - ✓ **Area Antiche Terme:** confermare la destinazione del vigente PRG e prevedere un parco delle acque a protezione dell'area a monte;
  - ✓ **Mercato ortofrutticolo:** destinare il sito dell'attuale Mercato Ortofrutticolo a parcheggio multipiano interrato e l'area superficiale a mercato cittadino.
- Che il Settore Urbanistica, a seguito dell'incontro del 22.06.2022, ha provveduto a trasmettere alla Soc. Coop. MATE Engineering – con nota **Prot. 0045396/2022 - U - 24/06/2022** - ulteriore documentazione amministrativa a supporto delle controdeduzioni di piano;
  - Che i progettisti del PUC, con nota **Prot. 0045836 - E - 27/06/2022**, hanno trasmesso all'Amministrazione Comunale i seguenti elaborati:
    - 1) "Rel.O.1 – Esame e controdeduzioni alle osservazioni"
    - 2) "Tav.O/2 – Localizzazione delle osservazioni sull'uso del suolo e modalità di intervento – Tavola N"
    - 3) "Tav.O/2 – Localizzazione delle osservazioni sull'uso del suolo e modalità di intervento – Tavola S"

**RICHIAMATO** l'art. 3, commi 3 e 4 del Regolamento regionale ai sensi dei quali:

<<3. La Giunta dell'amministrazione procedente entro novanta giorni dalla pubblicazione del piano, per i comuni al di sotto dei quindicimila abitanti, entro centoventi giorni per quelli al di sopra di detta soglia, a pena di decadenza, valuta e recepisce le osservazioni al piano di cui all'articolo 7 del presente regolamento.  
4. Il piano integrato con le osservazioni ed il rapporto ambientale è trasmesso alle amministrazioni competenti per l'acquisizione dei pareri, nulla osta, autorizzazioni ed ogni altro atto endoprocedimentale obbligatorio.>>

## DATO ATTO che

- ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 bis della legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i., in relazione al presente procedimento non sussistono, in capo alla scrivente, cause di conflitti di interesse, anche potenziale;
- ai sensi dell'art. 49 comma 1 del d.Lgs. 267/2000 il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

## VISTI

- la L.R.C. 20.03.1982 n. 14 e ss.mm.ii. "Indirizzi programmatici e direttive fondamentali relative all' esercizio delle funzioni delegate in materia di urbanistica, ai sensi dell'art. 1 - II comma - della legge regionale 1° settembre 1981, n. 65";
- la L.R.C. 22.12.2004 n. 16 e ss.mm.ii. "Norme sul Governo del Territorio" e relativo Regolamento di Attuazione n. 5 del 04.08.2011 e successivo n. 7 del 13 .09.2019;
- il D.lgs 3 aprile 2006, n. 152 recante "Norme in materia ambientale";
- il Regolamento n. 17 del 18/12/2009 "Regolamento di attuazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in Regione Campania";
- il D.Lgs 267/2000 e s.m.i.;
- la L. 241/90 e s.m.i.

Tanto premesso e ritenuto per i motivi in premessa indicati, ritenuto di dover provvedere in merito,

## FORMULA ALLA COMMISSIONE STRAORDINARIA CON I POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE LA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1. **DI APPROVARE** la proposta di deliberazione ad oggetto "PIANO URBANISTICO COMUNALE – PUC – COMPONENTE STRUTTURALE E PROGRAMMATICA – VAS-VINCA – RAPPORTO AMBIENTALE E SINTESI NON TECNICA. ESAME DELLE OSSERVAZIONI AL PIANO ADOTATTO CON DELIBERA DI G. C. N. 6 DEL 09/02/2022", quale parte integrante della presente elaborazione unitamente all'acquisito parere;
2. **DARE ATTO** che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente deliberato, oltre alla citata relazione "*Rel.O.1 – Esame e controdeduzioni alle osservazioni*" (prot. 0045836 del 27/06/2022), anche le n. due cartografie con individuazione delle proposte di modifiche e/o integrazioni di cui alle osservazioni, costituente allegato a quest'ultima ("*Tav.O/2 – Localizzazione delle osservazioni sull'uso del suolo e modalità di intervento – Tavola N*") e ("*Tav.O/2 – Localizzazione delle osservazioni sull'uso del suolo e modalità di intervento – Tavola S*");
3. **DI DARE ATTO** che la valutazione delle singole osservazioni ha prodotto l'esito di seguito sinteticamente riportato, richiamando e facendo propri, quanto ai motivi e alle controdeduzioni, i contenuti della relazione di cui al punto precedente:

**Osservazioni pervenute ex comma 3 art. 7 Regolamento Regionale n. 5/2011 e s.m.i.**

N.	Protocollo e data	Provvedimento
1	Prot. 0025869 del 08.04.2022	○ Parzialmente accoglibile
2	Prot. 0026635 del 12.04.2022	○ Osservazione non diretta al Piano, ma alla

		modalità di presentazione dell'osservazione (apposizione della marca da bollo sulle stesse)
3	Prot. 0027200 del 14.04.2022	○ Parzialmente accoglibile
4	Prot. 0027453 del 14.04.2022	○ Parzialmente accoglibile
5	Prot. 0028748 del 21.04.2022	○ Parzialmente accoglibile
6	Prot. 0028758 del 21.04.2022	○ Non accoglibile
7	Prot. 0028835 del 21.04.2022	○ Osservazione non diretta al Piano, ma alla modalità di presentazione dell'osservazione (apposizione della marca da bollo sulle stesse)
8	Prot. 0029344 del 26.04.2022	○ Non accoglibile
9	Prot. 0029543 del 26.04.2022	○ Parzialmente accoglibile
10	Prot. 0029549 del 26.04.2022	○ Parzialmente accoglibile
11	Prot. 0029699 del 27.04.2022	○ Non accoglibile
12	Prot. 0029794 del 27.04.2022	○ Non accoglibile
13	Prot. 0029882 del 27.04.2022	○ Accoglibile
14	Prot. 0030104 del 28.04.2022	○ Parzialmente accoglibile
15	Prot. 0030203 del 28.04.2022	○ Accoglibile
16	Prot. 0030326 del 28.04.2022	○ Parzialmente accoglibile
17	Prot. 0030405 del 28.04.2022	○ Accoglibile
18	Prot. 0030415 del 28.04.2022	○ Vedi osservazione n. 17
19	Prot. 0030452 del 28.04.2022	○ Parzialmente accoglibile

20	Prot. 0030457 del 28.04.2022	○ Parzialmente accoglibile
21	Prot. 0030462 del 28.04.2022	○ Non accoglibile
22	Prot. 0030463 del 28.04.2022	○ Parzialmente accoglibile
23	Prot. 0030473 del 28.04.2022	○ Si rimanda alla controdeduzione alla osservazione n. 8
24	Prot. 0030498 del 29.04.2022	○ Parzialmente accoglibile
25	Prot. 0030502 del 29.04.2022	○ Accoglibile
26	Prot. 0030506 del 29.04.2022	○ Non accoglibile
27	Prot. 0030507 del 29.04.2022	○ Si rimanda alla controdeduzione alla osservazione n. 24
28	Prot. 0030516 del 29.04.2022	○ Accoglibile
29	Prot. 0030519 del 29.04.2022	○ Parzialmente accoglibile
30	Prot. 0030521 del 29.04.2022	○ Parzialmente accoglibile
31	Prot. 0030524 del 29.04.2022	○ Parzialmente accoglibile
32	Prot. 0030526 del 29.04.2022	○ Non accoglibile
33	Prot. 0030533 del 29.04.2022	○ Osservazione non diretta al Piano, ma alla modalità di presentazione dell'osservazione (apposizione della marca da bollo sulle stesse)
34	Prot. 0030668 del 29.04.2022	○ Parzialmente accoglibile
35	Prot. 0030669 del 29.04.2022	○ Parzialmente accoglibile
36	Prot. 0030673 del 29.04.2022	○ Parzialmente accoglibile
37	Prot. 0030695 del 29.04.2022	○ Vedi osservazione n. 34
38	Prot. 0030810 del 02.05.2022	○ Parzialmente accoglibile

39	Prot. 0030824 del 02.05.2022	○ Parzialmente accoglibile
40	Prot. 0030826 del 02.05.2022	○ Parzialmente accoglibile
41	Prot. 0030842 del 02.05.2022	○ Parzialmente accoglibile
42	Prot. 0030850 del 02.05.2022	○ Non accoglibile
43	Prot. 0030869 del 02.05.2022	○ Accoglibile
44	Prot. 0030872 del 02.05.2022	○ Non accoglibile
45	Prot. 0030876 del 02.05.2022	○ Non accoglibile
46	Prot. 0030877 del 02.05.2022	○ Parzialmente accoglibile

4. **DI DEMANDARE** al Dirigente del Settore Urbanistica la trasmissione del presente deliberato alla Soc. Coop. MATE Engineering per i consequenziali adeguamenti cartografici e normativi in funzione delle osservazioni accolte, accolte parzialmente e non accolte col presente atto, nonché ai fini del consequenziale adeguamento della proposta progettuale sulla base delle eventuali decisioni assunte - in merito alle osservazioni proposte – dalla Commissione Straordinaria con i poteri di Giunta Comunale, evidenziando che nelle contodeduzioni alle osservazioni Id 21 e Id 29 i progettisti del PUC confermano la previsione di volume extra residenziale in contraddizione rispetto a quanto riportato nelle medesime contodeduzioni laddove si afferma la necessità di destinare il comparto n. CE10 “solo alla ricostruzione fuori sito di alloggi con fondi ex l. 219”.
5. **DI DARE ATTO** che il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), il Rapporto Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), la Sintesi non Tecnica e la Valutazione di Incidenza, dopo la revisione e le integrazioni apportate per l'adeguamento degli elaborati di progetto del P.U.C. alle decisioni assunte con la presente deliberazione, in base alle osservazioni valutate e recepite, saranno oggetto di successiva deliberazione della Commissione Straordinaria di presa d'atto degli aggiornamenti grafici e normativi;
6. **DI TRASMETTERE** il P.U.C., integrato come dall'esito dell'esame e valutazione delle osservazioni, agli Enti ed Autorità competenti ed alla Città Metropolitana di Napoli - al fine di coordinare l'attività pianificatoria nel proprio territorio di competenza - per l'acquisizione dei pareri, nulla osta, autorizzazioni ed ogni altro atto endoprocedimentale obbligatorio, così come stabilito dall'art.3 comma 4 e dall'art.2 comma 7 del Regolamento di Attuazione Regionale Campania n.5/2011;
7. **DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Il Dirigente *ad interim* del Settore Urbanistica

Dott.ssa Loredana Lattene

(Decreto commissariale n. 1 del 16 marzo 2022)