

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

## **LA COMMISSIONE STRAORDINARIA**

### **Premesso che:**

- con Decreto del Presidente della Repubblica del 28.02.2022, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Serie Generale, n. 59 in data 11.03.2022, si è disposto lo scioglimento del consiglio comunale di Castellammare di Stabia ai sensi dell'art. 143 del D.lgs. 267/2000 e, contestualmente, è stata nominata la Commissione straordinaria composta da:
  - Dott. Raffaele Cannizzaro - Prefetto a riposo
  - Dott. Mauro Passerotti - Viceprefetto
  - Dott.ssa Rosa Valentino - Dirigente di seconda fascia Area I
- con il predetto decreto sono state assegnate alla Commissione per la gestione dell'Ente, fino all'insediamento degli ordinari organi a norma di legge, le attribuzioni spettanti al Consiglio Comunale, alla Giunta e al Sindaco, nonché ogni altro potere o incarico connesso alle medesime cariche;

**Richiamata** la Deliberazione commissariale n.1 del 3/03/2022 con la quale la Commissione ha adottato apposito atto di autorganizzazione, come integrata con deliberazione commissariale n. 42 del 21.04.2022;

### **Visto:**

- il D.lgs. n. 267/2000 (TUEL) e ss.mm.ii.;
- lo Statuto Comunale;
- il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore Urbanistica ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 267/00 attestante la regolarità e la correttezza amministrativa del presente atto;

### **Dato atto:**

- 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 Bollettino Ufficiale della Regione Campania (**BURC**) **n. 23 del 28.02.2022** e 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.commissaripec@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 con **Decreto del Presidente della Repubblica del 28.02.2022**, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Serie Generale, n. 59 in data 11.03.2022, si è disposto lo scioglimento del consiglio comunale di Castellammare di Stabia ai sensi dell'art. 143 del D.lgs. 267/2000 e, contestualmente, è stata nominata la Commissione straordinaria, insediatasi in pari data;
- 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 lege* 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 n. 5/2011 che stabilisce:

*"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. [...]"*

**Esaminate e valutate** le osservazioni prodotte al PUC adottato, richiamate nell'elaborato *"Rel.O.1 - Esame e controdeduzioni alle osservazioni"* (prot. 0045836 del 27 giugno 2022);

**Preso atto** della relazione istruttoria e della proposta del Dirigente di Settore;

**Assunti** i poteri della Giunta Comunale;

**Con votazione** unanime espressa nelle forme di legge,

### **DELIBERA**

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. **DI 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, fatta eccezione per le controdeduzioni alle osservazioni Id 21 e Id 29 nella parte in cui i progettisti prevedono quote anche extraresidenziali:

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

<b>N.</b>	<b>Protocollo e data</b>	<b>Provvedimento</b>
<b>1</b>	Prot. 0025869 del 08.04.2022	o Parzialmente accoglibile
<b>2</b>	Prot. 0026635 del 12.04.2022	o Osservazione non diretta al Piano, ma alla modalità di presentazione dell’osservazione (apposizione della marca da bollo sulle stesse)
<b>3</b>	Prot. 0027200 del 14.04.2022	o Parzialmente accoglibile
<b>4</b>	Prot. 0027453 del 14.04.2022	o Parzialmente accoglibile

<b>5</b>	Prot. 0028748 del 21.04.2022	o Parzialmente accoglibile
<b>6</b>	Prot. 0028758 del 21.04.2022	o Non acoglibile
<b>7</b>	Prot. 0028835 del 21.04.2022	o Osservazione non diretta al Piano, ma alla modalità di presentazione dell'osservazione (apposizione della marca da bollo sulle stesse)
<b>8</b>	Prot. 0029344 del 26.04.2022	o Non acoglibile
<b>9</b>	Prot. 0029543 del 26.04.2022	o Parzialmente accoglibile
<b>10</b>	Prot. 0029549 del 26.04.2022	o Parzialmente accoglibile
<b>11</b>	Prot. 0029699 del 27.04.2022	o Non acoglibile
<b>12</b>	Prot. 0029794 del 27.04.2022	o Non acoglibile
<b>13</b>	Prot. 0029882 del 27.04.2022	o Accoglibile
<b>14</b>	Prot. 0030104 del 28.04.2022	o Parzialmente accoglibile
<b>15</b>	Prot. 0030203 del 28.04.2022	o Accoglibile
<b>16</b>	Prot. 0030326 del 28.04.2022	o Parzialmente accoglibile
<b>17</b>	Prot. 0030405 del 28.04.2022	o Accoglibile
<b>18</b>	Prot. 0030415 del 28.04.2022	o Vedi osservazione n. 17
<b>19</b>	Prot. 0030452 del 28.04.2022	o Parzialmente accoglibile
<b>20</b>	Prot. 0030457 del 28.04.2022	o Parzialmente accoglibile
<b>21</b>	Prot. 0030462 del 28.04.2022	o Non acoglibile
<b>22</b>	Prot. 0030463 del 28.04.2022	o Parzialmente accoglibile



<b>23</b>	Prot. 0030473 del 28.04.2022	o Si rimanda alla controdeduzione alla osservazione n. 8
<b>24</b>	Prot. 0030498 del 29.04.2022	o Parzialmente accoglibile
<b>25</b>	Prot. 0030502 del 29.04.2022	o Accoglibile
<b>26</b>	Prot. 0030506 del 29.04.2022	o Non acoglibile
<b>27</b>	Prot. 0030507 del 29.04.2022	o Si rimanda alla controdeduzione alla osservazione n. 24
<b>28</b>	Prot. 0030516 del 29.04.2022	o Accoglibile
<b>29</b>	Prot. 0030519 del 29.04.2022	o Parzialmente accoglibile *con esclusione delle volumetrie extraresidenziali per il comparto CE10
<b>30</b>	Prot. 0030521 del 29.04.2022	o Parzialmente accoglibile
<b>31</b>	Prot. 0030524 del 29.04.2022	o Parzialmente accoglibile
<b>32</b>	Prot. 0030526 del 29.04.2022	o Non acoglibile
<b>33</b>	Prot. 0030533 del 29.04.2022	o Osservazione non diretta al Piano, ma alla modalità di presentazione dell'osservazione (apposizione della marca da bollo sulle stesse)
<b>34</b>	Prot. 0030668 del 29.04.2022	o Parzialmente accoglibile
<b>35</b>	Prot. 0030669 del 29.04.2022	o Parzialmente accoglibile
<b>36</b>	Prot. 0030673 del 29.04.2022	o Parzialmente accoglibile
<b>37</b>	Prot. 0030695 del 29.04.2022	o Vedi osservazione n. 34
<b>38</b>	Prot. 0030810 del	o Parzialmente



	02.05.2022	accoglibile
<b>39</b>	Prot. 0030824 del 02.05.2022	o Parzialmente accoglibile
<b>40</b>	Prot. 0030826 del 02.05.2022	o Parzialmente accoglibile
<b>41</b>	Prot. 0030842 del 02.05.2022	o Parzialmente accoglibile
<b>42</b>	Prot. 0030850 del 02.05.2022	o Non acoglibile
<b>43</b>	Prot. 0030869 del 02.05.2022	o Accoglibile
<b>44</b>	Prot. 0030872 del 02.05.2022	o Non acoglibile
<b>45</b>	Prot. 0030876 del 02.05.2022	o Non acoglibile
<b>46</b>	Prot. 0030877 del 02.05.2022	o 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;
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.

Letto, confermato e sottoscritto.

La Commissione Straordinaria

RAFFAELE CANNIZZARO

MAURO PASSEROTTI

ROSA VALENTINO

Segretario Generale

LOREDANA LATTENE