

COMUNE DI GIUGLIANO IN CAMPANIA

Citta' Metropolitana di Napoli

RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA DI
UN LOTTO INDIVIDUATO IN CATASTO
AL FOGLIO 63 PART. 2564

TAVOLA 4	RELAZIONE URBANISTICA	LUGLIO 2018
--------------------	-----------------------	----------------



IL COMMISSARIO AD ACTA

Arch. Mariateresa Catalano

Mariateresa Catalano

INDICE

1. PREMESSA	p. 2
2. DESCRIZIONE DEL LOTTO IN ESAME	p. 2
3. ESAME DEI VINCOLI ESISTENTI SUL LOTTO	p. 3
4. PIANI SOVRAORDINATI	p. 3
5. IPOTESI DI VARIANTE	p. 4
6. VALUTAZIONE RISPETTO ALLA PROCEDURA VAS	p. 5
7. ASPETTI ACUSTICI	p. 6
8. ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI	p. 6

1. PREMESSA

Con il ricorso numero di registro generale 3899 del 2017 i sigg. Di Nardo Anna Rosa, Di Nardo Vito e Raimondo Gelsomina chiedevano al Tribunale Amministrativo la declaratoria dell'obbligo per il Comune di Giugliano in Campania di riclassificazione urbanistica del lotto di terreno di loro proprietà, identificato catastalmente al foglio 63 part.2564 (già part. 2486), zonizzato dal PRG come F2 Parco urbano, sostenendo che la mancata attivazione di qualsivoglia procedimento espropriativo nei cinque anni successivi alla originaria destinazione (18.11.1985, data di entrata in vigore del vigente PRG), in uno alla natura di detta classificazione quale "vincolo preordinato all'esproprio", determina, ai sensi dell'art.2 comma 1 della Legge 1187/1968, la sua definitiva decadenza e la conseguente applicazione della disciplina delle c.d. "zone bianche". Sottolineavano l'obbligo per il Comune di procedere alla nuova pianificazione dell'area rimasta priva di disciplina urbanistica.

Contestualmente richiedevano per la zona la classificazione come *F1- zona per standard ed attrezzature, ivi compresa l'istruzione superiore e i servizi sociali a scala comunale e sovra comunale*, motivando la richiesta con la rilevata trasformazione dell'intera zona, ormai del tutto edificata ed infrastrutturata dallo stesso ente comunale.

Con Sentenza n. 6129/2017, il Tribunale Amministrativo Regionale della Campania (Sezione Seconda) faceva obbligo al Comune di Giugliano in Campania di provvedere sull'istanza presentata dai ricorrenti di riclassificazione urbanistica del lotto di terreno individuato catastalmente dalla particella 2564 del foglio 63 e nominava in caso di perdurante inadempimento, un commissario ad acta in persona della sottoscritta arch. Mariateresa Catalano della Città Metropolitana di Napoli.

Nella suddetta Sentenza n. 6129/2017 si chiedeva di *"provvedere sull'istanza dei soggetti interessati, interpretando le norme urbanistiche che disciplinano i terreni in questione, precisando la natura conformativa od espropriativa della destinazione ed attribuendo all'area, nel secondo caso, una specifica e appropriata destinazione urbanistica"*.

La sottoscritta arch. Mariateresa Catalano con relazione datata 03.05.2018, stabiliva la natura espropriativa del vincolo e l'avvenuta decadenza dello stesso e affermava la necessità di classificare nuovamente l'area sotto il profilo urbanistico.

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO IN ESAME

Il lotto di terreno di proprietà dei ricorrenti è sito nel Comune di Giugliano in Campania ed è identificato catastalmente al foglio 63 part.2564.

Il Comune di Giugliano in Campania è dotato di Piano Regolatore Generale adottato con delibera del Commissario ad acta n.87 del 29.10.1983 e divenuto esecutivo il 18.11.1985 a seguito del decreto di conformità del PRG n.15415 del 27.09.1985.

L'Amministrazione Comunale con delibera di G.C. n.372 del 16.09.2009 ha avviato le procedure per la redazione del PUC ai sensi della L.R. n.16 del 22.12.2004, il cui iter è ancora in corso.

Con delibera di Consiglio Comunale n.6 del 2012 è stata approvata la "Variante normativa per l'attuazione degli interventi nelle zone F1 del vigente PRG destinate a standard e attrezzature".

La particella 2564, attualmente assimilata a "zona bianca", a seguito della decadenza del vincolo espropriativo, era zonizzata dal PRG come "F2- Zona per il Parco Urbano". Per la Zona per il Parco Urbano le NTA alla pag. 46 stabiliscono quanto segue:

- F2: Zona per il parco urbano
- Destinazione d'uso:
La zona è destinata a verde pubblico attrezzato. E' vietata la costruzione di qualsiasi volume. Sono soltanto ammessi, previa approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, gli impianti mobili indispensabili per la sistemazione della zona a grande parco urbano, comprensivo dell'area cimiteriale.
- Strumento esecutivo
Piano particolareggiato esteso all'intera zona

Indirizzi progettuali

Considerata la presenza dei nuclei di costruzioni abusive, il piano dovrà prevedere la sistemazione del parco e l'integrazione di tali costruzioni nel tessuto urbano, evitando tuttavia ogni viabilità non assolutamente necessaria, possibilmente di penetrazione e non di attraversamento. Le costruzioni demolite o confiscate non possono essere ricostruite. Inoltre il piano deve contenere un programma di sviluppo arboreo ad alto fusto, con alto indice di piantumazione ed ubicazione degli spazi a verde attrezzato per la fruizione della collettività.

La zona F2, di cui fa parte la particella in esame, confina con la zona B2 di completamento a sud, è confinante con la zona H3 di rispetto cimiteriale a est, sul lato nord ed ovest è delimitata da via Selva Piccola.

Allo stato attuale i due terzi dell'area destinata a parco urbano, posta a sud di via Selva Piccola, risultano edificati ad esclusione di pochi lotti rimasti liberi tra cui quello dei ricorrenti. Le altre aree libere destinate a parco urbano poste a nord di via Selva Piccola sono separate nettamente dalla particella in esame dalla stessa via Selva Piccola, che è stata trasformata in arteria di attraversamento con marciapiedi e illuminazione.

3. ESAME DEI VINCOLI ESISTENTI SUL LOTTO

Il lotto oggetto della riclassificazione urbanistica non è gravato da alcun vincolo così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Giugliano in Campania n°146/2018 del 14.06.2018.

4. PIANI SOVRAORDINATI

La proposta di Piano territoriale di Coordinamento (PTC), adottata, ai sensi dell'art.20 della L.R. 16/2004, con le deliberazioni del Sindaco Metropolitano n.25 del 29 gennaio 2016 e n.75 del 29 aprile 2016 e depositata in data 18 dicembre 2017, ha zonizzato l'area in esame come "Aree agricole periurbane", a meno di una porzione residuale, ricadente nelle "Aree di integrazione urbanistica e di riqualificazione ambientale", normate rispettivamente dagli artt.48 e 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTC.

L'art. 48 stabilisce che *“Le aree agricole periurbane comprendono le aree che presentano precisi rapporti spaziali di contiguità o inclusione con le aree urbanizzate centrali o periferiche, ovvero intercluse tra più aree urbanizzate con una elevata contiguità insediativa, ove maggiormente si concentrano le pressioni edificatorie e di trasformazione per usi extragricoli e più forti sono i rischi di compromissione della struttura produttiva primaria e della qualità ambientale.... In queste aree si dovrà puntare alla realizzazione di un equilibrio stabile fra sistema agricolo, sistema delle risorse naturali e sistema urbano attraverso la riduzione delle pressioni urbane sulle attività produttive agricole, la tutela e l'arricchimento delle presenze naturali e del paesaggio, la creazione e valorizzazione di spazi di fruizione ricreativa e di rigenerazione ecologica, anche al fine di potenziare la rete ecologica..”*.

L'art.53 prevede che *“... in tale aree la pianificazione comunale deve essere finalizzata alla realizzazione di un nuovo assetto e al miglioramento del paesaggio edificato attraverso la riqualificazione delle aree edificate ed il completamento insediativo da realizzarsi anche attraverso ristrutturazioni urbanistiche volte ad incrementare le volumetrie esistenti”*.

5. IPOTESI DI VARIANTE

La finalità della presente variante è la riclassificazione urbanistica del lotto individuato catastalmente al foglio 63 part. 2564.

Si esclude la soluzione di una riproposizione della medesima destinazione *“F2: Zona per il parco urbano”* con il conseguente indennizzo, per i seguenti motivi.

Per le zone F2 lo strumento esecutivo previsto è il *“piano particolareggiato esteso all'intera zona”*. L'area zonizzata come F2, in cui è incluso il lotto in esame, è molto vasta e comprende una porzione significativa del territorio comunale con molteplici proprietari e questo comporta di fatto l'impossibilità per il singolo di intervenire nel proprio fondo.

Inoltre la trasformazione che ha interessato tutta la suddetta area, zonizzata come *“parco urbano”*, ha completamente snaturato il progetto previsto dal PRG, che prevedeva una grande area verde a servizio della collettività con un programma di sviluppo arboreo ad alto fusto, con alto indice di piantumazione.

In particolare l'area zonizzata F2, posta a sud di via Selva Piccola, è edificata per i due terzi ad esclusione di pochi lotti liberi, tra cui quello dei ricorrenti. Inoltre l'ampliamento di via Selva Piccola, che è diventata una strada di attraversamento principale, ha separato la particella in esame dall'area F2 posta a nord della suddetta strada e ancora libera da edificazioni e, pertanto, il lotto in oggetto risulta isolato rispetto alle aree in cui le previsioni di PRG di un parco urbano, anche se di dimensioni ridotte, sono ancora attuabili.

Si prende atto che, ad oggi, il Comune ha predisposto un documento preliminare strategico, che contiene elementi sufficienti per un'analisi del territorio comunale a vasta scala, ma non elementi di dettaglio tali da individuare una destinazione urbanistica per la particella in esame.

Si rileva che il vincolo decaduto *“F2 Zona a parco”* rientra tra gli standard urbanistici previsti dal PRG e pertanto per il lotto in oggetto si esaminano le destinazioni urbanistiche che il PRG vigente destina a standard.

A seguito dell'analisi del lotto e degli strumenti urbanistici comunali e sovraordinati e per non alterare gli standard del PRG, si sceglie di dare al lotto in esame la destinazione *“F1* Zona a*

standard ed attrezzature, ivi compresa l'istruzione superiore ed i servizi sociali a scala comunale e sovracomunale". In tal modo non vi è aumento del carico insediativo ed il minimo consumo di suolo previsto è funzionale alla dotazione di servizi alla popolazione.

In particolare, vista la delibera di Consiglio Comunale n.6 del 2012, con la quale è stata approvata la "Variante normativa per l'attuazione degli interventi nelle zone F1 del vigente PRG destinate a standard e attrezzature", che prevede, per le zone F1 poste in prossimità alle zone A e B, indici differenti da quelli delle zone F1 poste in prossimità alle zone di nuova espansione C e, vista la contiguità del lotto in esame con la zona B1, si ritiene di attribuire allo stesso gli indici e le prescrizioni, che di seguito si riportano, previsti dalle norme di attuazione del vigente PRG per le zone F1 poste in prossimità alle zone A e B.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER LA ZONA F1* ZONA A STANDARD ED ATTREZZATURE, IVI COMPRESA L'ISTRUZIONE SUPERIORE ED I SERVIZI SOCIALI A SCALA COMUNALE E SOVRACOMUNALE

- **Destinazione d'uso:**

Aree per la localizzazione degli standard urbanistici e le attrezzature pubbliche o di uso Pubblico di cui all'art. 3 DM1444/68.

- **Strumenti esecutivi:**

Intervento diretto con permesso di costruire per la realizzazione di volumi interrati e in superficie inerenti alla destinazione d'uso dell'area.

- **Indirizzi progettuali:**

E' prestabilito un unico parametro, il rapporto di copertura non superiore al 15%.

- **Altezze manufatti e distanze:**

Le altezze dei manufatti non devono superare ml 4,50- Distanze dal fabbricato ml 11,00- Distanze dai confini ml 5,50.

6. VALUTAZIONE RISPETTO ALLA PROCEDURA VAS

La proposta di variante, ai sensi dell'art. 2, comma 5 lettera h) del DPGR Campania n.17/2009 "Regolamento di Attuazione della valutazione ambientale strategica (VAS) in Regione Campania", non è assoggettata a VAS in quanto:

- Prevede nuovi volumi ma ricadenti in un contesto già ampiamente edificato;
- la nuova destinazione non comporta variazioni al sistema di tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente;
- l'area non è vincolata ai sensi degli articoli 136, 142 e 157 del D.Lgs.42/2004 e smi;
- l'area non è sottoposta a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi (aree protette, siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione, zone di protezione speciale, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose, aree con presenza naturale di amianto, aree vulnerabili ed altro).

7. ASPETTI ACUSTICI

Il Comune di Giugliano in Campania non è dotato di Piano di Classificazione acustica ai sensi della Legge 447/1995 e pertanto per le sorgenti sonore fisse si applicano i limiti di accettabilità riportati nell'art. 6 del DPCM 1 marzo 1991.

Si rileva che, la proposta di variante in esame, classificando il lotto sempre nell'ambito della zona F di cui all'art.2 del Decreto Ministeriale 1444/1968, non incide sugli aspetti acustici, in quanto i limiti acustici da rispettare restano invariati.

8. ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI

Si premette che l'area in esame non è inserita in alcuna perimetrazione della carta del rischio idraulico e della carta rischio frana, adottate dall'Autorità di Bacino della Campania Centrale.

In merito a quanto previsto dall'art.11 della Legge Regionale della Campania n.9/1983 si relaziona quanto segue.

La Giunta della Regione Campania con atto n.5447 del 07.11.2002 ha deliberato l'aggiornamento della classificazione sismica del territorio regionale, inserendo l'intero territorio comunale di Giugliano in Campania nella zona 2.

Il Comune di Giugliano in Campania, con deliberazione del Consiglio Comunale n.22 del 10.11.2003, ha approvato la relazione recante la verifica della compatibilità delle risultanze delle indagini geologiche- geognostiche e tecniche, già predisposte ai sensi degli artt.11, 12 e 13 della L.R. n.9/1983, con la nuova categoria sismica.

La Giunta della Provincia di Napoli con deliberazione n.868 del 21.07.2005 ha preso atto della verifica della compatibilità delle risultanze delle indagini geologiche- geognostiche e tecniche, già predisposte ai sensi degli artt.11, 12 e 13 della LR n.9/1983, con la nuova categoria sismica attribuita al Comune di Giugliano, in conformità e sulla base del parere n.77/2003 espresso dal Comitato Tecnico regionale – Sez. Provinciale di Napoli.

Alla luce di quanto sopra, considerato che il lotto in esame è di dimensioni ridotte e che la destinazione urbanistica dello stesso, variando da F2 a F1*, rimane all'interno della zona F di cui al DM n.1444/68, si ritengono ancora attuali le indagini geologiche – geognostiche predisposte per il PRG ed oggetto della verifica di compatibilità approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.22 del 10.11.2003.



Il Commissario ad acta
Arch. Mariateresa Catalano

Mariateresa Catalano