



AREA PIANIFICAZIONE STRATEGICA

Direzione Pianificazione Territoriale Metropolitana

Città Metropolitana

di Napoli

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: Comune di Villaricca (Na). Piano urbanistico comunale (PUC) componente strutturale (PS) - adottato con delibera della Commissione Straordinaria n.21 del 24/02/2022 integrato con le osservazioni sul Piano. Richiesta dichiarazione di coerenza ai sensi dell'art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011 e ss.mm.ii.

Il Dirigente: Ing. Pasquale Gaudino

Visto l'art.1, comma 16, della legge 56/2014, che stabilisce che dal 1° gennaio 2015 le città metropolitane subentrano alle province omonime e succedono ad esse in tutti i rapporti attivi e passivi e ne esercitano le funzioni;

Visto l'art. 107 (Funzioni e responsabilità della dirigenza) del D Lgs. n. 267/2000 - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali;

Vista la Legge Regionale del 22 dicembre 2004 n.16 recante "Norme sul Governo del Territorio" e ss. mm. E ii.;

Visto il Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 17 del 18/12/2009 di approvazione del "Regolamento di Attuazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in Regione Campania" e relativa Circolare esplicativa prot. n°331337 del 15.04.2010;

Visto l'articolo 3, comma 4 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio" del 4 agosto 2011, n.5 in base al quale la Provincia emette una dichiarazione di coerenza alle strategie a scala sovracomunale individuate dall'amministrazione provinciale sui PUC sulle Varianti ai PUC e PRG trasmessi dai Comuni;

Vista la deliberazione n.25 del 29/01/2016 del Sindaco della Città Metropolitana di Napoli ad oggetto "Piano territoriale di Coordinamento - Rapporto Ambientale – Sintesi non tecnica – Studio di Incidenza. Adozione", pubblicata il 3/02/2016, immediatamente eseguibile;

Vista la deliberazione n.75 del 29/04/2016 del Sindaco della Città Metropolitana di Napoli ad oggetto "Ulteriori disposizioni integrative e correttive della deliberazione sindacale n.25 del 29/01/2016";

Vista la deliberazione n. 258 del 30/10/2019 del Sindaco della Città Metropolitana di Napoli ad oggetto "Avvio del procedimento preordinato alla formazione del Piano Territoriale Metropolitan.



Città Metropolitana di Napoli

AREA PIANIFICAZIONE STRATEGICA

Direzione Pianificazione Territoriale Metropolitana

Città Metropolitana

di Napoli

Quadro integrativo delle linee informatrici della proposta di PTC di cui alle delibere sindacali nn. 25 e 75/2016;

Vista la deliberazione n. 78 del 02/07/2020 del Sindaco della Città Metropolitana di Napoli ad oggetto “Project charter - Linee di indirizzo per la redazione del Piano Territoriale Metropolitan (PTM)”;

Visto il Decreto Sindacale n. 310 del 16/07/2021 con il quale è stato conferito l'incarico di Coordinatore della Area Pianificazione Strategica – Direzione Pianificazione Territoriale Metropolitana all'ing. Pasquale Gaudino, per il quale non sussistono cause di incompatibilità ovvero conflitti di interesse, ai sensi della normativa vigente, in relazione al presente provvedimento.

Premesso che:

- Con nota acquisita al protocollo generale della Città Metropolitana di Napoli con n. 119257 del 27/07/2023, il Comune di Villaricca ha richiesto la Verifica di coerenza del Piano Urbanistico Comunale, composto della sola parte del Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 3 comma 4 del Regolamento Regionale per il Governo del Territorio n. 5/2011.
- La suddetta nota è stata assegnata al funzionario arch. Carla Casolaro e all'istruttore tecnico Cira Mongillo che con nota prot. n. 137198 del 13-09-2023 allegata al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale, relazionano quanto segue:

Con nota a mezzo PEC del 27/07/2023, acquisita al protocollo generale della Città Metropolitana di Napoli con nn. 0119257 del 27/07/2023, il Comune di Villaricca ha richiesto la Verifica di coerenza del Piano Urbanistico Comunale, composto della sola parte del Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 3 comma 4 del Regolamento Regionale per il Governo del Territorio n. 5/2011.

Gli atti ed elaborati trasmessi, consultati sul link dedicato costituenti il PUC di Villaricca, sono i seguenti:

a) Lettera di Trasmissione avente ad oggetto “*TRASMISSIONE PIANO URBANISTICO COMUNALE DEL COMUNE DI VILLARICCA PER I PARERI DI COMPETENZA DI CUI ALL'ARTICOLO 3 DEL REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO N. 5 DEL 4 AGOSTO 2011*”

b) Elaborati del PUC:

➤ Elaborato QC_Quadro Conoscitivo composto dalle seguenti tavole:

- 1 Inquadramento territoriale;
- 2a Inquadramento ambientale;
- 2b Inquadramento ambientale;
- 3 Inquadramento della conurbazione giuglianese;
- 4a Pianificazione sovraordinata – Piano Territoriale Regionale;
- 4b Pianificazione sovraordinata – Proposta di Piano Territoriale di Coordinamento;
- 4c Pianificazione sovraordinata – Indirizzi strategici per Villaricca;



CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI

AREA PIANIFICAZIONE STRATEGICA

DIREZIONE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE METROPOLITANA

Città Metropolitana

di Napoli

- *5a Evoluzione storica – Da Panicocoli a Villaricca;*
- *5b Evoluzione storica – Villaricca dal Novecento a oggi;*
- *6 Carta unica del territorio;*
- *7a Disciplina del suolo;*
- *7b Disciplina del suolo;*
- *8 Stato dell'ambiente;*
- *9 Sistema infrastrutturale;*
- *10 Aspetti fisici, funzionali e produttivi del territorio;*
- *11 Ricognizione morfologica dell'insediamento urbano;*
- *12 Ricognizione delle principali invarianti strutturali. Ricognizione dei tessuti urbani omogenei. Ricognizione delle aree per attrezzature pubbliche o di pubblico interesse;*
- *Elaborato PUC-1_Relazione;*
- *Elaborato PUC-2_Norme Tecniche di Attuazione;*
- *Elaborato PSC-1_Quadro strutturale – Classi di compatibilità;*
- *Elaborato PSC-2_Quadro strutturale – Ambiti Territoriali Omogenei;*

- *V.A.S. – Valutazione Ambientale Strategica composta da:*
 - *Elaborato VAS-1_Rapporto Ambientale;*
 - *Elaborato VAS-2_Sintesi non tecnica;*

- *Elaborati agronomici - Carta dell'uso del suolo ai fini agricoli e forestali*
 - *Relazione Tecnica;*
 - *Tavola Unica – 1:5000;*
 - *Tavola 1 – 1:2000;*
 - *Tavola 2 – 1:2000;*
 - *Tavola 3 – 1:2000;*
 - *Tavola 4 – 1:2000;*
 - *Tavola 5 – 1:2000;*
 - *Tavola 6 – 1:2000;*

- *Elaborati geologici - Studio geologico del territorio:*
 - *Tavola A – Relazione Geologica;*
 - *Tavola 1 – Carta Geolitologica;*
 - *Tavola 2 – Carta Fragilità Geologiche;*
 - *Tavola 3 – Carta Idrogeologica;*
 - *Tavola 4 – Carta Inquadramento Territoriale ed indagini in sito;*
 - *Tavola 5 – Carta della Microzona Omogenea in Prospettiva Sismica (MOPS);*
 - *Tavola 6 – Carta Ubicazione Cavità Sotterranee;*
 - *Tavola 7 – Carta Stabilità Generale (rischio idraulico);*
 - *Tavola 8 – Carta Stabilità Generale (rischio frana).*

Dagli elaborati trasmessi, nonché dalla Delibera di Commissione Straordinaria n.21 del 24/02/2023, avente ad oggetto “ADOZIONE AI SENSI DELLA L.R. 16/2004 E S.M.I. E DEL REGOLAMENTO N. 5/2011 LA PROPOSTA DI PIANO STRUTTURALE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE, COMPRENSIVO DEL RAPPORTO AMBIENTALE DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA “ reperita sul sito internet istituzionale del Comune di Villaricca si è preso atto che:

- il 21/12/2022 la Delibera n. 108 della Commissione Straordinaria, nominata con D.P.R. 06.08.2021 con i poteri di Giunta Comunale, ha approvato sia l'aggiornamento del



Città Metropolitana di Napoli

AREA PIANIFICAZIONE STRATEGICA

Direzione Pianificazione Territoriale Metropolitana

Città Metropolitana

di Napoli

preliminare di Piano sia l'atto di indirizzo per il completamento e l'adozione del Piano Urbanistico Comunale.

Nello specifico si prevede che nella redazione della componente strutturale del Piano Urbanistico Comunale, si utilizzi come tavola del Piano Strutturale la tavola n. 12 del Preliminare di Piano (aggiornata nel dicembre 2022), mantenendo la destinazione ad uso agricolo e senza ulteriore urbanizzazione delle aree del territorio non incluse nei tessuti urbani o non costituenti zone per opere pubbliche o di pubblico interesse;

Inoltre si dispone che nella redazione della componente strutturale del Piano Urbanistico Comunale, si preveda:

a. il rinvio alle componenti programmatiche del Piano di tutte le trasformazioni edilizie eccedenti la manutenzione ordinaria, straordinaria e il risanamento conservativo;

b. il mantenimento della destinazione per opere pubbliche o di pubblico interesse di tutte le zone che il vigente Piano Regolatore Generale e successive varianti, hanno destinato a tale scopo, così come individuate nella tavola grafica n. 12 del Preliminare di Piano, ampliandone l'estensione alle intere particelle catastali coinvolte e alle particelle libere immediatamente adiacenti, nel caso in cui le quantità così determinate non risultassero sufficienti al completo soddisfacimento del fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive previsto all'art. 3 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444

- Sul BURC n. 20 del 13/03/2023 è stato pubblicato l'Avviso di Adozione del P.U.C. e avvio dell'attività di partecipazione ai fini urbanistici e di consultazione per il procedimento integrato di VAS;
- La proposta di Piano Strutturale del Piano Urbanistico Comunale, comprensivo del Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica è stata depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune, in libera visione al pubblico, e vi è rimasto per 60 (sessanta) giorni naturali, successivi e consecutivi, decorrenti dal 13/03/2023 data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania (B.U.R.C.).
- Con Delibera della Commissione Straordinaria n. 59 del 06/07/2023 sono state valutate e recepite le osservazioni pervenute ai sensi dell'articolo 3 c.3 del Reg. Regionale n. 5/2011.

Premessa

La Legge Regionale n.16/2004 e ss.mm.eii. ed il relativo Regolamento Regionale di Attuazione n.5/2011 disciplinano dei procedimenti amministrativi dei Piani Territoriali, Urbanistici e di Settore previsti, attribuendo ai Comuni la competenza e responsabilità in ordine al procedimento di formazione, adozione ed approvazione dei Piani Urbanistici Comunali (PUC) e delle loro varianti.

In tale quadro normativo, la Città Metropolitana ha la competenza, ai sensi degli artt. 3 e 4 del citato Regolamento Regionale n.5/2011, di dichiarare la coerenza dei PUC alle strategie a scala



Città Metropolitana di Napoli

AREA PIANIFICAZIONE STRATEGICA

Direzione Pianificazione Territoriale Metropolitana

Città Metropolitana

di Napoli

sovracomunale individuate dall'amministrazione provinciale (metropolitana), anche in riferimento al proprio Piano Territoriale di Coordinamento (PTC).

Nelle more della definizione del Piano Territoriale Metropolitan (PTM), la Direzione Pianificazione Territoriale Metropolitana effettua una verifica di coerenza dei Piani Urbanistici Comunali e delle loro varianti tenendo conto, quale paradigma di riferimento, dell'attuale proposta di Piano Territoriale di Coordinamento, adottata con delibere del Sindaco Metropolitan n.25/2016 e n. 75/2016, che costituisce linee strategiche a scala sovracomunale, anche ai sensi della Delibera del Sindaco Metropolitan n. 258/2019.

La citata proposta di PTC, recependo anche la strumentazione urbanistica sovraordinata e di settore, fornisce indirizzi e direttive per l'elaborazione dei Piani Urbanistici Comunali, orientati prevalentemente alla rigenerazione urbana, al riuso del patrimonio edilizio esistente e degradato, alla tutela e alla conservazione delle aree libere e dei suoli agricoli anche per la realizzazione dei corridoi ecologici limitando, quindi, il consumo di suolo.

In particolare, nel suindicato quadro normativo resta, quindi, esclusivamente in capo al Comune, la competenza e la responsabilità in ordine:

- alla verifica della legittimità e correttezza del PUC sotto il profilo amministrativo ed urbanistico, così come prescritto all'art.3, comma 1 del Regolamento Regionale per il Governo del Territorio n.5/2011;
- alla ufficialità, completezza e correttezza degli atti trasmessi per la verifica di coerenza alla Città Metropolitana di Napoli;
- alla conformità del PUC alle leggi e regolamenti ed agli strumenti urbanistici territoriali e sovraordinati di settore;
- al corretto e compiuto procedimento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e della Valutazione di Incidenza (VI);
- all'acquisizione dei pareri, nulla osta, autorizzazioni ed ogni altro atto endoprocedimentale obbligatorio e propedeutico all'approvazione del PUC, nonché all'adeguamento dello stesso nel rispetto delle prescrizioni, condizioni e raccomandazioni formulate nei predetti pareri;
- alla repressione dei manufatti realizzati illegittimamente; ciò indipendentemente dalla rappresentazione all'interno degli ambiti, nelle aree di trasformabilità e nelle zone individuate nel PUC, dei manufatti costruiti abusivamente o delle aree lottizzate in assenza di titolo idoneo (circostanza che non costituisce assolutamente sanatoria o presupposto per la futura sanatoria di illeciti urbanistico-edilizi);
- alla verifica della condonabilità dei manufatti edilizi che sono stati costruiti senza regolare titolo edilizio o difformemente dallo stesso, da valutarsi alla luce delle leggi statali e regionali in materia.

Sulla base degli elaborati progettuali trasmessi è stata eseguita la georeferenziazione della tavola "Elaborato PSC-2_ Quadro strutturale – Ambiti Territoriali Omogenei", sovrapponendola con gli elaborati P.06 della proposta di PTC di cui alle delibere del Sindaco Metropolitan n.25/2016 e 75/2016.



CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI

AREA PIANIFICAZIONE STRATEGICA

Direzione Pianificazione Territoriale Metropolitana

Città Metropolitana

di Napoli

- nella proposta di Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Napoli, adottato ai sensi dell'art. 20 della LR n. 16/2004 con le Deliberazioni del Sindaco Metropolitanamente n.25 del 29 gennaio 2016 e n.75 del 29 aprile 2016, il territorio del comune di Villaricca rientra nell'STS Area Giuglianese a Dominante Rurale-Manufatturiera". E' interessato, inoltre, dalle seguenti aree rappresentate nelle tavole P.06 del PTC e disciplinate nelle relative Norme di Attuazione:

- articolo 38 - Centri e nuclei storici
- articolo 46 - Aree agricole di particolare rilevanza agronomica
- articolo 48 - Aree agricole periurbane
- articolo 51- Insediamenti urbani prevalentemente consolidati
- articolo 52 - Aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale
- articolo 53 - Aree di integrazione urbanistico e di riqualificazione ambientale
- articolo 56 - Aree e complessi per servizi e attrezzature pubbliche sovracomunali
- articolo 61 – Aree di recupero e riqualificazione paesaggistica.

Il Piano Urbanistico Comunale di Villaricca ai sensi della L.R. n. 16/2004 e ss.mm.e ii. e dell'art.3 del Regolamento regionale n.5/2011, risponde nei contenuti alle disposizioni della sola componente strutturale, a lungo termine.

In merito ai contenuti della componente strutturale si richiama l'art. 3, comma 3 della L.R. n.16/2004, il quale prevede che le disposizioni strutturali hanno validità a tempo indeterminato e sono *“tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità.”*

L'art.9 del R.R. n. 5/2011 prevede, inoltre, che la componente strutturale del PUC contenga gli elementi del PTC (PTM), precisandoli *“ove necessario”*, ovvero declinandoli nell'opportuna scala comunale, in quanto la competenza provinciale/metropolitana non specifica nel dettaglio le scelte strategiche comunali.

Pertanto, nella componente strutturale del PUC vanno incluse *“le seguenti componenti strutturali del piano sovraordinato:*

- a) *l'assetto idrogeologico e della difesa del suolo;*
- b) *i centri storici;*
- c) *la perimetrazione delle aree di trasformabilità urbana;*
- d) *la perimetrazione delle aree produttive, (aree e nuclei ASI e aree destinate ad insediamenti produttivi) e destinate al terziario e quelle relative alla media e grande distribuzione commerciale;*
- e) *individuazione aree a vocazione agricola e gli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico;*
- f) *ricognizione ed individuazione aree vincolate;*
- g) *infrastrutture e attrezzature puntuali e a rete esistenti.”*



Città Metropolitana di Napoli

AREA PIANIFICAZIONE STRATEGICA

Direzione Pianificazione Territoriale Metropolitana

Città Metropolitana

di Napoli

Contenuti del PUC

La Commissione Straordinaria (art. 144 del D. Lgs. 267/2000, nominata con D. P. R. 06.08.2021), nel riprendere il procedimento del PUC, ha stabilito di rivolgere l'attenzione all'indagine sulla città esistente concentrando gli sforzi sulla sua rigenerazione e limitando la portata del PUC alla realizzazione delle dotazioni urbanistiche previste ma inattuata adeguandole alle esigenze dell'attuale popolazione.

Nella redazione del PUC si riconosce come base analitica, per la zonizzazione strutturale, la identificazione delle parti tipo-morfologiche rappresentate nella tavola n.12 e le invarianti strutturali sempre lì stabilite; si auspica il rispetto per le zone agricole limitando ulteriore urbanizzazione delle aree del territorio non incluse nei tessuti già urbanizzati o non costituenti zone per opere pubbliche o di pubblico interesse; si rinviando tutte le trasformazioni edilizie eccedenti la manutenzione ordinaria, straordinaria e il risanamento conservativo alle componenti programmatiche del Piano; si mantiene la destinazione per opere pubbliche o di pubblico interesse di tutte le zone che il vigente Piano Regolatore Generale e successive varianti hanno destinato a tale scopo, ampliandone l'estensione alle intere particelle catastali coinvolte e alle particelle libere immediatamente adiacenti, nel caso in cui le quantità così determinate non risultassero sufficienti al completo soddisfacimento del fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive previsto all'art. 3 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Il territorio comunale è stato suddiviso nei seguenti Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), individuati con un metodo d'indagine basato sulla presenza di tipi edilizi e sulla morfologia urbana:

- Città storica: per la quale il PUC persegue lo scopo di salvaguardare i caratteri identitari di Villaricca, attuando la giusta mediazione tra la conservazione degli aspetti urbanistici e architettonici caratterizzanti con la continuità d'uso e valorizzazione.
- Città consolidata: per la quale il PUC propone tentativi di rigenerazione del tessuto urbano con l'obiettivo di ridurre la superficie coperta, inserire aree verdi e piantumazioni, stabilire spazi e attrezzature pubbliche o di pubblico interesse allo scopo di formare qualche centralità strutturante il tessuto amorfo con punti di qualità architettonica e dotazioni urbanistiche, in grado di fornire servizi ecosistemici.
- Città dei servizi e della produzione: per la quale il PUC persegue lo scopo di armonizzare il traffico di attraversamento metropolitano con quello locale.
- Complessi residenziali: per la quale il PUC persegue lo scopo di una ristrutturazione urbanistica di contesto e l'inserimento in una rete di rigenerazione a scala urbana.
- Città Contemporanea: il PUC punta al miglioramento della qualità edilizia.
- Città diffusa: per la quale il PUC persegue l'obiettivo di una ristrutturazione urbanistica a carattere generale.
- Città pubblica: per la quale il PUC persegue l'obiettivo di individuare le aree necessarie a soddisfare il fabbisogno di standard.
- Aree agricole e delle Reti delle Infrastrutture e Attrezzature: per le Aree agricole il PUC prevede interventi di messa in sicurezza e recupero delle aree di cava; interventi di ripristino delle sponde dall'alveo dei Camaldoli.
- Aree pubbliche esistenti di cui agli artt. 3 e 5 del DM 1444/68
- Cimitero

Per garantire il raccordo con la normativa nazionale in materia di Governo del Territorio, il PUC definisce a quali delle ZTO di cui all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444 possano ritenersi assimilabili le ATO.



Città Metropolitana di Napoli

AREA PIANIFICAZIONE STRATEGICA

Direzione Pianificazione Territoriale Metropolitana

Città Metropolitana

di Napoli

In tal senso:

- l'ATO - Città storica è assimilabile ai fini normativi alle zone A di cui all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444;
- gli ATO - Città consolidata, Città dei servizi e della produzione, Complessi residenziali e Città contemporanea sono assimilabili ai fini normativi alle zone B di cui all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444;
- l'ATO - Città pubblica è assimilabile ai fini normativi alle aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444 e alle zone F;
- l'ATO - Aree agricole è assimilabile ai fini normativi alle zone E di cui all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444
- l'ATO – Città diffusa. Nella relazione del PUC si precisa che la definizione di una ZTO coerente risulta molto complessa e non potrà che avvenire in sede di POC, a valle di un'analisi dettagliata dello stato di legittimità edilizia e urbanistica di tutti gli immobili presenti nell'area di intervento che consentirà di stabilire un'adeguata zonizzazione.

DIMENSIONAMENTO DEL PUC IN TERMINI RESIDENZIALI

Le direttive per il dimensionamento dei PUC sono esplicitate all'art.65 e nell'Allegato E delle Norme di Attuazione (NdA) della proposta di PTC, che, in virtù della Delibera del Sindaco Metropolitano n.75/2016, individua le linee strategiche della Città Metropolitana.

Come indicato nell'art. 65, comma 1-bis, le Amministrazioni comunali, nell'elaborazione dei PUC, stimano il fabbisogno abitativo su un arco temporale decennale, in funzione del rapporto di un alloggio per ciascun nucleo familiare, sommando due diverse componenti: il "Fabbisogno progressivo" ed il "Fabbisogno aggiuntivo" e sottraendo il numero di "alloggi esistenti" (Ae) alla data di elaborazione del PUC, applicano quindi, la seguente formula: $F = F_p + F_a - A_e$. Si perviene, così, al numero degli alloggi da realizzare ex novo.

Il "Fabbisogno Progressivo (Fp)" risulta a sua volta costituito dalla somma di due aliquote: un'aliquota costituita dal numero di alloggi malsani (Am), non recuperabili, quali "bassi", alloggi interrati etc, e una seconda aliquota costituita dal numero di alloggi necessari per la riduzione delle condizioni di sovraffollamento (As).

Il "fabbisogno aggiuntivo (Fa)" di alloggi coincide con il numero totale delle famiglie al decennio successivo alla redazione del PUC e scaturisce dalla eventuale crescita del numero della popolazione e del numero dei nuclei familiari (art. 65, comma 2-ter) e si determina mediante il procedimento di stima descritto nell'Allegato E delle NdA della proposta di PTC.

Gli "Alloggi esistenti (Ae)", infine, sono tutti gli alloggi che già insistono sul territorio comunale al momento del dimensionamento del PUC e quindi comprendono tutti gli alloggi legittimi o legittimabili ai sensi della normativa vigente, occupati e non occupati, ovvero sono gli alloggi già censiti, gli alloggi realizzati in base a permesso di costruire o altro titolo abilitativo rilasciato dopo il censimento ISTAT, nonché le abitazioni condonate o condonabili.

Nel Piano Strutturale del Comune di Villaricca manca il dimensionamento del fabbisogno abitativo residenziale. Infatti nella componente strutturale del PUC viene indicato che il dimensionamento complessivo del Piano sarà svolto in sede di redazione dei POC e che in ogni POC, in cui sia



Città Metropolitana di Napoli

AREA PIANIFICAZIONE STRATEGICA

Direzione Pianificazione Territoriale Metropolitana

Città Metropolitana

di Napoli

previsto un incremento delle volumetrie esistenti a destinazione residenziale, si dovrà svolgere uno studio del fabbisogno residenziale, permanente e temporaneo, esteso all'intero Comune su un orizzonte temporale decennale, o, ove necessario per limitare il consumo di suolo e produzioni edilizie superflue, sui cinque anni successivi.

In relazione al dimensionamento in termini residenziali si rileva tuttavia che le linee strategiche della CM indicano il percorso metodologico richiamato all'art. 65 delle NTA della proposta di PTC che andrebbe sviluppato anche in fase di redazione del Piano Strutturale di PUC al fine di individuare correttamente le aree da destinare alla trasformabilità residenziale già in questa fase ed evitare, così, possibile inutile consumo di suolo ai fini residenziali.

L'attuale proposta di Piano Territoriale di Coordinamento orienta infatti la definizione del fabbisogno residenziale sulla base di analisi che tengano conto sia del fabbisogno pregresso sia del possibile sviluppo della popolazione su un arco temporale decennale nonché del patrimonio edilizio esistente legittimamente edificato.

In merito alla localizzazione delle ATO deputate alla trasformabilità in termini residenziali, si evidenzia inoltre che qualora, a seguito di calcolo del fabbisogno abitativo, si concretizzasse l'ipotesi di realizzare nuovi complessi residenziali, la localizzazione di tali insediamenti andrà prevista prioritariamente nelle aree che, secondo la proposta di PTC, sono deputate alla trasformabilità ovvero le aree agli artt. 51, 52, 53 escludendo ovvero limitando l'utilizzo delle aree definite agli artt. 46 - Aree agricole di particolare rilevanza agronomica -, 48 - Aree agricole periurbane - per le quali il PTC è orientato a vietare o limitare l'edificabilità.

Dalla sovrapposizione dell'elaborato PSC-2_ Quadro strutturale - Ambiti Territoriali Omogenei" del PUC e gli elaborati P.06 della proposta di PTC, è emerso infatti che:

l'ATO - Centro storico ricade nelle aree indicate con l'art. 38 e, in misura marginale, l'art.51 del PTC

l'ATO - Città consolidata nelle aree indicate con gli artt. 51, 52, 53 e, in misura marginale, gli artt. 38, 46, 48 del PTC

l'ATO - Città dei servizi e della produzione ricade nelle aree indicate con l'art 53, e, in misura marginale, gli artt. 51 e 56 del PTC

l'ATO - Complessi residenziali ricade nelle aree indicate con gli artt. 52 e 53 del PTC

l'ATO - Città contemporanea ricade nelle aree indicate con l'art. 53 del PTC

l'ATO - Città diffusa ricade nelle aree indicate con gli artt. 46, 48, 52 e 53 del PTC

l'ATO - Città pubblica ricade nelle aree indicate con gli artt. 51, 52, 53 e 56 e, in misura marginale, artt. 38, 46, 48 e 61 del PTC

l'ATO - Aree agricole ricade nelle aree indicate con gli artt. 46, 48, 61 e, in misura marginale, artt. 52, 53, 56 del PTC

DIMENSIONAMENTO DELLE ATTREZZATURE DESTINATE A STANDARD

L'art. 68 - Direttive per il dimensionamento degli Standard per spazi pubblici e di uso pubblico - delle NTA del PTC, al comma 1 prevede che "I Comuni, nelle disposizioni programmatiche dei PUC, calcolino il complessivo fabbisogno decennale di spazi pubblici e di uso pubblico per la



Città Metropolitana di Napoli

AREA PIANIFICAZIONE STRATEGICA

Direzione Pianificazione Territoriale Metropolitana

Città Metropolitana

di Napoli

popolazione residente in riferimento alle previsioni demografiche, nel rispetto dei parametri minimi di cui al Dm 1444 del 2.4.1968, come modificati da successive disposizioni legislative regionali”, applicando, per la determinazione della proiezione della popolazione decennale futura, la formula:

$$P_{x+10} = P_x * (1 + R)^{10}$$

riportata nell'allegato F delle Norme di Attuazione del PTC “Previsione della popolazione secondo il metodo della proiezione esponenziale (formula dell'interesse composto)”.

Nella relazione del PUC in esame si afferma che le aree da destinare a standard vengono individuate in conformità a quanto previsto nel Piano Regolatore Generale, redatto nel 1983 e approvato con D.P.A.P. n.14 del 17/12/1987. Quest'ultimo riservava mq 524.600 alla realizzazione delle attrezzature urbane di cui al D.M. 1444/1968, valore poi modificato in mq 437.624 a seguito dei ricorsi accolti e delle modifiche apportate in sede di approvazione del PRG.

Nel PUC, per la determinazione del fabbisogno di standard urbanistici, come definiti ai sensi degli artt. 3 e 5 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ci si è limitati, in sede di componente strutturale del Piano, alla valutazione del rapporto tra popolazione complessivamente residente alla data di redazione del PUC e gli spazi pubblici, riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio esistenti rimandando le deroghe e gli incrementi previsti dallo stesso Decreto Interministeriale, in sede di redazione dei POC.

Preso dunque atto che al primo gennaio 2022 la popolazione ufficialmente residente in Villaricca risultava ammontare a 31.284 abitanti, sono state analizzate le aree a standard esistenti, che ammontano a una superficie pari a mq 172.195, equivalente a circa 5,50 mq/ab, molto al di sotto rispetto al minimo inderogabile previsto dall'art.3 del DM 1444/68, pari 18 mq/ab.

Sottraendo alla superficie minima inderogabile quella delle aree a standard esistenti, si ricava la necessità di prevedere almeno ulteriori 390.917 mq di aree vincolate a destinazioni coerenti con gli spazi di cui agli artt. 3 e 5 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

A tal fine il PSC prevede di destinare, nell'ATO - Città pubblica, una superficie di circa complessivi mq 545.405 di cui solo circa 67.730 mq sono riconducibili a standard già esistenti.

Tuttavia, fermo restando la necessità di definire il fabbisogno di standard secondo le esigenze della popolazione futura, il PUC prevede una superficie totale pari a 477.675 mq (545.405 - 67.730), nettamente maggiore rispetto all'attuale fabbisogno calcolato alla data di redazione del PUC.

In relazione al dimensionamento delle aree da destinare a standard urbanistici si rileva pertanto che il PUC in esame dimensiona le aree da destinare a tali scopi sulla base della popolazione residente alla data di redazione del PUC senza tener conto dei possibili sviluppi della popolazione in un arco temporale decennale, come invece indicato nella proposta di PTC.

Inoltre, dalla sovrapposizione della tavola “Elaborato PSC-2_ Quadro strutturale – Ambiti Territoriali Omogenei” del PUC con gli elaborati P.06 della proposta di PTC, di cui alle delibere del Sindaco Metropolitan n.25/2016 e 75/2016, si ricava che l'ATO – Città pubblica del territorio del Comune di Villaricca ricade, secondo la classificazione della proposta di PTC, per lo più nelle aree



Città Metropolitana di Napoli

AREA PIANIFICAZIONE STRATEGICA

Direzione Pianificazione Territoriale Metropolitana

Città Metropolitana

di Napoli

di cui agli artt. 51, 52, 53 e 56, passibili di trasformabilità, e, in misura marginale, nelle aree di cui agli artt. 38, 46, 48 e 61 delle NTA del PTC.

Inoltre, dalla sovrapposizione della tavola “Elaborato PSC-2_ Quadro strutturale – Ambiti Territoriali Omogenei” con il Piano Regolatore Generale, redatto nel 1983 e approvato con D.P.A.P. n.14 del 17/12/1987, risulta che, diversamente da quanto dichiarato nella relazione, il PUC strutturale non si è limitato a confermare le aree già previste dal PRG per usi pubblici. In particolare le aree riconducibili alle zone da F1/a a F4, da F6 a F14, da F16 a F18 e F22 risultano in parte difformi dalle corrispondenti del PRG, in forma e dimensione. Si evince infatti che nel PUC vengono classificate come ATO – Città pubblica - vaste aree che nel PRG non erano destinate a standard ma limitrofe alle zone F come, a titolo di esempio, le zone adiacenti alla F1/a, alla F7, alla F8 e alla F9. Oltretutto la zona adiacente alla F9 ricade, secondo la classificazione della proposta di PTC, nella zona “Agricola periurbana” di cui all’art. 48 delle NTA del PTC. Si segnala infine nell’ATO - Città pubblica, senza preventivo dimensionamento, la perimetrazione di un’area posta a sud dell’asse viario di via Palermo che nel PRG era classificata come zona agricola.

Infine, dall’analisi delle tabelle che analizzano lo stato di fatto dell’uso attuale del suolo del Comune di Villaricca ex. art. 3 D.M. 1444/1968, riportate nel paragrafo “Il Piano Regolatore Generale”, si evince che nelle zone F1/a, F3, F4, F6, F11, F13, F14, F17, F19, una parte di superficie rilevata è riportata come destinata ad “altri usi” non meglio specificati. Si rileva, a riguardo, che la legittimità delle volumetrie edilizie presenti nelle zone F indicate come “altri usi” dovrà essere preventivamente valutata dal Comune. Si rammenta infatti che la rappresentazione all’interno delle aree di trasformabilità indicate come ATO – Città pubblica - dei manufatti costruiti abusivamente o delle aree lottizzate in assenza di titolo idoneo non costituisce assolutamente sanatoria o presupposto per la futura sanatoria di illeciti urbanistico-edilizi.

DIMENSIONAMENTO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE

La proposta di PTC fornisce all'articolo 67 le “Direttive per il dimensionamento degli insediamenti produttivi di interesse locale”, specificando che, per quanto riguarda le attività artigianali o piccolo-industriali di interesse locale, il calcolo dell’eventuale fabbisogno decennale di aree va effettuato, tenuto conto del possibile utilizzo di aree produttive esistenti e sottoutilizzate, sulla base delle analisi le cui risultanze devono essere riportate e documentate nella relazione del PUC.

L'art. 69 della proposta di PTC “Direttive per il dimensionamento degli spazi per attività terziarie” specifica che, per quanto riguarda le attività terziarie (commercio, servizi alle famiglie e alle imprese, turismo) di interesse locale, il calcolo dell’eventuale fabbisogno decennale di spazi va documentato sulla base delle seguenti analisi:

- a) analisi della consistenza attuale e delle dinamiche dell’ultimo decennio,
- b) analisi del patrimonio edilizio esistente (cubature e superfici fondiari e territoriali) con destinazione non residenziale e valutazione dell’eventuale patrimonio non utilizzato, sottoutilizzato o dismesso e verifica dei motivi della non utilizzazione.

Nel PUC in esame, per garantire un rapporto coerente tra disponibilità di edifici, esistenti e previsti, ed effettivo fabbisogno, il dimensionamento complessivo del Piano è rinviato alla redazione dei



Città Metropolitana di Napoli

AREA PIANIFICAZIONE STRATEGICA

Direzione Pianificazione Territoriale Metropolitana

Città Metropolitana

di Napoli

POC. In particolare, il PS in esame prevede che in ogni POC, in cui sia prevista l'urbanizzazione di nuove aree da destinare ad attività produttive, si dovrà svolgere uno studio sull'effettivo fabbisogno di tali aree.

Ai fini del coordinamento con le norme fondamentali regolanti l'urbanistica e l'edilizia, il PUC definisce, tra le ZTO, le ATP assimilabili ai fini normativi alle zone D di cui all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444 ovvero le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a destinazione prevalentemente produttiva.

La modalità di attuazione dell'ATO – Città dei servizi e della produzione riportata nell'art. 19 delle NTA, andrebbe richiamata anche nell'art. 47 delle NTA, che definisce le caratteristiche dell'ATO nonché la modalità di attuazione.

Inoltre, dalla sovrapposizione della tavola “Elaborato PSC-2_ Quadro strutturale – Ambiti Territoriali Omogenei” del PUC con gli elaborati P.06 della proposta di PTC, si ricava che l'ATO – Città dei servizi e della produzione del territorio del Comune di Villaricca ricade, secondo la classificazione della proposta di PTC, per lo più nelle aree di cui all'art 53, e, in misura marginale, nelle aree di cui agli artt. 51 e 56 delle NTA del PTC.

Dunque, per quanto attiene il dimensionamento delle attività produttive e terziarie, il PUC si limita a precisare che il dimensionamento complessivo del Piano sarà svolto in sede di redazione dei POC. Senza effettuare un'analisi della dotazione esistente di attività produttive né del fabbisogno di nuove attività produttive, il PUC localizza l'ATO – Città dei servizi e della produzione lungo la Strada Provinciale n. 1 dove si concentrano le attività commerciali, artigianali e, in generale, produttive esistenti. La suddetta ATO include tuttavia vaste aree che non hanno avuto una preventiva analisi e un adeguato dimensionamento.

In conclusione, fermo restando tutto quanto sopra riportato, si riepilogano di seguito sinteticamente i rilievi sopra evidenziati:

1. Nel Piano Strutturale del PUC del Comune di Villaricca manca il dimensionamento del fabbisogno abitativo residenziale. Nella componente strutturale del PUC viene indicato che il dimensionamento complessivo del Piano sarà svolto in sede di redazione dei POC. Si rileva al riguardo che le linee strategiche della CM, orientate nei principi fondamentali a limitare il consumo di suolo, indicano il percorso metodologico richiamato all'art. 65 delle NTA della Proposta di PTC che andrebbe sviluppato anche in fase di redazione del Piano Strutturale al fine di limitare il possibile consumo di suolo per fini residenziali.
2. In merito alla localizzazione delle ATO deputate alla trasformabilità in termini residenziali, nelle NTA del PUC, nella Parte prima al Titolo 2 - art. 12, vengono definite le Zone Territoriali Omogenee (ZTO); nella Parte seconda al Titolo 4 – artt. da 45, a 52, delle suddette norme, vengono definite per ogni ATO le destinazioni compatibili con le rispettive ZTO la cui individuazione viene rinviata alla fase di redazione dei POC. A tale riguardo si evidenzia che, fermo restando il rilievo di cui al punto precedente, qualora, a seguito di calcolo del dimensionamento si concretizzasse l'ipotesi di realizzare nuovi complessi



Città Metropolitana di Napoli

AREA PIANIFICAZIONE STRATEGICA

Direzione Pianificazione Territoriale Metropolitana

Città Metropolitana

di Napoli

residenziali, la localizzazione di tali insediamenti andrà prevista prioritariamente nelle aree che, secondo la proposta di PTC, sono deputate alla trasformabilità ovvero le aree agli artt. 51, 52, 53 escludendo ovvero limitando l'utilizzo delle aree definite agli artt. 46 - Aree agricole di particolare rilevanza agronomica – e 48 – Aree agricole periurbane – per le quali il PTC è orientato a vietare o limitare l'edificabilità.

3. Per la determinazione del fabbisogno di standard urbanistici, come definiti ai sensi degli artt. 3 e 5 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, la componente strutturale del PUC in esame valuta il rapporto tra popolazione complessivamente residente alla data di redazione del PUC e gli spazi pubblici, riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio esistenti, rimandando le deroghe e gli incrementi previsti dallo stesso Decreto Interministeriale, in sede di redazione dei POC.

Il PUC dimensiona le aree da destinare a tali scopi sulla base della popolazione residente senza tener conto dei possibili sviluppi della popolazione in un arco temporale decennale, come invece indicato nella proposta di PTC.

Inoltre diversamente da quanto dichiarato nella relazione di piano, il PUC strutturale non si è limitato a confermare le aree già previste dal PRG per usi pubblici: in particolare, le zone indicate come zone F, dalla F1/a alla F4, dalla F6 alla F14, dalla F16 alla F18 e la F22, risultano in parte difformi dalle corrispondenti del PRG, in forma e dimensione. Si evince che, senza effettuare una preventiva analisi del fabbisogno di standard orientato sulla popolazione decennale futura, nel PUC vengono classificate come ATO – Città pubblica, alcune vaste aree che nel PRG non erano destinate a standard ma limitrofe alle zone F come, a titolo di esempio, le zone adiacenti alla F1/a, alla F7, alla F8 e alla F9. Oltretutto la zona adiacente alla F9 ricade, secondo la classificazione della proposta di PTC, nella zona “Agricola periurbana” di cui all'art. 48 delle NTA del PTC. Infine si segnala, nell' ATO - Città pubblica, senza preventivo dimensionamento, la perimetrazione di un'area posta a sud dell'asse viario di via Palermo che nel PRG era classificata come zona agricola.

4. La legittimità delle volumetrie edilizie presenti in alcune aree delle zone F, indicate come “altri usi” dovrà essere preventivamente valutata dal Comune. Si rammenta infatti che la rappresentazione all'interno delle aree di trasformabilità, indicate come ATO – Città pubblica, dei manufatti costruiti abusivamente o delle aree lottizzate in assenza di titolo idoneo non costituisce assolutamente sanatoria o presupposto per la futura sanatoria di illeciti urbanistico-edilizi.
5. Per quanto attiene il dimensionamento delle attività produttive e terziarie, il PUC si limita a precisare che il dimensionamento complessivo del Piano sarà svolto in sede di redazione dei POC. Senza effettuare un'analisi della dotazione esistente di attività produttive né del fabbisogno di nuove attività produttive, il PUC localizza l'ATO – Città dei servizi e della produzione lungo la Strada Provinciale n. 1 dove si concentrano le attività commerciali, artigianali e, in generale, produttive esistenti. La suddetta ATO include tuttavia vaste aree che non hanno avuto una preventiva analisi e un adeguato dimensionamento.



Città Metropolitana di Napoli

AREA PIANIFICAZIONE STRATEGICA

Direzione Pianificazione Territoriale Metropolitana

Città Metropolitana

di Napoli

6. La modalità di attuazione dell'ATO – Città dei servizi e della produzione riportata nell'art. 19 delle NTA, andrebbe richiamata anche nell'art. 47 delle NTA, che definisce le caratteristiche dell'ATO nonché la modalità di attuazione.
7. Il PUC prevede, all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, un'area libera destinata ad ATO - Città pubblica. All'art. 51 delle NTA del Piano Strutturale sono consentiti, per l'ATO - Città pubblica, interventi di nuove costruzioni per la realizzazione di opere pubbliche. A tal riguardo si evidenzia che gli interventi di nuova costruzione ancorchè finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche all'interno della fascia di rispetto cimiteriale dovranno essere destinati a usi strettamente compatibili con l'attività cimiteriale.
8. Inoltre, all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, è prevista altresì un'area libera destinata ad ATO – Città diffusa per la quale dovrà essere vietata la costruzione di nuovi edifici, così come previsto dalla normativa igienico-sanitaria vigente e, in ogni caso, dovranno essere previsti usi strettamente compatibili con l'attività cimiteriale.

Alla stregua della relazione istruttoria prot n. 137198 del 13-09-2023, allegata alla presente determinazione dirigenziale per formarne parte integrante e sostanziale si è del parere che il PUC del Comune di Villaricca risulta coerente alle strategie a scala sovracomunale ai sensi dell'art.3 comma 4 del Regolamento Regionale n. 5/2011, subordinatamente al superamento dei rilievi su esposti.

DETERMINA

Alla stregua della relazione istruttoria prot. n. 137198 del 13-09-2023 allegata alla presente determinazione dirigenziale per formarne parte integrante e sostanziale si è del parere che il PUC del Comune di Villaricca risulta coerente alle strategie a scala sovracomunale ai sensi dell'art.3 comma 4 del Regolamento Regionale n. 5/2011, subordinatamente al superamento dei rilievi su esposti;

Attestare la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 – bis del D.Lgs. 267/2000 (Controllo di regolarità amministrativa e contabile);

Dare atto che la presente determinazione dirigenziale è stata inserita nel sistema SISDOC per la registrazione e rubricazione, entro il termine di conclusione del procedimento;

Dare atto che avverso il presente provvedimento è possibile proporre ricorso giurisdizionale al T.A.R. o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della repubblica, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla pubblicazione dello stesso;



Città Metropolitana di Napoli
AREA PIANIFICAZIONE STRATEGICA

Direzione Pianificazione Territoriale Metropolitana

Città Metropolitana

di Napoli

Dare atto che per il responsabile del procedimento funzionario arch. Carla Casolaro e all'istruttore tecnico Cira Mongillo, non sussistono cause di incompatibilità e di conflitto di interessi in relazione al presente provvedimento ai sensi della normativa vigente come da dichiarazioni allegate.

Il Dirigente

Ing. Pasquale Gaudino

(firmato digitalmente)