



# Comune di Villaricca

Provincia di Napoli

## *Piano Regolatore Generale Variante per reiterno vincoli preordinati all'esproprio. Zona C2 - Social Housing*

Il progettista:  
ing. Francesco Cicala

Il R.U.P.:  
ing. Francesco Cicala

l'Assessore all'urbanistica  
avv. Maria Rosaria Punzo

### **Relazione preliminare di Piano Documento strategico**

TAVOLA

Preliminare

DATA: Febbraio 2014

AGGIORNAMENTI:

## **Sommario**

<b>Premessa.....</b>	<b>3</b>
<b>La cornice problematica.....</b>	<b>5</b>
<b>1. Linee guida per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali comunali in Regione Campania.....</b>	<b>8</b>
<b>2. Quadro di riferimento della pianificazione sovraordinata.....</b>	<b>22</b>
<b>2.1. Piano Territoriale Regionale.....</b>	<b>22</b>
2.1.1. Obiettivi del PTR .....	23
2.1.2 Il comune di Villaricca nel PTR .....	23
<b>2.2. Piano stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania .....</b>	<b>27</b>
<b>2.3. Proposta di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale .....</b>	<b>28</b>
2.3.1. Obiettivi del PTCP .....	29
2.3.2. Assi strategici del PTCP .....	30

2.3.3. Il comune di Villaricca nel PTCP .....	33
<b>3. L'area oggetto del reitero dei vincoli.....</b>	<b>36</b>
<b>3.1. Inquadramento territoriale.....</b>	<b>36</b>
<b>3.2. Ricognizione dei vincoli.....</b>	<b>39</b>
<b>3.3. La rete infrastrutturale .....</b>	<b>42</b>
<b>4. Contesto ambientale e territoriale di riferimento .....</b>	<b>45</b>
<b>4.1. Inquadramento territoriale e contesto abitativo.....</b>	<b>45</b>
<b>4.2. Evoluzione storica.....</b>	<b>47</b>
Le epoche storiche .....	47
L'origine del toponimo .....	49
I luoghi di interesse.....	49
<b>4.3. Popolazione e struttura socio-economica .....</b>	<b>54</b>
<b>4.4. Caratteristiche geologiche ed idrogeologiche.....</b>	<b>60</b>
<b>4.5. Uso attuale del suolo.....</b>	<b>65</b>
<b>5. Documento di indirizzo strategico per la variante di reitero dei vincoli.....</b>	<b>67</b>

## **Premessa**

In osservanza della Legge regionale n.16/2004 come integrata e modificata dalla Legge regionale 19/2009 e dalla Legge regionale 1/2011, e del Regolamento regionale n.5 del 4 agosto 2011 - REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO il presente documento costituisce la relazione di accompagnamento del preliminare di piano del progetto di variante finalizzato al reitero dei vincoli preordinati all'esproprio della zona C2 del Piano Regolatore Generale del Comune di Villaricca, adottato con delibera commissariale n.1 del 05/11/1983 ed approvato con D.P.A.P. n.14 del 17/12/1987, oggetto dell'intervento Social Housing denominato "Un tetto per tutti".

Il Comune di Villaricca ha presentato proposta di partecipazione al Programma Regionale di Edilizia Residenziale Sociale di cui all'art. 8 del DPCM 16/07/2009 (pubblicato sul BURC del 2 agosto 2010), risultando ammesso alla terza fase e, con delibera n.105 del 13/10/2010, ha approvato il progetto preliminare di Piano Urbanistico di Attuazione (PUA), denominato "un tetto per tutti", della zona C2 destinata a social housing.

La Giunta Comunale, con delibera n. 33 del 14/04/2011 ha conferito mandato all'U.T.C. nella persona del responsabile, ing. Francesco Cicala, di procedere alla redazione completa del Piano Urbanistico Attuativo della zona C2 destinata a social housing, dell'estensione di circa 6 ettari, distinto in Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 2 P.lle 483-771-482-481-480-1195-479-478-51-1307-1308-1309-1310-1311-628-52-53-629-1729-1730-1496-1487-1484-1485-1488-1815-1754-1752-1783-1483-1492-1489-1490-1816-1814-1812-1796-1813. Vista la particolare condizione urbanistica del territorio comunale, la mancanza di pianificazione protratta per oltre venti anni, le particolari condizioni di densità abitativa e carenza di servizi adeguati alle esigenze della popolazione cittadina, la necessità di garantire adeguate ed ordinate possibilità di sviluppo alla comunità, le innovazioni introdotte dalla L.R. 19/2009 come modificata ed integrata dalla L.R. 1/2011, venne prospettata la necessità di supportare il personale interno sul piano tecnico-scientifico con il ricorso ad una istituzione Universitaria competente in materia al fin di avere un interlocutore autorevole ed

adeguatamente qualificato, sia sul piano della conoscenza disciplinare, che su quello della capacità scientifica e culturale nella redazione degli elaborati del PUA. A tal fine, il 22 aprile 2011, è stata sottoscritta, con il Dipartimento di Progettazione Urbana e di Urbanistica dell'Università degli Studi di Napoli "Federico II", convenzione per la consulenza tecnico-scientifica alla redazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), ai sensi della L.R. n.16/2004 e s.m.i. ed in attuazione della L.R. 19/2009 e s.m.i. e, sulla scorta di quanto prodotto dall'Università, l'U.T.C. ha predisposto il progetto di PUA.

Nel corso del procedimento, tuttavia, è emersa la necessità di rinnovare i vincoli preordinati all'esproprio sull'area, frattanto decaduti visto il decorso del tempo.

## **La cornice problematica**

La questione della sostenibilità urbanistica delle nuove espansioni urbane sta diventando sempre più centrale nei paesi europei e si riflette nella relativa letteratura scientifica. Il regno Unito ha avviato un apposito programma col quale ha cercato di indirizzare le nuove espansioni verso l'applicazione dei tre tipi di sostenibilità: economica, sociale ed ambientale. Il programma è anche accompagnato da norme tecniche e vengono indicate delle buone pratiche a cui fare riferimento. Altre volte ci sono iniziative promosse da enti locali o dall'imprenditoria privata la quale ha individuato una nicchia di mercato da cui proviene una domanda "colta" e "militante" di eco sostenibilità. Di converso, il mercato non sembra ancora del tutto convinto della convenienza, nel bilancio costi-benefici, del ritorno dei maggiori investimenti in dotazioni rivolte al risparmio energetico a fronte dei costi di gestione nel ciclo di vita del fabbricato.

Allo stato attuale sussiste una normativa prestazionale delle costruzioni che riprende le direttive europee e assicura crescenti livelli di risparmio energetico. Per quanto riguarda la dimensione urbanistica, si riscontra una progressiva approvazione di piani locali, specialmente in Europa, ma ora anche in Italia con i piani clima, che forniscono indirizzi e norme ovvero prevedono azioni. Tra le ultime ricorrono quelle che cercano delle riforme del sistema infrastrutturale urbano: la rete azzurra, verde, ecc., oppure piani operativi, quali i programmi di risparmio energetico delle proprietà pubbliche, la riduzione dell'inquinamento atmosferico della flotta di autovetture degli enti locali.

Alla luce di tale fervore scientifico, quando si passa alla progettazione di un complesso edilizio o di una unità urbanistica di nuovo impianto, si ha a disposizione degli indirizzi e norme, da un lato, e degli esempi di realizzazioni, dall'altro. A questo secondo gruppo appartengono quartieri sperimentali ormai diventati famosi come BedZed di Londra, gli ecoquartieri francesi, anch'essi frutto di programmi pubblici di sperimentazione nel campo dell'edilizia sociale e nelle trasformazioni urbanistiche inquadrati nelle ZAC, le espansioni urbane di grandi città nordiche come Stoccolma e Copenhagen.

Cataloghi e rassegne di queste realizzazioni si diffondono anche nel nostro paese con lo scopo di dimostrare i vantaggi pratici di soluzioni tecnologiche. I progetti veicolano nuovi principi di disegno urbanistico con la dimostrazione concreta della loro applicabilità, in aggiunta alle disposizioni della tecnologia edilizia rivolte all'uso di materiali e tecniche costruttive in grado di risparmiare energia o catturarla dal sole e dalle altre fonti rinnovabili.

Problematiche al centro di questa linea di lavoro risultano, tra l'altro, le soluzioni per consentire la concentrazione demografica ed edilizia assicurando, nel contempo, elevati livelli residenziali; la gestione degli elementi naturali, quali acqua e zone verdi, in contesti urbanizzati; la disposizione dei corpi di fabbrica per la migliore cattura dell'energia solare, assicurando l'ombreggiamento e la difesa dal calore nelle stagioni estive.

Con l'emergenza del riscaldamento globale la sostenibilità urbana riceve tanto una accelerazione spinta dall'impegno europeo alla riduzione delle emissioni dei gas climalteranti e dalle politiche di adattamento per la prevenzione del rischio indotto dagli impatti sul territorio del cambiamento climatico, quanto una svolta d'approccio che mette ancora di più al centro la città, il modello di organizzazione metropolitano come macchina consumatrice di risorse e dissipatrice di energia. In questa prospettiva, l'urbanistica misura i suoi ritardi rispetto alle discipline edilizie e tecnologiche già impegnate in ricerche quali quelle dell'isolamento termico o della produzione di energia da fonti rinnovabili ed il loro uso nelle abitazioni e incominciano a manifestarsi esigenze di revisione delle sue teorie e norme di progettazione della città e delle trasformazioni urbanistiche.

Il primo tema a farsi avanti è quello della densità, che si era affermato come la principale strategia di sostenibilità nel Piano di Londra, e successivamente più volte ripreso in piani di grandi metropoli, non ultimo quello di New York. Oggi, dato l'uso tanto disparato che si è fatto del termine "densificazione", si rende necessario una precisazione. È una teoria da non assumere a giustificazione dell'incremento volumetrico delle zone urbane ai fini dell'incremento del valore immobiliare, perché il suo scopo è il risparmio di suolo: densità non si può disgiungere da concentrazione.

Poi si è rivisitata la presenza del verde in città, in primo luogo considerandolo un sistema integrato a rete e poi facendolo evolvere fino a sistema infrastrutturale rinnovato da un approccio e con soluzioni di tipo naturalistico, in aggiunta agli impianti integrati per l'ottimizzazione dell'uso dell'energia.

## **1. Linee guida per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali comunali in Regione Campania**

A livello regionale le norme che attualmente disciplinano lo svolgimento della procedura di approvazione di una variante agli strumenti urbanistici generali comunali vigenti sono riassunte nel Regolamento regionale n.5 del 4 agosto 2011 - Regolamento di attuazione per il Governo del territorio – così come previsto agli artt. 43 bis e 47 della Legge Regionale 16/04.

Quali meri atti di indirizzo, privi di valore normativo, si può, inoltre, fare riferimento al “Manuale operativo del Regolamento 4 agosto 2011 n. 5 di attuazione della L.R. 16/2004 in materia di Governo del territorio”, pubblicato dalla Regione Campania, AGC 16.

Il combinato disposto degli articoli 2, 3 e 4 del summenzionato Regolamento regionale, in particolare, prevede che il procedimento in parola, integrato da quello relativo alla Valutazione Ambientale Strategica, abbia quali primi atti la redazione del Preliminare di piano e del Rapporto preliminare ambientale.

Il Manuale operativo pubblicato dall'AGC 16 della Regione Campania, inoltre, fornisce un'efficace tabella da cui è possibile desumere, in modo schematico, il procedimento relativo alla predisposizione di un Piano Urbanistico Comunale e relative varianti per il quale sia richiesta, in ogni caso, l'intera procedura di VAS

<b>Tabella I – Ptcp, Piano urbanistico comunale (Puc) e relative varianti, e piani di settore a livello comunale e sovra comunali e relative varianti - procedura che richiede la Vas.</b>			
<b>Fase</b>	<b>Attività pianificatoria</b>	<b>Processo di integrazione con l'attività Vas</b>	<b>Tempi</b>
Preliminare	Il Comune elabora il preliminare di Puc composto da indicazioni strutturali del piano e da un documento strategico.	Il Comune, in qualità di proponente, predispone il rapporto preliminare sui possibili effetti ambientali significativi dell'attuazione del Puc ed eventualmente un questionario per la consultazione dei Sca. Il rapporto preliminare (Rp) è redatto contestualmente al preliminare di Puc.	
Preliminare	L'amministrazione comunale accerta la conformità alle leggi e regolamenti e agli eventuali strumenti urbanistici e territoriali sovraordinati e di settore.	Il comune, in qualità di autorità procedente deve accertare sulla base del rapporto preliminare e delle dichiarazioni fornite dal proponente quali dei seguenti procedimenti deve avviare: -esclusione prevista dal decreto legislativo n. 152/2006 e dal regolamento Vas regionale; -verifica di coerenza in presenza di piani sovraordinati dotati di Vas; -verifica di assoggettabilità secondo le disposizioni dell'articolo 6 del decreto legislativo n. 152/2006; -valutazione ambientale strategica secondo le disposizioni dell'articolo 6 del decreto legislativo n. 152/2006. Il Comune, in qualità di autorità procedente, avvia contestualmente al procedimento di pianificazione la valutazione ambientale strategica.	
Preliminare	Il preliminare di piano è sottoposto alla consultazione delle organizzazioni sociali, culturali, economico professionali, sindacali ed ambientaliste ed in generale organizza eventuali incontri con il pubblico mediante compilazione di questionari e la predisposizione di fascicoli esplicativi del processo in atto di facile comprensione. Anche ai fini della Vas. In questa fase si condivide lo stato dell'ambiente ed il preliminare.		
Preliminare		Il Comune, in qualità di autorità procedente, inoltra istanza di Vas all'Autorità competente del Comune; a tale istanza andranno allegati: -il rapporto preliminare; -un eventuale questionario per la consultazione dei Sca; -il preliminare di Puc; Nel rapporto preliminare dovrà essere data evidenza delle eventuali risultanze della fase facoltativa di auditing con il pubblico.	

Variante per reiterno vincoli preordinati all'esproprio zona C2 – Social Housing

Preliminare		<p>L'Autorità competente comunale, in sede di incontro con l'ufficio di piano del Comune e sulla base del rapporto preliminare, definisce i Sca tenendo conto delle indicazioni di cui al Regolamento Vas; inoltre nel corso dell'incontro viene definito quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-indizione di un tavolo di consultazione, articolato almeno in due sedute: la prima, di tipo introduttivo volta ad illustrare il rapporto preliminare e ad acquisire le prime osservazioni in merito; la seconda, finalizzata ad acquisire i pareri definitivi degli Sca in merito al rapporto preliminare, esaminare le osservazioni ed i pareri pervenuti, prendere atto degli eventuali pareri obbligatori previsti;</li> <li>-individuazione dei singoli settori del pubblico interessati all'iter decisionale da coinvolgere in fase di consultazione del pubblico;</li> <li>-individuazione delle modalità di coordinamento tra le fasi di pianificazione e le fasi di Vas con riferimento alle consultazioni del pubblico;</li> <li>-individuazione della rilevanza dei possibili effetti.</li> </ul> <p>Le attività svolte durante l'incontro saranno oggetto di un apposito verbale, da allegare al rapporto preliminare da sottoporre agli Sca per le attività del tavolo di consultazione.</p>	
Preliminare	<p>Il tavolo di consultazione ha il compito anche di esprimersi in merito al preliminare di piano contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute e sul patrimonio culturale. Il tavolo di consultazione è avviato anche con l'autorità competente comunale e gli altri Sca, al fine di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-definire la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale,</li> <li>-acquisire elementi informativi volti a costruire un quadro conoscitivo condiviso, per quanto concerne i limiti e le condizioni per uno sviluppo sostenibile;</li> <li>-acquisire i pareri dei soggetti interessati;</li> <li>-stabilire le modalità di coordinamento per la consultazione dei Sca e del pubblico sul Piano e sul rapporto ambientale al fine di evitare duplicazioni delle procedure di deposito, pubblicità e partecipazione previste dalla L.R. 16/2004.</li> </ul> <p>Tutte le attività del tavolo di consultazione saranno oggetto di apposito verbale. Il preliminare del piano costituisce la base di discussione per l'espressione dei pareri degli Sca sul rapporto preliminare.</p>		<p>Di norma non superiore a 45 gg. Massimo 90 gg.</p>
Preliminare	<p>La giunta Comunale approva il preliminare di piano.</p>	<p>Il Comune, in qualità di autorità procedente, valuta i pareri pervenuti in fase di consultazione dei Sca e potrà anche dissentire, motivando adeguatamente, dalle conclusioni dei Sca e prende atto del rapporto preliminare.</p> <p>Il comune contestualmente approva il rapporto preliminare e il preliminare di Puc.</p>	

Variante per reitero vincoli preordinati all'esproprio zona C2 – Social Housing

Adozione	Il Comune redige il piano.	<p>Il Comune, in qualità di autorità proponente, redige il rapporto ambientale sulla base del rapporto preliminare.</p> <p>Il piano tiene conto delle risultanze del rapporto ambientale.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Definizione dell'ambito di influenza del Piano e definizione delle caratteristiche delle informazioni che devono essere fornite nel Rapporto Ambientale;</li><li>-Individuazione di un percorso metodologico e procedurale per l'elaborazione del Piano e del Rapporto Ambientale;</li><li>-Articolazione degli obiettivi generali del Piano e del Rapporto Ambientale;</li><li>-Costruzione dello scenario di riferimento;</li><li>-Coerenza esterna degli obiettivi generali del Piano;</li><li>-Definizione degli obiettivi specifici del Piano, individuazione delle azioni e delle misure necessarie a raggiungerli</li><li>-Individuazione delle alternative di Piano attraverso l'analisi ambientale di dettaglio;</li><li>-Coerenza interna delle relazioni tra obiettivi e linee di azione del Piano attraverso il sistema degli indicatori che le rappresentano;</li><li>-Stima degli effetti ambientali delle alternative di Piano, con confronto tra queste e con lo scenario di riferimento al fine di selezionare l'alternativa di Piano;</li><li>-Costruzione/progettazione del sistema di monitoraggio.</li></ul>	
Adozione	La Giunta Comunale adotta il piano. Dall'adozione scattano le norme di salvaguardia previste all'articolo 10 della legge regionale n. 16/2004.	<p>Il Comune, in qualità di autorità procedente, sulla base del rapporto preliminare e degli esiti delle consultazioni con gli Sca, prende atto del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica dello stesso e lo comunica all'autorità competente comunale.</p> <p>Il rapporto ambientale costituisce parte integrante del piano e sono adottati contestualmente in Giunta.</p>	

Variante per reitero vincoli preordinati all'esproprio zona C2 – Social Housing

Adozione	<p>Il piano è pubblicato contestualmente nel bollettino ufficiale della regione Campania (Buc) e sul sito web dell'amministrazione procedente ed è depositato presso l'ufficio competente e la segreteria dell'amministrazione procedente ed è pubblicato all'albo dell'ente in uno all'avviso relativo alla Vas.</p> <p>L'avviso deve contenere: il titolo della proposta di piano o di programma, il proponente, l'autorità procedente, l'indicazione delle sedi ove può essere presa visione del piano o programma e del rapporto ambientale e delle sedi dove si può consultare la sintesi non tecnica.</p> <p>L'autorità competente comunale e l'autorità procedente (l'ufficio di piano comunale) mettono, altresì, a disposizione del pubblico la proposta di piano o programma ed il rapporto ambientale mediante il deposito presso i propri uffici e la pubblicazione sul proprio sito web.</p> <p>Il rapporto ambientale, congiuntamente alla sintesi non tecnica, è pubblicato contestualmente al piano adottato.</p>		
Adozione	<p>È consentito a soggetti pubblici e privati, anche costituiti in associazioni e comitati, proporre osservazioni contenenti modifiche ed integrazioni alla proposta di piano o variante.</p>	<p>Chiunque può prendere visione del rapporto ambientale e presentare proprie osservazioni in forma scritta, anche fornendo nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi.</p> <p>In attuazione dei principi di economicità e di semplificazione, le procedure di deposito, pubblicità e partecipazione, si coordinano con quelle della Vas, in modo da evitare duplicazioni ed assicurare il rispetto dei termini. Tali forme di pubblicità tengono luogo delle comunicazioni di cui all'articolo 7 ed ai commi 3 e 4 dell'articolo 8 della legge 241/1990.</p> <p>Pertanto la fase delle osservazioni è coincidente sia per il rapporto ambientale sia per il piano adottato.</p>	Entro 60 gg
Adozione	<p>La Giunta comunale valuta e recepisce le osservazioni al piano.</p>	<p>L'autorità competente comunale, in collaborazione con gli uffici di piano in veste di autorità procedente, svolge le attività tecnico-istruttorie, acquisisce e valuta tutta la documentazione presentata, nonché le osservazioni, obiezioni e suggerimenti inoltrati.</p> <p>Valutazione congiunta delle osservazioni al piano e al rapporto ambientale.</p>	Entro 90 giorni dalla pubblicazione del piano, per i comuni al di sotto dei quindicimila abitanti, entro 120 giorni per quelli al di sopra di detta soglia, a pena di decadenza.

Variante per reitero vincoli preordinati all'esproprio zona C2 – Social Housing

Adozione	Il piano adottato, integrato con le osservazioni, è trasmesso alle amministrazioni competenti per l'acquisizione dei pareri, nulla osta, autorizzazioni ed ogni altro atto endoprocedimentale obbligatorio.	Il piano adottato ed il rapporto ambientale sono trasmessi congiuntamente alle amministrazioni competenti.	
Adozione	Il comune trasmette il piano urbanistico comunale (Puc) all'amministrazione provinciale, al fine di consentire l'esercizio di coordinamento dell'attività pianificatoria nel proprio territorio di competenza.	Il piano è trasmesso unitamente al rapporto ambientale.	
Adozione	L'amministrazione provinciale dichiara la coerenza alle strategie a scala sovra comunale individuate dall'amministrazione provinciale anche in riferimento al proprio piano territoriale di coordinamento provinciale (Ptcp) vigente. La dichiarazione è resa solo in riferimento al piano.		Entro 60 giorni dalla trasmissione e del piano completo di tutti gli elaborati.
Adozione	Il comune acquisisce tutti i pareri di competenza.		
Adozione		Il rapporto ambientale e il piano, unitamente a tutti i pareri di competenza, è trasmesso all'autorità competente comunale per l'espressione del proprio parere motivato.	
Adozione		Il parere di cui all'articolo 15 del decreto legislativo n. 152/2006, sulla base dell'istruttoria svolta dal Comune, nella qualità di autorità procedente, e della documentazione di cui al comma 1 dell'articolo 15 dello stesso decreto legislativo, è espresso, come autorità competente, dall'amministrazione comunale.	Entro il termine di 90 giorni a decorrere dalla scadenza di tutti i termini.

Variante per reiterno vincoli preordinati all'esproprio zona C2 – Social Housing

Adozione	Il Comune provvede alle eventuali e opportune revisioni del piano	Il comune, in qualità di autorità procedente acquisisce il parere Vas che può contenere eventuali richieste di revisione del piano. L'Ufficio di Piano, in collaborazione con l'autorità competente comunale, provvede, prima della presentazione del piano per l'approvazione, tenendo conto delle risultanze del parere motivato espresso dall'autorità competente, alle opportune revisioni del piano.	
Adozione	Il piano opportunamente revisionato, acquisiti i pareri obbligatori, è adottato dalla Giunta Comunale. Il piano è adottato sulla base del rapporto ambientale e del parere Vas.		
Approvazione	Il piano adottato, unitamente ai pareri obbligatori e alle osservazioni, è trasmesso al competente organo consiliare. Trasmissione congiunta del piano e del parere Vas		
Approvazione	<p>Il Consiglio comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- approva il piano, tenendo conto di eventuali osservazioni accoglibili, comprese quelle dell'amministrazione provinciale o regionale e dei pareri e degli atti di cui al comma 4</li> <li>- lo restituisce alla Giunta per la rielaborazione, nel termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento degli atti al Consiglio comunale a pena di decadenza del piano adottato.</li> </ul> <p>Il piano è approvato tenendo conto del rapporto ambientale.</p>		
Approvazione	Il piano approvato è pubblicato contestualmente nel Burc e sul sito web dell'amministrazione procedente ed è efficace dal giorno successivo alla sua pubblicazione nel Burc.	<p>La decisione finale è pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione con l'indicazione della sede ove si possa prendere visione del piano adottato e di tutta la documentazione oggetto dell'istruttoria. Sono inoltre rese pubbliche, anche attraverso la pubblicazione sul sito web della autorità interessate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) il parere motivato espresso dall'autorità competente;</li> <li>b) una dichiarazione di sintesi in cui si illustra in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano e come si è tenuto conto del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni, nonché le ragioni per le quali è stato scelto il piano adottato, alla luce delle alternative possibili che erano state individuate;</li> <li>c) le misure adottate in merito al monitoraggio.</li> </ul> <p>Il piano e la decisione finale sulla Vas sono pubblicati contestualmente.</p>	

Variante per reitero vincoli preordinati all'esproprio zona C2 – Social Housing

---

Gestione	<p>Il piano individua le responsabilità e la sussistenza delle risorse necessarie per la realizzazione e gestione del monitoraggio. Le informazioni raccolte attraverso il monitoraggio sono tenute in conto nel caso di eventuali modifiche al piano e comunque sempre incluse nel quadro conoscitivo dei successivi atti di pianificazione.</p>	<p>L'Autorità procedente in collaborazione con l'Autorità competente effettuano il monitoraggio anche avvalendosi del sistema delle Agenzie ambientali. Il monitoraggio assicura il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano approvato e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e da adottare le opportune misure correttive. Delle modalità di svolgimento del monitoraggio, dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate è data adeguata informazione attraverso i siti web dell'autorità competente e dell'autorità procedente e delle Agenzie interessate. Bisogna tendere a far coincidere le attività di monitoraggio ambientale con quello urbanistico.</p>	
----------	---	--	--

Il caso in cui la variante, in relazione alla limitata entità delle aree oggetto di intervento, ovvero alla modesta entità delle modifiche, debba essere oggetto del procedimento di verifica di assoggettabilità, non è direttamente esaminato nel Manuale operativo del Regolamento 4 agosto 2011 n. 5 di attuazione della L.R. 16/2004 in materia di Governo del territorio. Tuttavia, lo stesso manuale, nell'esaminare gli elaborati e procedimenti relativi alle varianti, prevede che la fase di verifica di assoggettabilità sia necessariamente svolta. A tal fine un quadro sintetico degli atti da compiere può essere ricavato facendo riferimento allo schema proposto dal Manuale per il procedimento relativo ai PUA sottoposti a verifica di assoggettabilità.

<b>Tabella II - Piano urbanistico attuativo e verifica di assoggettabilità alla Vas (art. 12 del D.lgs 152/2006 e ss.mm.ii)</b>			
<b>Fase</b>	<b>Attività pianificatoria</b>	<b>Processo di integrazione con l'attività Vas</b>	<b>Tempi</b>
Predisposizione	Il proponente elabora il Pua	Il proponente elabora il rapporto preliminare.	
Predisposizione	Il proponente, se diverso dall'Autorità precedente (il comune) trasmette il Pua al comune	Il proponente, se diverso dall'Autorità precedente (il comune) trasmette il rapporto preliminare al comune. Trasmissione contestuale.	
Predisposizione	L'amministrazione comunale verifica che il Pua è compatibile con il Puc e con i piani di settore comunali	L'autorità precedente, per la verifica di assoggettabilità, trasmette all'autorità competente comunale su supporto informatico ovvero, nei casi di particolare difficoltà di ordine tecnico, anche su supporto cartaceo, un rapporto preliminare comprendente una descrizione del Pua e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del Pua, facendo riferimento ai criteri dell'allegato I del decreto legislativo 152/2006.	
Predisposizione		L'autorità competente comunale, in sede di incontro con l'ufficio comunale preposto al Pua, definisce i Sca. Tale individuazione risulterà nel verbale dell'incontro/i che dovrà essere allegato al rapporto preliminare da sottoporre ai Sca.	
Predisposizione		L'autorità competente trasmette ai Sca il documento preliminare per acquisirne il parere.	
Predisposizione		Autorità competente consulta i Sca utilizzando eventualmente anche la conferenza di servizi (art. 14 e ss. della L. 241/90 e ss.mm.ii.); Consulta i Sca utilizzando la seguente procedura: - pubblica sul proprio sito web il rapporto preliminare con allegato il verbale e la eventuale	

Variante per reitro vincoli preordinati all'esproprio zona C2 – Social Housing

		<p>modulistica per l'espressione del parere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- comunica (fax, raccomandata AR, ecc.) ai Sca dove è reperibile il materiale per la consultazione e i termini e le modalità per l'espressione dei pareri, nei quali dovrà essere specificato il CUP del procedimento a cui si riferiscono.</li> </ul>	
Predisposizione		<p>I Soggetti competenti in materia ambientale esprimono i propri pareri utilizzando, ove prevista, una apposita modulistica oppure in conferenza di servizi.</p>	<p>Il parere è inviato entro trenta giorni all'autorità competente ed all'autorità procedente dalla ricezione della comunicazione o dall'inizio della conferenza di servizi</p>
Predisposizione		<p>L'autorità procedente comunale trasmette all'Autorità competente comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elenco dei soggetti che hanno trasmesso pareri</li> <li>- copie dei pareri</li> <li>- copie dei documenti attestanti la data di ricezione della comunicazione</li> <li>- eventuale dichiarazione in merito all'assenza di pareri</li> </ul> <p>In caso di Conferenza di servizi, trasmette:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- copie degli esiti della conferenza</li> <li>- copie degli eventuali pareri acquisiti in sede di conferenza.</li> </ul>	
Predisposizione		<p>Autorità competente comunale, salvo quanto diversamente concordato con l'autorità procedente, sulla base degli elementi di cui all'allegato I del d.lgs 152/2006, istruisce il procedimento, formulando se necessario una sola richiesta di integrazione, e tenuto conto delle osservazioni pervenute verifica se il Pua possa avere impatti significativi sull'ambiente.</p>	
Adozione	La Giunta Comunale adotta il Pua	L'autorità competente, sentita l'autorità procedente, tenuto conto	

Variante per reiterno vincoli preordinati all'esproprio zona C2 – Social Housing

		dei contributi pervenuti, verificando che il Pua non è assoggettato a Vas emette il provvedimento escludendo il Pua dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18 del d.lgs 152/2006 e, se del caso, definendo le necessarie prescrizioni. Autorità procedente nel caso il provvedimento di verifica escluda il Pua dalla Vas, il Comune integra il Pua con le eventuali prescrizioni e lo adotta.	
Adozione	Il Comune, dopo la adozione del Pua da parte della Giunta, garantisce il rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente. Nella fase di partecipazione si condividono anche le risultanze del rapporto preliminare.		
Adozione	Il Pua è pubblicato nel Burc e sul sito web del Comune nonché all'albo pretorio. L'autorità procedente comunale pubblica l'esito del procedimento di verifica, comprese le motivazioni, sul Burc, sul proprio sito web e sull'Albo Pretorio. Della pubblicazione dà comunicazione ai soggetti consultati e all'autorità competente. Alla comunicazione all'autorità competente comunale allega copia delle pagine del Burc, estremi della pubblicazione all'Albo pretorio e indirizzo web a cui è possibile reperire le conclusioni del procedimento. Pubblicazione congiunta		
Adozione	Al fine di garantire la funzione di coordinamento dell'attività pianificatoria, l'amministrazione comunale prima dell'approvazione trasmette il Pua all'amministrazione provinciale per eventuali osservazioni.		Da rendere entro trenta giorni dalla trasmissione del Pua completo di tutti gli elaborati. Decorso tale termine la Giunta comunale procede all'approvazione del Pua.
Approvazione	La Giunta comunale approva il Pua valutando le eventuali osservazioni presentate in fase di partecipazione.		Entro quarantacinque giorni.
Approvazione	Il piano approvato è pubblicato immediatamente nel Burc e sul sito web del Comune. Sono rese pubbliche anche le risultanze della Vas.		Entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

Nel caso specifico, tuttavia, il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, in accordo con il responsabile dell'Ufficio comunale designato quale Autorità Competente nelle procedura di Valutazione Ambientale Strategica, ha escluso la variante in parola dalla procedura di V.A.S. in ragione di quanto previsto dal DPGR n.17 del 18 dicembre 2009 conformemente alla Circolare Esplicativa della Regione Campania, AGC 05, prot. 2010.0331337, dichiarando che il procedimento rientra nelle fattispecie di cui all'art. 2, comma 5, lettera e) del richiamato Regolamento V.A.S.<sup>1</sup>

La variante oggetto del presente procedimento risulta, in effetti, esclusivamente limitata al reitro dei vincoli preordinati all'esproprio.

Il Regolamento regionale n.5 del 4 agosto 2011, tuttavia, non ha previsto uno specifico procedimento per l'approvazione di varianti di siffatta semplicità, determinando, conseguentemente, la necessità, anche nel caso in esame, di attuare l'intero procedimento di cui all'art. 3 del citato Regolamento, con i termini ridotti della metà ai sensi del secondo comma dell'art. 4.

Si è reso, pertanto, necessario redigere un Preliminare di piano che, seppur nell'essenzialità degli elaborati connessi con la semplicità del procedimento, fornisca il quadro conoscitivo del territorio interessato, nonché lo stato della disciplina del suolo risultante dal PRG. All'uopo la circostanza che il Comune ha in corso di redazione il Piano Urbanistico Comunale ha consentito di poter sfruttare il materiale a tal fine già prodotto per la composizione del quadro conoscitivo e del documento strategico.

Il preliminare di piano, pertanto, è costituito da:

---

<sup>1</sup> le varianti ai PUC o ai Piani regolatori generali, di seguito denominati PRG, che non comportano modifiche alle destinazioni d'uso delle aree, alle norme tecniche di attuazione del piano, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli standard urbanistici, che contengono solo la reiterazione dei vincoli preordinati all'espropriazione o precisazioni o interpretazioni relative alle norme tecniche di attuazione del piano e che comportano solo cambi di destinazione d'uso di immobili pubblici esistenti al fine di continuarli ad adibire prevalentemente ad uso pubblico;

- Quadro conoscitivo:
  - Tavola 1 - Inquadramento territoriale - Copertura del suolo, Sistema dei trasporti, Principali attrattori, Spostamenti pendolari;
  - Tavola 2b – Inquadramento ambientale – Condizioni idrauliche, Naturalistiche ed ambientali del territorio;
  - Tavola 3 – Inquadramento della conurbazione giuglianese – Copertura del suolo, Sistema dei trasporti, Attrattori, Inquadramento socio-economico;
  - Tavola 4a – Pianificazione sovraordinata – Piano Territoriale regionale: Terzo quadro territoriale di riferimento; Linee guida per il paesaggio;
  - Tavola 5b – Evoluzione storica – Villaricca dal novecento ad oggi;
  - Tavola 6 – Carta unica del territorio - Fragilità geologiche, Vincoli culturali, Rischio idraulico e rischio frana;
  - Tavola 7a - Disciplina del suolo - Zonizzazione del P.R.G., Varianti e pianificazione attuativa;
  - Tavola 7b - Disciplina del suolo – Aree per attrezzature pubbliche;
  - Tavola 8 – Inquadramento ambientale – Condizioni geologiche, idrauliche, naturalistiche ed ambientali del territorio comunale;
  - Tavola 9 – Sistema infrastrutturale – Copertura del suolo, Attrattori, Mobilità; Classificazione funzionale della rete stradale; Classificazione geometrica della rete stradale;
- Documento strategico:
  - Tavola 1 – Strategie ed obiettivi di trasformazione

## **2. Quadro di riferimento della pianificazione sovraordinata**

### ***2.1. Piano Territoriale Regionale***

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato con LR 13/2008, si pone come strumento di carattere processuale e strategico finalizzato alla promozione di azioni integrate per il governo del territorio.

Il PTR, in coerenza con quanto previsto dalla LR 16/2004, ha elaborato cinque Quadri Territoriali di Riferimento (QTR) utili e cogenti per la pianificazione provinciale e di conseguenza comunale.

Il primo **Quadro**, quello **delle Reti**, mette in relazione il sistema della rete ecologica, quello dell'interconnessione infrastrutturale e quello del rischio ambientale, al fine di evidenziare i punti critici del territorio su cui concentrare attenzione e interventi.

Il **Quadro degli Ambienti Insediativi** contiene "visioni" dei territori che devono guidare le Amministrazioni provinciali e locali al governo delle caratteristiche specifiche dei propri territori, al fine di raggiungere un assetto policentrico della regione. Gli Ambienti Insediativi sono stati individuati in rapporto alle caratteristiche morfologiche-ambientali ed alla trama insediativa.

Il **Quadro dei Sistemi Territoriali di Sviluppo (STS)** si fonda sul principio dell'auto-riconoscimento delle identità locali e dell'auto-organizzazione dei processi di sviluppo in atto o preesistenti. I sistemi sono classificati in funzione di c.d. dominanti territoriali che costituiscono indirizzi strategici e obiettivi d'assetto.

Il **Quadro dei Campi Territoriali Complessi (CTC)** mette in evidenza aree di particolare criticità, derivante da densi processi di infrastrutturazione ed individuate sovrapponendo le reti del primo QTR. La definizione dei CTC, come ambito di operatività intermedia della pianificazione regionale, determina ambiti di attenzione in cui le

trasformazioni in atto possano essere valorizzate in coerenza con le forme di sviluppo attualmente esistenti e con le diverse attitudini o domande di trasformazione esistenti nella comunità.

Infine il **Quadro delle modalità per la cooperazione istituzionale e delle raccomandazioni per lo svolgimento di “buone pratiche”** nasce dall'intenzione della Regione di accelerare, incentivare e supportare i processi in atto, che coinvolgono le unioni di Comuni.

### **2.1.1. Obiettivi del PTR**

L'obiettivo del PTR è contribuire all'ecosviluppo ed, in generale, allo sviluppo sostenibile.

I temi che sottendono a tale ottica sono:

- tutela, valorizzazione e riqualificazione funzionale del territorio, basata sul risparmio nel consumo di suolo e sulla difesa dell'attività agricola;
- difesa e recupero della diversità territoriale, grazie ad un assetto policentrico ed equilibrato, capace di rompere il sistema gerarchizzato attualmente esistente;
- prevenzione e superamento delle situazioni di rischio ambientale;
- integrazione degli insediamenti industriali e residenziali, finalizzata alla riqualificazione sociale, economica ed ambientale;
- miglioramento del sistema della mobilità.

### **2.1.2 Il comune di Villaricca nel PTR**

Il comune di Villaricca, nella visione della **Rete Ecologica Regionale**, rientra nelle aree di massima frammentazione ecosistemica, determinata dall'incontrollato sviluppo

urbanistico; l'obiettivo proposto è quello di tutelare, valorizzare e recuperare la complessità ecosistemica, ridotta o disarticolata dalle reti infrastrutturali, dalla dispersione insediativa e dall'inquinamento, al fine di ristabilire il giusto equilibrio tra natura ed ambiente antropizzato.

In virtù delle caratteristiche morfologiche-ambientali e della trama insediativa il comune di Villaricca rientra nell'**Ambiente Insediativo** n°1 – Piana Campana che comprende una porzione di territorio che va dal Massico al Nolano fino al Vesuvio.

I problemi che caratterizzano quest'area sono legati alla forte pressione insediativa, alla presenza di diverse tipologie di rischio – da quello idrogeologico a quello vulcanico e sismico per finire al rischio legato alla presenza di insediamenti industriali – al forte squilibrio economico e territoriale determinato dalla presenza del capoluogo. La visione che il PTR propone per questo Ambiente è legata alla possibilità di rafforzare e valorizzare le azioni di sviluppo e le reti preesistenti. L'obiettivo è assicurare e perseguire una migliore distribuzione dei carichi insediativi e degli insediamenti produttivi e commerciali, per giungere all'obiettivo di organizzazione policentrica del territorio.

Elementi fondamentali della visioning sono:

- un' intensa infrastrutturazione del territorio dovuta alla realizzazione di grandi opere miranti all'accrescimento di "attrattività economica" e al rilancio dell'intera regione;
- riduzione della risorsa terra, con crisi occupazionale del settore agricolo, nonché crescente degrado ambientale;
- grande emergenza ambientale dovuta alla vulnerabilità delle risorse idriche fluviali, sotterranee e costiere per inquinamento e cementificazione ed all'inquinamento dei pochi terreni ancora adibiti ad un reale uso agricolo;

Una possibile prospettiva deve dunque incentrarsi:

- sulla qualità delle soluzioni previste per le ipotesi di nuove opere o miglioramenti del sistema infrastrutturale;

- sul progetto di connessione tra i residui ambienti a naturalità diffusa;
- sull'armonizzazione delle varie attività antropiche ed il miglioramento della gestione degli insediamenti umani;
- sul riequilibrio tra i centri della piana campana ed il capoluogo.

All'interno della Piana campana, per l'area acerrano-giuglianese – nella quale si trova il Comune di Villaricca – il Piano propone strategie orientate al recupero delle aree dismesse nelle periferie giugliesi; al potenziamento del nodo viario Acerra-Casalnuovo; alla riqualificazione del litorale costiero giugliese con valorizzazione dell'architettura rurale.

Rispetto al terzo Quadro di Riferimento Territoriale, il comune di Villaricca ricade nel **Sistema Territoriale di Sviluppo C8** – Area giugliese a dominante rurale-manufatturiera. L'area è attraversata, da est verso ovest, dalla Circonvallazione nord di Napoli, sulla quale si va ad inserire, dopo aver aggirato l'abitato di Giugliano, la SS 162, entrambe a carreggiate separate. Da sud, proviene la variante alla SS 7 quater, prolungamento della Tangenziale di Napoli, anch'essa a carreggiate separate, che percorre il territorio in direzione Lago Patria, e parallelamente alla SS 7 quater "Domitiana" che costeggia il mare. Infine, anche se non appartiene alla rete primaria, va ricordata la via storica S. Maria a Cubito che attraversa il territorio da Marano di Napoli sino al quadrivio di Ischitella. L'autostrada più prossima è l'A1 Napoli-Milano raggiungibile attraverso la Tangenziale di Napoli ed il raccordo autostradale A1-A3. Il territorio è attraversato dalla linea ferroviaria Napoli-Pozzuoli-Villa Literno con la stazione di Giugliano-Qualiano. Inoltre, molto prossima al confine sud del sistema territoriale, vi è la linea Circumflegrea della SEPSA, con le stazioni di Quarto Centro, Quarto, Quarto Officine e Grotta del Sole. In linea d'aria rispetto ad un ipotetico baricentro degli spostamenti del sistema territoriale, l'aeroporto di Capodichino ed il futuro scalo di Grazzanise si trovano alla stessa distanza di circa 16 km.

Per quanto concerne la programmazione, per il sistema stradale non sono previsti interventi.

Per il sistema ferroviario le *invarianti* progettuali sono:

- interventi su rete Alifana :
- completamento tratta Piscinola-Aversa Centro;
- nuova tratta Aversa Centro-S.M.C.Vetere.

Le *opzioni* progettuali sono:

- trasversale ferroviaria Quarto-Giugliano-staz. AV/AC di Napoli-Afragola.

Infine il comune di Villaricca è interessato dagli effetti indotti dal CTC “Direttrice nord sud Napoli Caserta” individuato dal quarto Quadro di Riferimento Territoriale. Questo CTC è caratterizzato dalla sovrapposizione degli effetti che le diverse forme di reti procurano sul territorio.

## ***2.2. Piano stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania***

Strumenti di pianificazione di settore, cogenti per la redazione della pianificazione urbanistica comunale, sono i Piani stralcio dell'Autorità di Bacino.

Nel caso specifico del Comune di Villaricca questo risulta interessato da due tipologie di rischio: il rischio idraulico derivante dalla carta della pericolosità idraulica e il rischio frana.

Le due tipologie di rischio derivano dalla presenza dell'Alveo dei Camaldoli che scorre lungo il confine amministrativo meridionale del territorio e che risulta, in alcuni tratti, tombato e, addirittura, trasformato in sede viaria.

Dall'analisi delle carte, aggiornate al 2010, si evince che la pericolosità idraulica, e quindi il rischio idraulico sono legati a fenomeni da allagamento per esondazione. Le aree a pericolosità elevata comportano un rischio da moderato a elevato. La presenza di conche endoreiche produce aree di rischio idraulico moderato. La carta, infine, individua, intorno all'alveo del canale una "buffer zone" ad elevata suscettibilità di allagamento.

Il rischio frana varia da moderato a molto elevato lungo le sponde del percorso dell'Alveo di Camaldoli; è medio in prossimità del limite occidentale del comune.

### ***2.3. Proposta di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale***

La provincia di Napoli è attualmente sprovvista di uno strumento di pianificazione così come previsto dalla Legge 142/1990 e ribadito dalla L.R. 16/2004 e ss.mm.ii.<sup>2</sup> L'amministrazione provinciale è pervenuta alla proposta di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) il 17 dicembre 2007 con delibera di Giunta n. 1091; successivamente l'entrata in vigore della Legge Regionale n. 13/2008, relativa all'approvazione del Piano Territoriale Regionale, che riserva alla Regione la competenza esclusiva in materia di pianificazione paesaggistica, ha comportato la necessità di modificare la proposta di PTCP; le conseguenti modifiche e integrazioni alla Proposta definitiva del PTCP sono state approvate dalla Giunta Provinciale con delibera n. 747 dell' 8 ottobre 2008.

Il 30 aprile 2009 la Giunta ha adottato il Rapporto ambientale che sintetizza il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PTCP. Tale documento è stato posto come base per la successiva fase di consultazione, che, allo stato, non risulta ancora conclusa.

In assenza di un piano approvato in via definitiva e di conseguenza cogente, la Proposta definitiva di PTCP, diviene lo strumento da analizzare per la pianificazione di livello comunale, al fine di accrescere il livello di conoscenza del territorio ed indirizzare le scelte verso una probabile compatibilità con gli indirizzi che deriveranno dallo strumento territoriale una volta definitivamente approvato.

---

<sup>2</sup> In tal senso particolare rilevanza è data allo strumento in parola dal Regolamento 5 del 2011 dove è previsto che le previsioni degli strumenti urbanistici generali non contemplati dalla L.R. 16/2004 perdano di efficacia entro i 18 mesi successivi all'approvazione del P.T.C.P. in cui rientra il territorio comunale.

### **2.3.1. Obiettivi del PTCP**

Il PTCP della provincia di Napoli individua come obiettivi fondamentali:

- diffondere la valorizzazione del paesaggio su tutto il territorio provinciale;
- intrecciare all'insediamento umano una rete di naturalità diffusa;
- adeguare l'offerta abitativa ad un progressivo riequilibrio dell'assetto insediativo dell'area metropolitana;
- ridurre il degrado urbanistico ed edilizio;
- favorire la crescita duratura dell'occupazione agevolando le attività produttive che valorizzano le risorse locali;
- contenere il consumo di suolo agro naturale;
- distribuire equamente sul territorio le opportunità di utilizzo dei servizi e delle attività di interesse sovra locale;
- elevare l'istruzione e la formazione con la diffusione capillare delle infrastrutture della conoscenza;
- potenziare e rendere più efficiente il sistema di comunicazione interno e le relazioni esterne sia di merci che di passeggeri.

Il piano pone, quindi, al centro della sua attenzione la riqualificazione ambientale e la valorizzazione del paesaggio su tutto il territorio provinciale (art. 1, comma 7), in coerenza con i più recenti orientamenti internazionali in materia sintetizzati nella Convenzione europea del paesaggio (Cep).

In linea con l'approccio contenuto nella Cep, firmata a Firenze nel 2000, il piano riconosce come paesaggio la totalità del territorio e non solo sue singole parti individuate in base ad eccezionali qualità estetiche e percettive, facendo proprio il concetto di paesaggio

come frutto delle interazioni, anche di lungo corso, fra dinamiche ambientali, comunità insediate ed attività antropiche.

Nell'ottica di puntare sulle risorse ambientali e paesaggistiche, gli obiettivi danno priorità alla creazione di una rete di naturalità intrecciata all'insediamento, in modo da collegare i principali centri di valore ambientale (core areas) attraverso corridoi ecologici che costituiscano un'occasione di riqualificazione anche del tessuto urbano. Le *core areas* sono identificate nei siti attualmente tutelati - Parchi, Riserve, Sic, Zps - e rappresentano i nodi della rete, da potenziare ed incrementare anche attraverso l'istituzione di nuovi parchi.

I Comuni, inoltre, sono indirizzati a realizzare opere tese a ridurre la frammentazione ambientale anche all'interno dei nuclei urbani.

### **2.3.2. Assi strategici del PTCP**

Il perseguimento degli obiettivi è affidato all'individuazione di quattro "assi strategici", (artt. 10 – 14) che mettono in evidenza come il sistema ambientale e quello antropico sono considerati come un *unicum* da riorganizzare, nell'ottica del miglioramento della qualità di vita degli abitanti e della sostenibilità degli insediamenti; tali assi strategici sono:

- valorizzazione del patrimonio naturale e del paesaggio;
- adeguamento dell'offerta abitativa;
- riarticolazione del sistema urbano policentrico;
- sviluppo e qualificazione dei sistemi di mobilità.

La *valorizzazione del patrimonio naturale e del paesaggio* si traduce principalmente nelle azioni di:

- rafforzamento dell'azione degli enti di gestione delle aree protette con l'istituzione di nuovi parchi provinciali e l'ampliamento di quelli esistenti, al fine di rafforzare anche le reti ecologiche;
- definizione di linee di sviluppo locale che riducano al minimo il consumo di suolo;
- programmazione di politiche di incentivo all'attività agricola.

L'*adeguamento dell'offerta abitativa e riarticolazione del sistema urbano policentrico* hanno l'obiettivo di orientare il territorio verso un modello organizzativo policentrico e di alleggerire la pressione insediativa sull'area vesuviana; il primo obiettivo mira a ridurre la congestione del capoluogo in un'ottica di sviluppo sostenibile, il secondo risponde al divieto, previsto dal Piano Strategico Operativo (PSO) istituito dalla L.R. 21/2003, di edificare nuove residenze nei 18 comuni classificati come "zona rossa", divieto confermato dal piano all'art.65 comma 9. Il PTCP individua quindi apposite aree in cui, oltre al fabbisogno espresso dalla popolazione residente, sia soddisfatto anche quello dei 18 comuni individuati dal PSO; tali aree denominate "*aree di integrazione urbanistica e di riqualificazione ambientale*", dovranno essere definite in sede di redazione di PUC o PUA, e, all'interno di queste, si dovrà procedere all'individuazione di "*ambiti di densificazione residenziale*".

Il piano individua cinque aree di densificazione residenziale (art. 11, comma 3):

- Varcaturò;
- area giuglianese;
- direttrice Pomigliano – Scisciano;
- sistema nolano;
- Poggiomarino – Striano.

In queste aree la pianificazione comunale deve essere finalizzata alla "*realizzazione di un nuovo assetto ed 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” (art. 53, comma 2).*

Per evitare ulteriore consumo di suolo e contemporaneamente perseguire la riqualificazione ambientale e la valorizzazione del paesaggio, la pianificazione attuativa degli interventi di “densificazione residenziale” deve verificare in primo luogo la possibilità di elevare la densità di suoli già parzialmente edificati e deve evitare l'interruzione di corridoi ecologici (art. 11, comma 2).

Infatti “*gli interventi di incremento residenziale devono essere improntati al massimo risparmio del consumo di suolo, prevedendo aree di nuova urbanizzazione solo quando l'incremento residenziale non sia realizzabile attraverso la riorganizzazione delle aree urbanizzate esistenti ed il riuso delle aree e degli edifici dismessi*”. L'incremento di unità residenziali dovrà essere accompagnato, inoltre, dall'incremento della dotazione di servizi, attrezzature ed infrastrutture per il trasporto pubblico. Gli “*ambiti di densificazione residenziale*” si configurano quindi come nuove centralità urbane all'interno della conurbazione napoletana, andando a soddisfare anche l'obiettivo di una riorganizzazione del sistema urbano in chiave policentrica.

Lo *sviluppo e qualificazione dei sistemi di mobilità* mira ad orientare la domanda di mobilità verso forme più sostenibili, quali i mezzi di trasporto pubblico prevalentemente su ferro, in coerenza con le politiche già attuate a livello regionale.

Questa strategia viene perseguita attraverso:

- il potenziamento del sistema di trasporto pubblico, dando priorità al trasporto su ferro e realizzando una serie di nodi di interscambio fra le diverse modalità di trasporto;
- il potenziamento delle relazioni tra territori fisicamente vicini ma privi di connessi efficaci, riequilibrando l'attuale scenario fortemente accentrato sul capoluogo.

### **2.3.3. Il comune di Villaricca nel PTCP**

Il PTCP ha ritenuto opportuno riconoscere una dimensione intermedia tra quella dei Comuni e quella dei Sistemi Territoriali di Sviluppo individuati dal PTR ed ha suddiviso il territorio provinciale in 22 Ambiti Insediativi Locali (AIL) al fine di attuare le strategie del Piano.

L'art. 18, facendo riferimento ai STS che tengono conto del quadro di riferimento ambientale e paesistico degli ambienti insediativi locali (AIL), specifica le strategie a livello locale, prevedendo una serie di azioni che possono essere riassunte come segue:

- potenziamento dell'offerta di servizi ed attività di rilievo sovra locale;
- promozione di attività produttive e servizi innovativi;
- riqualificazione, anche attraverso operazioni di ristrutturazione radicale, delle aree compromesse dall'edificazione disordinata;
- potenziamento del sistema di trasporto collettivo, che nell'area in questione risulta particolarmente carente, realizzazione di una rete di percorsi ciclabili dove l'orografia del territorio lo consente.

Il comune di Villaricca è compreso nel STS "Area giuglianese" in cui la realizzazione delle prime due azioni, considerate congiuntamente, si traduce, nella previsione del piano (art. 56), nello sviluppo o realizzazione di una serie di impianti ed attrezzature di livello sovra locale:

- Parco divertimenti - Magic World di Giugliano in Campania
- Nuova cittadella sportiva di Giugliano in Campania
- Nuovo centro servizi sociali e culturali dei Comuni di Villaricca, Mugnano
- Mercato ortofrutticolo di Giugliano in Campania

In merito alla riqualificazione delle aree compromesse dall'edificazione disordinata, di cui al punto 3, e tenendo conto delle cinque aree di integrazione urbanistica e di

riqualificazione ambientale (art. 11, comma 3 lett. b), il piano specifica il carattere delle trasformazioni che potranno avvenire:

*“Gli interventi di “densificazione”, che interessano aree già compromesse da un’urbanizzazione estesa e disordinata con accentuati caratteri di dispersione,” dovranno “recuperare spazi aperti urbani e di verde pubblico ed attrezzature collettive capaci di qualificare i tessuti urbanizzati connettendosi alla più generale strategia di riqualificazione spaziale ed ambientale e di rafforzamento del sistema di centralità urbane, sostenuta dall’adeguamento della rete del trasporto su ferro e volta a tutelare gli spazi agricoli aperti ed a preservare le aree di discontinuità insediativa”.*

Per quanto riguarda l’ultimo punto gli interventi menzionati dal piano (art. 13, comma 2) sono:

- valorizzazione della tratta ferroviaria della linea Villa Literno/Napoli, con caratteristiche di metropolitana, tra Pozzuoli e l’area ASI di Giugliano;
- riorganizzazione del sistema della mobilità dell’area nord di Napoli, incentrata sulla realizzazione del nodo intermodale di Scampia, con la previsione di un sistema tramviario al servizio degli insediamenti locali;
- realizzazione di una rete ciclabile provinciale che coinvolga gran parte degli insediamenti della piana napoletana, con reti corte (da Castellammare a Torre Annunziata, da Nola a Pomigliano, da Giugliano a Napoli, o in aree protette come i Campi flegrei o i Regi Lagni) e progressivamente con le reti lunghe di connessione tra i diversi ambiti di pianura.

La relazione di piano fa cenno all’ipotesi di costruzione di una metropolitana con tracciato tangente anulare, precedentemente valutata dall’amministrazione provinciale, ma di fatto abbandonata a causa della mancanza di finanziamenti, con conseguente orientamento verso la costruzione di una rete tramviaria estesa a tutta la piana a nord del capoluogo.

In corso di ricostruzione, ed in parte attivata, è invece la linea ferroviaria Napoli - Santa Maria Capua Vetere, un tempo conosciuta come ferrovia Alifana bassa, dismessa a partire dalla metà degli anni '70. Attualmente è in servizio la tratta Piscinola (scambio con la linea 1 della metropolitana) – Aversa, mentre sono in corso i lavori per il prolungamento dell'infrastruttura fino all'originario capolinea di Santa Maria Capua Vetere.

### **3. L'area oggetto del reitero dei vincoli**

#### ***3.1. Inquadramento territoriale***

L'area oggetto di intervento è estesa per circa 59 ettari, è localizzata ad occidente del centro urbano consolidato del Comune di Villaricca, a sud della S.P.1, (c.d. Circonvallazione di Napoli), nel punto ove questa interseca il C.so Campano del Comune di Giugliano in Campania. Fa parte della conurbazione napoletana e si trova a circa 15 km a Nord Ovest del centro del capoluogo.

E', per lo più, circondata da zone oggetto di edificazione recente a prevalente destinazione residenziale (a Nord ed a Est), ovvero a destinazione industriale (ad ovest).

La parte meridionale, altresì, confina con una zona in parte utilizzata per attività agricola, in parte libera ma incolta. Ad est, inoltre, l'area è separata dall'edificato dalla presenza di una striscia, orientata in direzione Nord-Sud, priva di costruzioni e per lo più incolta, destinata dal vigente PRG alla realizzazione di attrezzature ed impianti di interesse generale<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Previsione rimasta inattuata come, purtroppo, riscontrabile per numerose altre zone di piano aventi analoga destinazione.



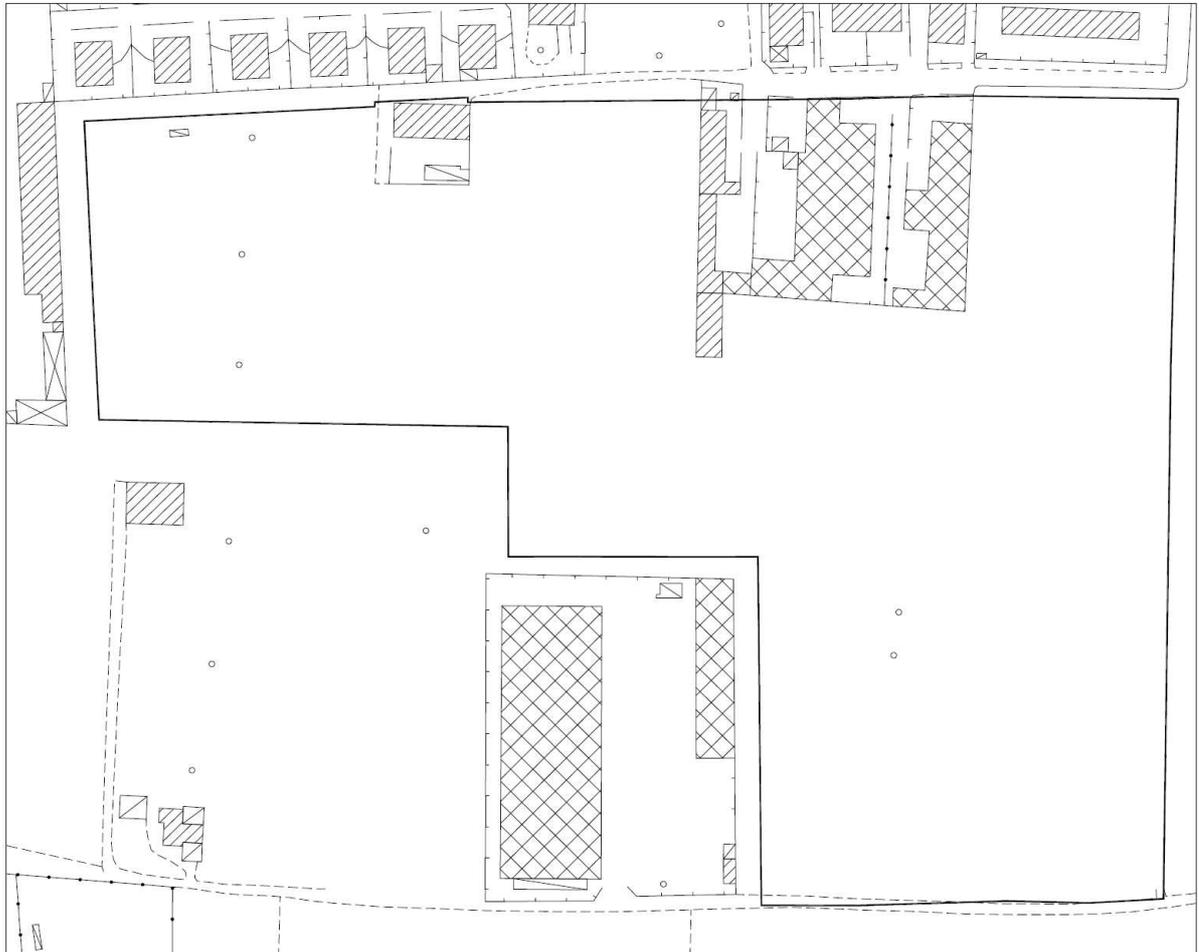
All'area si accede, attualmente, da sud, mediante una strada di limitata sezione ed in pessime condizioni di conservazione, costituente prolungamento del C.so Italia e da nord, mediante una traversa di via della Libertà (strada vicinale Marchesella), costituente il collegamento principale alla viabilità con funzioni di collegamento interprovinciale.

L'edificato attualmente circondante la zona oggetto di intervento è prevalentemente costituito da costruzioni medio-basse (in media di 3 o 4 livelli fuori terra), di mediocre qualità e si scarso valore tipologico. Nella stessa area, inoltre, è presente un insediamento di costruzioni a destinazione mista artigianale-residenziale<sup>4</sup> oggetto di ordinanza di demolizione.

Infine la zona a destinazione industriale posta a sud ed ovest dell'area di intervento, nonostante un'edificazione di scarsa qualità e tipologicamente vetusta, risulta sede di una fiorente azienda, attiva nel settore automotive, fonte di lavoro per numerosi villaricchesi.

---

<sup>4</sup> Non riportato nell'ortofoto qui prodotta in quanto successivo alla stessa ma visibile nel rilievo planimetrico nella zona nord dell'area.



### **3.2. Ricognizione dei vincoli**

Dalla ricognizione effettuata è risultato che con nota del 17 dicembre 1987, pervenuta al Comune con prot. 68 del 5 gennaio 1988 ed indirizzata al Sindaco, la Soprintendenza Archeologica competente per la Provincia di Napoli ha comunicato che una vasta area a nord ovest del Comune, in corrispondenza della zona a confine con il territorio di Giugliano in Campania e Qualiano, è stata oggetto di individuazione quale area di interesse archeologico.

Detta zona, attualmente quasi completamente urbanizzata ed oggetto di intensa edificazione, risulta, pertanto, soggetta alle previsioni di cui all'art. 142, comma 1 lett. m)<sup>5</sup> del

---

<sup>5</sup> Art.142 D.lgs. n.42 del 2004 come sostituito dall'articolo 12 del D.lgs. n.157 del 2006 e successivamente modificato dall'articolo 2 del D.lgs. n.63 del 2008:

1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:
  - a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
  - b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
  - c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
  - d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
  - e) i ghiacciai e i circhi glaciali;
  - f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
  - g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
  - h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
  - i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal d.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;
  - l) i vulcani;

D. lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., ovvero territorio di interesse paesaggistico, privo di specifico vincolo, ma soggetto alle disposizioni di cui al Titolo I della Parte III del Decreto in parola in quanto individuata per Legge.

Si tratta quindi di quelle aree che, sebbene non oggetto di una valutazione diretta e specifica, volta ad accertarne le caratteristiche rispetto alla reale sussistenza di un interesse paesaggistico, risulta comunque sottoposta alle tutele di cui al Codice dei Beni Culturali secondo le disposizioni introdotte dalla Legge 431 del 1985 e, principalmente, finalizzate ad incentivare un'attiva pianificazione paesaggistica da parte degli Enti territoriali competenti.



L'area oggetto del reitero, risulta, in parte, coinvolta entro i limiti indicati nella nota summenzionata della Soprintendenza Archeologica, risultando pertanto necessario prevedere, per gli interventi ad effettuarsi su tale porzione (si tratta della zona evidenziata con il

---

m) le zone di interesse archeologico.

*Omissis*

Variante per reitro vincoli preordinati all'esproprio zona C2 – Social Housing

---

tratteggio rosso nello stralcio planimetrico precedente), il preventivo ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi del disposto del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

### ***3.3. La rete infrastrutturale***

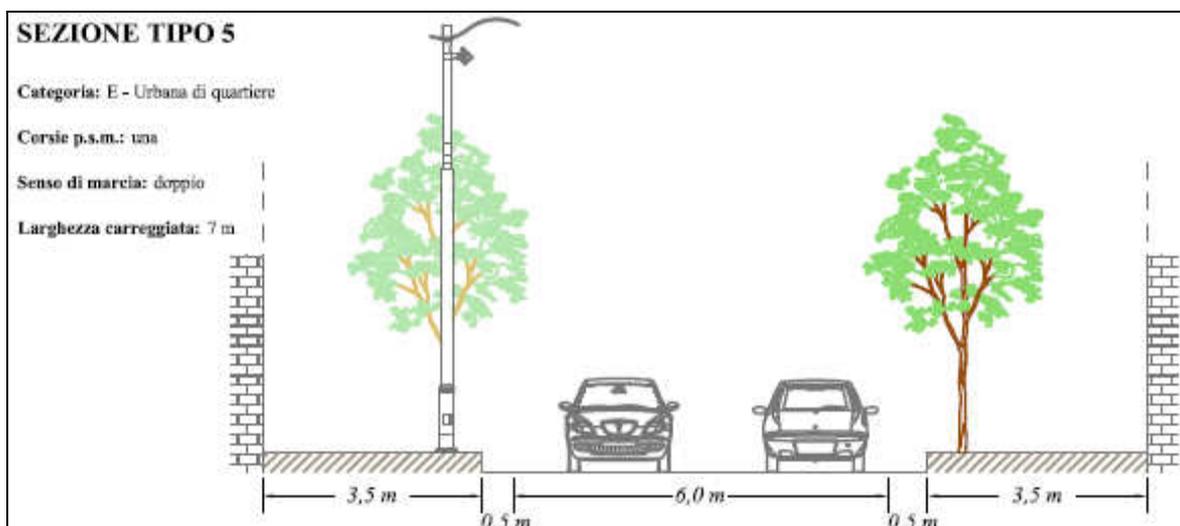
La rete infrastrutturale e di attrezzature del Piano comprende, essenzialmente, la rete stradale, la rete della viabilità pedonale, la rete di approvvigionamento, la rete di illuminazione e dei servizi di telecomunicazione, la rete di smaltimento e gli spazi destinati alla dotazione pubblica di servizi.

Per quanto attiene alla rete stradale questa è stata concepita in perfetta sintonia con il richiamato approccio generale al risparmio nel consumo di suolo. Le strade, infatti, costituiscono quegli elementi che, soprattutto per quanto attiene alle porzioni carrabili, determinano il maggior impatto in termini di impermeabilizzazione della superficie ed influenza sul regime idraulico.

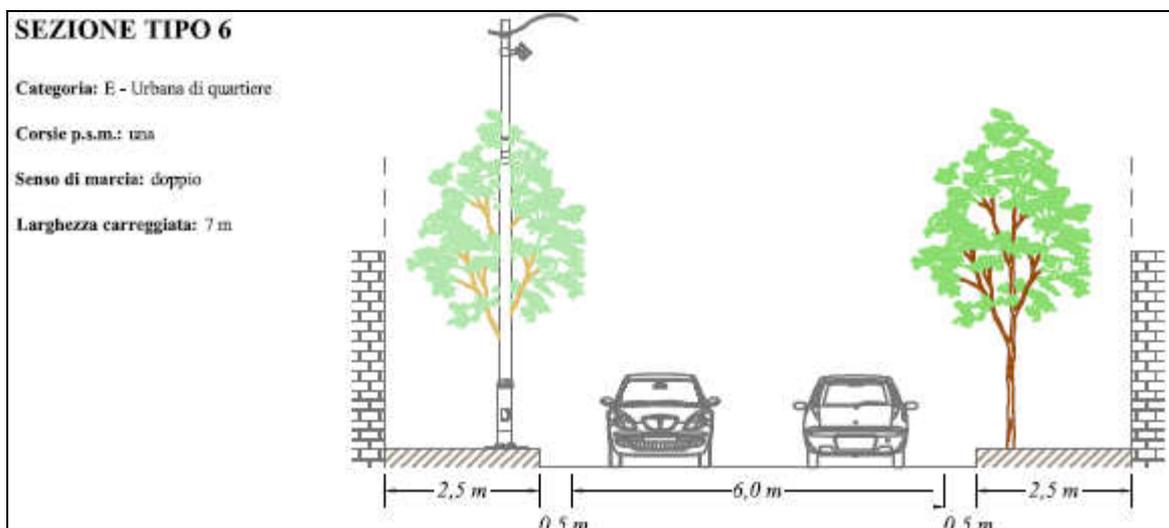


Nella tavola sopra riportata, infatti, la viabilità contraddistinta dal grigio chiaro costituisce previsione di PRG, mentre gli elementi retinati in grigio scuro, invece, rappresentano la viabilità carrabile che complessivamente si prevede sarà oggetto di introduzione per la realizzazione dell'intervento.

Il tronco sub orizzontale in direzione Est-Ovest (sezione 5) corrisponde alla sezione tipo di una strada urbana di quartiere con corsie della larghezza di tre metri, banchine di 50 cm e marciapiedi laterali (questi ben più larghi del 1,50 metri previsti dalla norma quale minimo).



Analoga previsione è effettuata per l'altro tronco posto in direzione Nord-Sud (sezione 6) per il quale, tuttavia, è stata progettata una minor larghezza dei marciapiedi.



Con riferimento alla rete di illuminazione pubblica è previsto di far ricorso ad un impianto, facente capo ad un autonomo quadro di comando, dotato delle seguenti dotazioni minime:

- lampade a scarica ai vapori di sodio ad alta pressione;
- corpi illuminanti (c.d. armature stradali) del tipo cut-off, onde ridurre gli effetti di inquinamento illuminotecnico;
- sistemi di telegestione con controllo del flusso a singolo punto luce onde poter procedere all'abbassamento del flusso luminoso in relazione alle specifiche condizioni di servizio della strada<sup>6</sup>;

Con riferimento alla rete di smaltimento è previsto, oltre all'ovvio obbligo di separazione delle acque nere, di introdurre un ulteriore rete preposta alla raccolta delle acque pluviali dalle sole coperture dei fabbricati al fine di un utilizzo razionale delle stesse.

---

<sup>6</sup> riduzione dei flussi luminosi in corrispondenza dell'orario in cui il traffico presente sul tronco stradale scende nell'ambito delle classi illuminotecniche inferiori di cui alle tabelle UNI 11248 e secondo le indicazioni della norma UNI EN 13201-2: "Illuminazione stradale – requisiti prestazionali".

## **4. Contesto ambientale e territoriale di riferimento**

### ***4.1. Inquadramento territoriale e contesto abitativo***

Il comune di Villaricca fa parte della conurbazione napoletana e si trova a circa 15 km a N-W del centro del capoluogo. Il tessuto insediativo di Villaricca è per buona parte contiguo a quelli di Giugliano e Qualiano a nord e a quelli di Mugnano e Calvizzano a sud, mentre la parte occidentale del territorio comunale ospita maggiori estensioni di spazi agricoli.

Dal punto di vista geomorfologico Villaricca fa parte di una vasta pianura che occupa il settore settentrionale della provincia di Napoli, delimitata ad ovest dal Mar Tirreno, ad est dai rilievi appenninici e dal Somma-Vesuvio, a sud dai rilievi dei Camaldoli e dei Campi Flegrei; oltre il confine con la provincia di Caserta a nord, il territorio si mantiene pianeggiante, digradando lievemente verso la più ampia piana del Volturno.

Il territorio comunale è compreso fra una quota massima di 110 metri s.l.m. ad est ed una minima di 75 metri s.l.m. ad ovest.

Il reticolo idrografico è costituito da brevi alvei artificiali, ad esclusione dei Regi Lagni, un canale di bonifica costruito alla fine del XVI sec. situato al confine fra le province di Napoli e Caserta. Unico alveo di una certa rilevanza che interessa il comune di Villaricca è l'Alveo dei Camaldoli, che scorre in prossimità del limite meridionale del territorio comunale, per poi attraversare con un tratto coperto il centro di Qualiano, riemergendo oltre il nucleo urbano e piegando a nord-ovest.

In considerazione delle numerose opere di bonifica presenti si intuisce come l'agro giuglianese avesse un tempo una forte vocazione agricola che è oggi fortemente compromessa dai processi di disordinata crescita urbana e di degrado ambientale verificatisi negli ultimi decenni. Il comune di Villaricca non fa eccezione, essendo stato investito in pieno da tali

fenomeni, tanto che oggi il suo territorio, un tempo votato all'agricoltura, è in gran parte occupato dal tessuto urbano cresciuto in epoche recenti.

#### ***4.2. Evoluzione storica***

Il territorio del Comune di Villaricca è situato nella piana campana a nord del capoluogo napoletano, luogo da sempre fertile e perciò destinato alla coltivazione per l'approvvigionamento dei centri maggiori. Lo sviluppo di Villaricca è stato costantemente legato, da una parte, alla crescita della città di Napoli, con cui conserva, ancora oggi, un legame di forte dipendenza, e dall'altra allo sviluppo dei centri immediatamente limitrofi con cui condivide caratteristiche geomorfologiche e sociali e con i quali si è saldata fino a costituire, allo stato attuale, un continuum urbano.

#### **Le epoche storiche**

In epoca romana il territorio era attraversato da una delle tre principali vie di comunicazione che assicuravano i collegamenti tra Roma e le altre città del meridione; tale strada era la Via Consolare Campana (194 a.C.) che collegava Capuavetere – Atella – Pozzuoli; le altre due direttrici erano la via Domitiana (95 a.C.) che costeggiava il mare e collegava Sinuessa (Mondragone) con Pozzuoli e la via Atellana (III sec d.C.) per i collegamenti tra Capuavetere, Atella e Napoli con ingresso da porta Capuana. Della presenza di insediamenti sul territorio di Villaricca, in quest'epoca, ci è data testimonianza dal ritrovamento di reperti archeologici di ville, case coloniche, tombe e mura alcuni di epoca repubblicana (V – I sec. a.C.) e altri risalenti all'età imperiale romana (III – VI sec d.C.). Dal tipo e dalla localizzazione dei reperti è possibile ipotizzare che sul territorio di Villaricca fossero presenti per lo più ville coloniche destinate alla coltivazione dei terreni e disposte secondo lo schema gromatico romano utilizzato per dividere i terreni degli accampamenti militari; tale schema che dà vita a una struttura quadrangolare si è conservata nel nucleo più antico della città.

La ricostruzione dell'evoluzione del territorio in epoca romana è affidata a ipotesi mentre i primi documenti dove si cita ufficialmente il paese con il toponimo di Panicocoli sono delle transazioni di terreni del 988 e del 1031.

Nella metà dell'IX secolo, Panicocoli divenne presidio normanno sotto il comando di Danabaldo. Nel 1134, Ruggero il Normanno pose un lungo assedio a Panicocoli: qui fu sconfitto dalle forze alleate di napoletani e mercenari pisani. Di nuovo nel 1135, il paese fu teatro di tentativi di conquista del Regno di Ruggiero il Normanno; quest'ultimo salì al trono nel 1140 ed elevò l'abitato a capoluogo di distretto, governato da un conte.

Nel Medioevo, Panicocoli, come casale del Demanio regio, usufruì dei privilegi fiscali legati a questa particolare condizione. Dalle poche testimonianze documentarie pare che il luogo di aggregazione del villaggio fosse la Chiesa di San Simplicio, sulle cui rovine è nata successivamente, nel 1407, la Chiesa di Santa Maria dell'Arco.

Nel Trecento, sotto la dominazione Angioina, il territorio acquistò le caratteristiche e le funzioni di riserva di caccia. Continuava ad essere, dunque, un territorio prevalentemente agricolo in cui si distinguevano i lemmenti, ossia le strade di campagna tracciate sugli antichi schemi della centuriatio romana, e gli alvei, ossia le strade naturali che seguivano i tracciati dei fiumi. A questo periodo risale anche il ripristino della via Atellana che collegava il territorio di Aversa con Napoli e che prese il nome di via Regia.

Lo sviluppo della città nel Seicento e nel Settecento è segnato dalla presenza di varie famiglie nobili che acquistarono il feudo e lo amministrarono apportandovi migliorie e caratterizzandolo con i propri interventi. Nel 1631, infatti, il viceré di Napoli, Manuel de Acevedo y Zúñiga conte di Monterey, perseguendo una politica fiscale, eliminò i privilegi di cui usufruivano i territori inclusi nel Demanio regio e Panicocoli divenne oggetto di compravendita tra diversi nobili. Nel 1633 il casale fu acquistato da un certo Salvo Selano che governò per un solo anno; nel 1634 il feudo fu venduto al barone Giannantonio Parisio. Nel 1710 fu acquistato invece dal principe Carlo de Tassis, conte di Zellò e marchese di Paullo.

Carlo de Tassis, per problemi economici, vendette nel 1728 Panicocoli a Nicola Petra, duca di Vastogirardi, la cui famiglia governò il feudo fino al 1806.

Nel 1816 venne eletto il primo sindaco del paese, Filippo D'Alterio. Per tutto il resto del XIX secolo l'amministrazione cittadina si preoccupò di costruire strade di collegamento, scuole ed un acquedotto, al quale furono interessati anche i comuni di Giugliano in Campania, Melito di Napoli e Qualiano. Risale invece al Novecento la costruzione della linea tranviaria che ha collegato Villaricca con Napoli.

### **L'origine del toponimo**

Il toponimo Villaricca risale al 13 maggio 1871 quando fu accettata la richiesta dell'Amministrazione del Comune di modificare l'antico nome Panicocoli. Quella del '71 non fu però la prima richiesta ufficiale, infatti, ve ne furono una nel 1862 e una nel 1865 entrambe rifiutate. Diverse sono le ipotesi che spiegano l'etimologia dell'antica denominazione; la prima risale al 1860 e fu avanzata dal parroco Biagio di Girolamo, egli sosteneva che le quattro lettere S.M.P.C, ritrovate su un antico suggello della Parrocchia di Santa Maria dell'Arco, significassero *Sancta Maria Panem Colentium* ossia Santa Maria degli antichi adoratori del Nume Pane. Tale ipotesi è in realtà priva di fondamento poiché l'iscrizione corrisponde a Santa Maria Pane Coculo. Più corretta ed affidabile appare, invece, l'ipotesi avanzata da Domenico Chianese nel 1902, secondo il quale "Panicuocolo è colui che cuoce il pane"; il termine deriva dal latino medievale "panicoculus" (panis = pane + coquere = cuocere) ossia "colui che cuoce il pane", "fornaio".

### **I luoghi di interesse**

I luoghi di maggiore interesse del Comune sono quelli di carattere storico e religioso. Dalle testimonianze emerge infatti che il primo luogo di aggregazione fosse la Chiesa di San Simplicio; in seguito allo sviluppo del paese ed alla crescita demografica furono costruite altre

due chiese, quella di San Mattia Apostolo e quella dell'Ajuto delle anime del Purgatorio, per rispondere a un'esigenza di maggiore vicinanza tra i nuclei abitati ed il luogo di culto.

Di interesse per il suo carattere storico è invece il palazzo baronale costruito nel Seicento.

#### Chiesa di San Simplicio poi Parrocchia di Santa Maria dell'Arco

La Parrocchia fu fatta costruire dall'Università di Panicocoli verso i primi del Cinquecento. In origine doveva essere intitolata a Santa Maria e, probabilmente, fu in seguito agli eventi miracolosi di Sant'Anastasia che assunse l'appellativo "dell'Arco".

Sorge sul lato orientale dell'area della Chiesa di San Simplicio; sull'area dell'antica chiesa vi sono, oggi, il Cappellone e il corridoio che conduce all'atrio (già sagrestia) dell'attuale sagrestia della Parrocchia. Le dimensioni della Chiesa sono rimaste inalterate nei secoli con l'aggiunta di una nuova sagrestia e del Cappellone occidentale. L'aspetto barocco la Chiesa l'ha assunto a metà Ottocento, quando è stata intonacata e adornata con stucchi. La chiesa è divisa in tre navate. All'interno, in fondo, in corrispondenza del primitivo portale, è posto un altarino del XVI secolo che probabilmente era l'altare principale della primitiva chiesetta di San Simplicio; lateralmente si apre una successione di altarini; la navata centrale termina nell'arco trionfale che immette nel abside. Il fonte battesimale risale al XV secolo; un affresco quattrocentesco, situato in una nicchia, raffigura una Madonna con il Bambino incoronata da due angioletti; sopra l'ingresso è posto l'organo settecentesco. All'esterno il campanile è poco discosto dal corpo della chiesa.

Oggi la festa religiosa in onore della Madonna dell'Arco e dei SS. Rocco di Montepellier e Gennaro vescovo e martire si celebra ogni anno nella seconda settimana di settembre e nei due giorni successivi ha luogo un'altra famosa festa della tradizione napoletana: la Ballata del Giglio, una costruzione lignea alta circa ventri metri che sfilava, porta a spalla dagli uomini del posto, per le strade del centro storico.

### Chiesa di San Mattia Apostolo

L'origine di questa cappella deve farsi risalire alla metà del Cinquecento. Probabilmente fu costruita per sopperire all'insufficienza ricettiva della vicina cappella di Santa Sofia, essendo la zona diventata densamente abitata e la chiesa parrocchiale distante ed irraggiungibile, nel periodo invernale, per i nubifragi che riversavano acque torrenziali nel centro storico, allagandolo. La chiesa ha subito nel corso dei secoli alcune modifiche: in origine aveva l'ingresso sul lato occidentale, come si evince dalla disposizione dell'altare maggiore, posto frontalmente, e dal campanile situato sul lato destro dell'ingresso. L'attuale ingresso fu aperto, probabilmente, nel 1870 in seguito alla collocazione dell'affresco della Madonna delle Grazie sull'altarino frontale.

Agli inizi del Settecento furono realizzati il lavabo in sacrestia e l'ipogeo per le sepolture; nel 1846 l'altare maggiore fu rivestito in marmo e dedicato alla purificazione della beata Maria Vergine.

Il 2 luglio 1910 crollò il soffitto ed il Comune contribuì alla spesa per il rifacimento. La chiesa ancora oggi continua ad essere aperta al culto e a mantenersi con le offerte dei fedeli.

### Chiesa di Santa Maria dell'Ajuto

La Chiesa delle Anime del Purgatorio risale al 1682. Fu edificata di un terreno di proprietà del Barone Giacinto Casimiro Parisio. La nuova chiesa fu costruita su disegno del regio ingegnere e tavolario Stendardi che ne diresse anche i lavori. Il risultato fu un edificio molto semplice: una sola navata al centro della quale fu collocato il pregevole quadro con l'effigie della SS. Vergine dell'Aiuto delle Anime del Purgatorio, che dà il nome alla chiesa; sul lato destro della facciata fu annesso il campanile di forma quadrata fino all'altezza della chiesa. Il culto per le Anime del Purgatorio fu introdotto nel paese e nella provincia nella

seconda metà del XVII secolo, per volere del papa Clemente X che concesse le indulgenze plenarie a favore delle anime del Purgatorio e del papa Benedetto XIII che rese applicabili al suffragio molte devozioni particolari.

Il 29 maggio 1691, alle ore 21:00, avvenne la consacrazione della chiesa con messa solenne celebrata dal reverendo Alessio d'Alessio, inviato del cardinale Antonio Pignatelli e a cui presero parte il rettore del seminario di Napoli, il reverendo Giuseppe Crispino, il neo sacerdote Tommaso Tagliatela ed il clero locale.

### Palazzo Baronale

Il Palazzo Baronale è situato in Piazza Majone e risale, probabilmente, al XV secolo.

Il Barone Giovanni Antonio Parisio fece costruire le carceri e la casa pretoria nel 1653. Altri ampliamenti, sul lato destro, furono apportati dal Barone Carlo de Tassis verso il 1710; costui si occupò anche di sostituire le baracche in legno dell'antistante piazza con quelle attuali in muratura con porticato spagnoleggiante. Il palazzo venne ampliato dai Baroni Petra che sul lato sinistro incorporarono anche l'adiacente castello normanno e fecero costruire la cappella di famiglia intorno al 1750. Le segrete situate a trenta metri di profondità, raggiungibili con scalini in pietra di tufo, sono state esplorate dal gruppo archeologico G. Chianese. Sul retro del palazzo baronale vi era un ampio giardino che subì una prima decurtazione a fine Ottocento in seguito al prolungamento di via Micillo da mettere in comunicazione con via Orologio. Il rimanente giardino da qualche decennio è stato destinato all'uso pubblico. Il Palazzo Baronale è stato acquistato e ristrutturato dal Comune per farne un centro culturale.

### Orfanotrofio e Chiesa dell'Addolorata

Nel 1847 la signora Fiorenza Majone donò il suo fabbricato in via Cataste (oggi via Alcide de Gasperi) perché diventasse un orfanotrofio per fanciulle povere. Nel 1868 venne

approvato con decreto regio lo Statuto Organico dell'orfanotrofio dell'Addolorata ed il Comune nominò amministratori laici dell'istituto. Nel 1879, riconosciute l'importanza della funzione sociale di tale opera e le difficoltà economiche dell'ente, il Comune decise di collocare la spesa per l'orfanotrofio nel bilancio; nel 1891 l'orfanotrofio riacquistò l'autonomia amministrativa. Ancora oggi l'edificio conserva la destinazione a opera pubblica di interesse sociale, ospita, infatti, il Centro di Assistenza minori a rischio e donne in difficoltà.

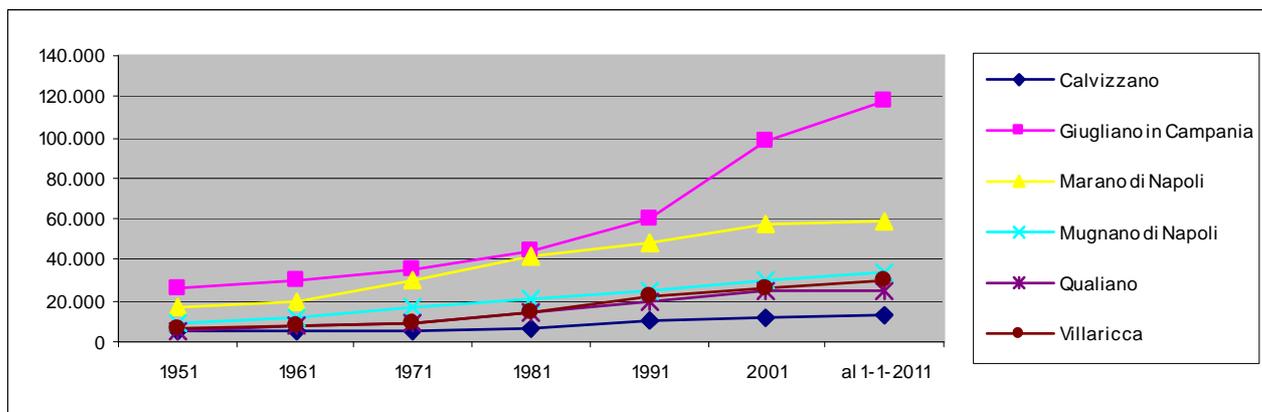
### 4.3. Popolazione e struttura socio-economica

L'analisi dei dati demografici evidenzia come l'area giuglianese sia, fra le varie direttrici di crescita della conurbazione napoletana, quella che ha avuto una forte accelerazione in termini di espansione demografica negli anni fra il 1980 ed oggi. La tabella ed i grafici seguenti si focalizzano sulle dinamiche demografiche riscontrate dal secondo dopoguerra ad oggi nei comuni del STS Giuglianese, così come definito dal PTR.

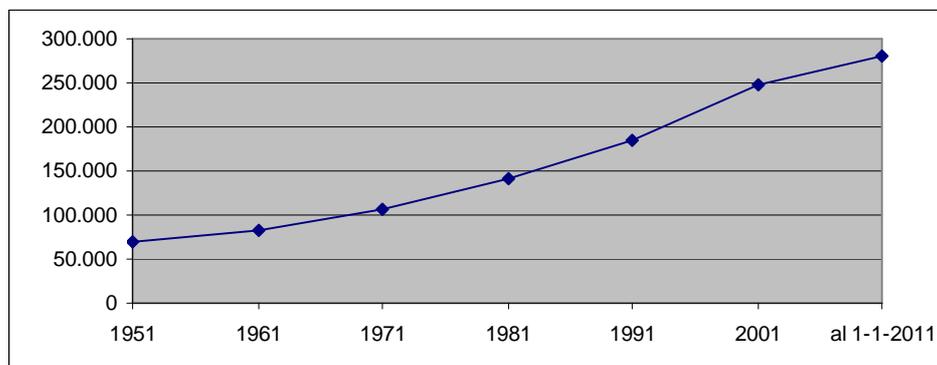
Comuni	pop. residente al 1951*			pop. residente al 1961*			pop. residente al 1971*			pop. residente al 1981*			pop. residente al 1991*			pop. residente al 2001*			pop. residente al 2011**			
	pop.	res.	var. %	pop.	res.	var. %	pop.	res.	var. %	pop.	res.	var. %	pop.	res.	var. %	pop.	res.	var. %	pop.	res.	var. %	
Calvizzano	4.593	5.393	7,4	5.361	0,6	6.181	5,3	10.122	3,8	12.133	9,9	12.737	5,0									
Giugliano in Campania	26.310	30.429	5,7	35.757	7,5	44.220	3,7	60.096	5,9	97.999	3,1	117.963	20,4									
Marano di Napoli	16.634	19.285	5,9	30.307	7,2	41.571	7,2	47.961	5,4	57.448	9,8	59.472	3,5									
Mugnano di Napoli	9.499	11.647	2,6	16.365	0,5	21.063	8,7	25.246	9,9	30.069	9,1	34.582	15,0									
Qualiano	5.757	7.528	0,8	9.597	7,5	14.092	6,8	20.054	2,3	24.542	2,4	25.313	3,1									
Villaricca	6.486	7.454	4,9	8.845	8,7	14.831	7,7	22.114	9,1	26.175	8,4	30.628	17,0									
<b>Totale STS</b>	<b>69.279</b>	<b>81.736</b>	<b>8,0</b>	<b>106.232</b>	<b>0,0</b>	<b>141.958</b>	<b>3,6</b>	<b>185.593</b>	<b>0,7</b>	<b>248.366</b>	<b>3,8</b>	<b>280.695</b>	<b>13,0</b>									

Popolazione residente e variazione % - comuni del STS Giuglianese e totale STS nel periodo 1951-2010

Variante per reitero vincoli preordinati all'esproprio zona C2 – Social Housing



Variazione demografica dei comuni del STS Giuglianese nel periodo 1951 – 2011 (dati ISTAT)



Variazione demografica STS Giuglianese nel periodo 1951 – 2011 (dati ISTAT)

Dalla tabella e dai grafici si evince come nel periodo 1980-2011 la crescita si sia polarizzata nel comune di Giugliano, mentre nel complesso del STS si è mantenuta stabile con tassi molto elevati (fra il 13 ed il 30 % per decennio).

Variante per reitero vincoli preordinati all'esproprio zona C2 – Social Housing

---

	Indice di dipendenza	Indice di vecchiaia
<b>Calvizzano</b>	46,68	42,26
<b>Giugliano in Campania</b>	45,62	30,04
<b>Marano di Napoli</b>	43,4	43,92
<b>Mugnano di Napoli</b>	44,44	36,42
<b>Qualiano</b>	48,16	28,04
<b>Villaricca</b>	43	35,29
<b>Provincia di Napoli</b>	46,87	64,58

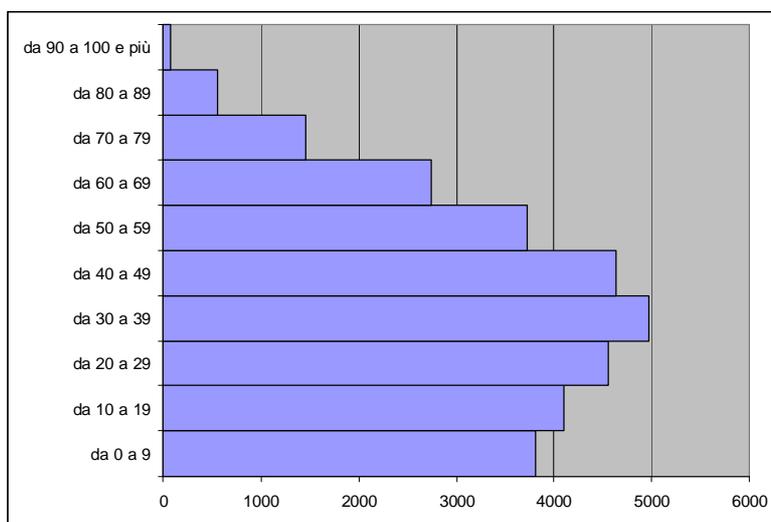
**Indice di dipendenza<sup>7</sup> e di vecchiaia<sup>8</sup> della popolazione (dati ISTAT 2001)**

Dall'analisi di dati demografici molto semplici, quali gli indici di dipendenza e di vecchiaia, si nota come tutti comuni del STS Giuglianese riscontrano dati più bassi della media provinciale, fatto che denota la presenza di una popolazione costituita in gran parte da giovani, come confermato dalla piramide di età relativa al comune di Villaricca.

---

<sup>7</sup> Numero di persone non autonome, dal punto di vista del reddito, ogni 100 individui potenzialmente autonomi. Un indice molto alto denota la presenza di molti individui che devono essere sostenuti (in quanto non sono in età lavorativa) dal reddito di chi è in età lavorativa. Formula: (pop. con età  $\leq 14$  e  $\geq 65$  / pop. con età compresa fra 15 e 64) \*100

<sup>8</sup> Numero di anziani ogni 100 giovanissimi, questo indice cresce molto quando la popolazione invecchia. Formula: (pop. con 65 anni e più / pop. con età fra 0 e 14 anni)\*100



**Piramide di età della popolazione residente a Villaricca (dati ISTAT riferiti al 1-1-2011)**

Il forte aumento demografico non deriva solo da saldi di crescita naturale della popolazione, ma è dovuto anche a fenomeni di trasferimento di residenti da altre aree della conurbazione.

Tali fenomeni di crescita tumultuosa non sono stati governati, causando la nascita di agglomerati edilizi di nessuna qualità urbana; a ciò si è aggiunta una politica infrastrutturale basata unicamente sulla mobilità automobilistica che ha aggravato i problemi di congestione e di degrado della qualità della vita riscontrabili in queste zone.

La notevole presenza di giovani e le dinamiche fortemente positive della crescita demografica sono condizioni che hanno determinato, nel contempo, un notevole incremento del costo delle unità abitative, anche a fronte di elementi edilizi di nulla o scarsa qualità. Ciò ha significato che l'attività edilizia fosse poco incentivata a rivolgersi verso politiche di qualità dei manufatti stante la domanda, comunque, elevata.

In tal senso l'ipotesi di realizzazione di un complesso residenziale sociale, caratterizzato da elevati standard qualitativi del costruito e, nel contempo, da costi accessibili anche alle classi meno abbienti, sia per la locazione che per l'acquisto, può costituire un

efficace volano per il raggiungimento di migliori condizioni abitative incentivando anche l'iniziativa privata ad una più attenta valutazione degli incrementi di valore ottenibili grazie ad un'attenta progettazione, sensibile agli aspetti del consumo energetico e della qualità dell'abitare.

Fino a pochi decenni fa l'economia di Villaricca era essenzialmente basata sull'attività del settore agricolo, anche in virtù delle caratteristiche geomorfologiche che contraddistinguono il territorio. Lo sviluppo urbano squilibrato ed incontrollato, associato ai migliori benefici economici conseguibili delle costruzioni, ha comportato la progressiva sottrazione di una consistente quantità di suoli all'agricoltura ed ha modificato l'economia prevalente del Comune. Questa, infatti, oggi si basa soprattutto sul settore dell'edilizia. Tuttavia resistono ancora le produzioni tradizionali dei fagioli tondini e del pane, ancora cotto in antichi forni a legna.

La tabella seguente descrive con efficacia la specializzazione economica dei comuni del STS Giuglianese rispetto alla situazione media regionale.

<b>Coefficiente di localizzazione<sup>9</sup> (sul numero di addetti regionale) per settori di attività economica - STS Giuglianese - Fonte: dati ISTAT 2009</b>					
Ripartizione geografica	Settore dell'industria	Settore delle costruzioni	Settore del commercio - alloggio e ristorazione	Settore delle attività professionali, tecniche, amministrative	Settore dell'istruzione, sanità e assistenza
Calvizzano	0,87	<b>1,24</b>	0,89	0,66	0,57
Giugliano in Campania	0,76	<b>1,37</b>	1,12	0,60	0,73

---

<sup>9</sup> Il coefficiente di localizzazione esprime la specializzazione di un dato settore di attività economica rispetto alla situazione media (in questo caso regionale). Quando il valore è vicino a zero si ha bassa specializzazione, un valore vicino o superiore ad 1 indica forte specializzazione nel settore considerato. Formula: (addetti settore x comune/ addetti totali comune) / (addetti settore x regione / addetti totali regione).

Variante per reitero vincoli preordinati all'esproprio zona C2 – Social Housing

---

Marano di Napoli	0,79	<b>1,44</b>	0,99	1,27	0,84
Mugnano di Napoli	1,01	<b>1,11</b>	1,03	0,42	0,61
Qualiano	0,99	<b>2,06</b>	0,99	0,45	0,42
Villaricca	0,85	<b>1,26</b>	1,11	1,05	0,70
Totale STS Giuglianese	0,84	<b>1,39</b>	1,07	0,72	0,69

Si nota come nel STS l'attività largamente prevalente è quella delle costruzioni, senza particolari distinzioni fra i comuni.

Soltanto Giugliano in Campania e Marano (i due maggiori centri per popolazione) conseguono risultati più elevati rispettivamente nei settori del commercio e delle attività tecnico-amministrative, probabilmente segno di una debole concentrazione in questi centri di attività terziarie.

#### ***4.4. Caratteristiche geologiche ed idrogeologiche***

##### *Estratto*<sup>10</sup>

Il territorio di Villaricca occupa un'area allungata con direzione Est-Ovest divisa in due parti la parte orientale nella quale ricade anche l'area in esame. Confina con i comuni di Giugliano in Campania, Qualiano, Calvizzano e Mugnano e si presenta intensamente urbanizzata.

Da un punto di vista morfologico la superficie del suolo si presenta pressoché pianeggiante con quote comprese tra 120 m s.l.m. e 110 m s.l.m. con una modesta pendenza verso i quadranti settentrionali. Il territorio comunale è anche interessato dal percorso dell'Alveo Camaldoli, che rappresenta l'unica incisione di una certa importanza, e scorre a sud dell'area in esame.

L'area in esame in particolare presenta una debole pendenza verso nord - ovest con un dislivello massimo di circa 4 m tra una estremità e l'altra del fondo, la pendenza media è dunque prossima all'1% (<1°) e la quota topografica è compresa tra 110 e 114 m s.l.m.

Oltre alla morfologia superficiale è il caso di prendere in considerazione anche la stabilità in relazione alla presenza di cavità sotterranee poiché il sottosuolo del Comune di Villaricca, in particolare per ciò che concerne il centro storico ed alcune aree limitrofe, è interessato dalla presenza di cavità con i relativi pozzi di accesso. Le cavità sono ubicate a profondità generalmente superiori ai 20 m., nei depositi tufacei e venivano realizzate per estrarre il tufo utilizzato poi per la costruzione dei soprastanti edifici.

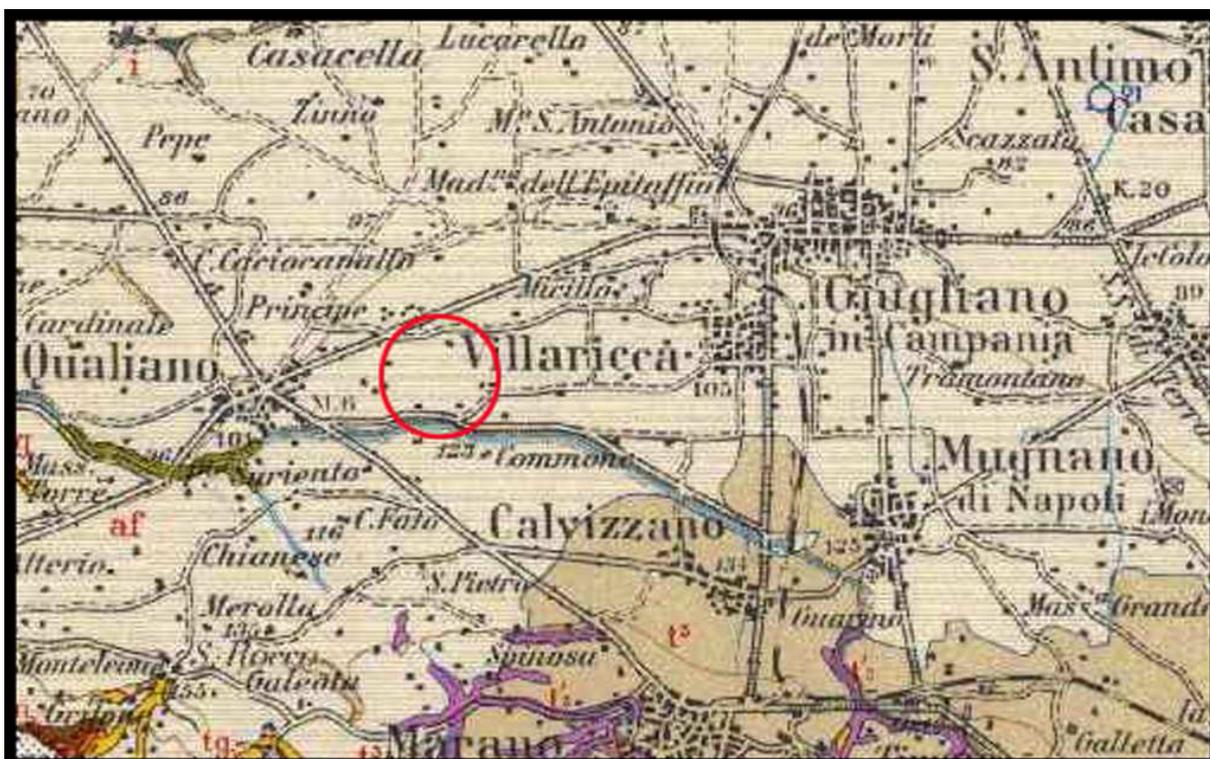
Tali cavità furono censite dal Prof. Geol. Ennio Cocco nell'ambito di un progetto per il Piano di Recupero del patrimonio edilizio di Villaricca e successivamente dal Progetto Cavità

---

<sup>10</sup> Estratto dalla relazione geologica ed in parte rielaborato con riferimento agli aspetti ambientali

della Provincia di Napoli. I summenzionati censimenti indicano che, per l'area oggetto del Pua, non risultino presenti cavità sotterranee note.

Dal punto di vista geologico il comune di Villaricca rientra nel foglio n. 183 - 184 (Napoli - Isola d'ischia) della Carta Geologica d'Italia in scala 1:100.000, dal quale si ricava che esso si trova nella Piana Campana al margine dei Campi Flegrei e che in affioramento si trovano genericamente "depositi piroclastici e loro suoli" (af)



Carta geologica 1:50.000 (dalla carta geologica d'Italia 1:100.000)

La Piana Campana, coincide con un'ampia area di sprofondamento determinatasi probabilmente nel Pliocene Superiore a causa di fenomeni distensivi verificatisi lungo il margine appenninico che hanno dato origine ai sistemi di faglie appenninici (direzione NW-SE) che costituiscono il margine orientale della Piana.

L'area sprofondata è stata nel tempo colmata da una potente coltre di sedimenti piroclastici, intercalati a depositi marini e deltizi che ricopre il substrato carbonatico della Piana con spessori che raggiungono alcune migliaia di metri (3000-4500 metri).

In tutta l'area posta a Nord della cinta urbana di Napoli il sottosuolo risulta dunque costituito, almeno per i primi cento metri circa, da ammassi di materiali piroclastici derivanti dall'attività dei vulcani presenti nel distretto dei Campi Flegrei, e marginalmente dall'attività del Somma-Vesuvio.

In linea generale è possibile rinvenire nella zona in esame, partendo dai terreni più giovani, la seguente successione stratigrafica:

- ceneri vesuviane;
- ceneri con pomici e lapilli intercalati da livelli humificati, ascrivibili alle eruzioni del IV periodo flegreo (Agnano, 10000 anni fa, e Astroni, 3750 anni fa);
- tufo giallo napoletano in facies incoerente “pozzolana s.s.”, sabbia fine di colore grigio chiaro contenente pomici ed in facies litoide di colore giallo consolidatosi per processi di zeolitizzazione (III periodo flegreo - eruzione dei tufo giallo napoletano circa 12000 anni fa);
- tufo grigio campano, frequentemente nelle facies gialla o verde oppure nella facies particolare di breccia vulcanica poligenica caratterizzata da clasti anche di notevoli dimensioni (II periodo flegreo, eruzione dell'Ignimbrite Campana, circa 35000 anni fa).

Lo spessore degli orizzonti piroclastici sopra descritti può variare in funzione dell'andamento morfologico locale al momento della loro deposizione, nonché in funzione del rimaneggiamento e dell'asportazione delle coltri più superficiali ad opera delle acque meteoriche.

Nell'area in esame, come rilevabile dalla stratigrafia della perforazione eseguita, è presente una coltre superficiale stratificata composta da cineriti, sabbie e pozzolane

humificate spesso circa 7,5 m posta a tetto di depositi più francamente pozzolanici che si spingono fino a circa 24 m di profondità dove ha inizio la formazione tufacea ascrivibile ai depositi dell'ignimbrite campana (tufo grigio campano) in facies gialla.

In base ai risultati di altre perforazioni eseguite in aree limitrofe a quella in esame è stato verificato che la successione stratigrafica illustrata caratterizza con piccole variazioni tutta la zona.

Dal punto di vista idrogeologico, l'area in esame si trova al limite tra il distretto vulcanico dei Campi Flegrei e la Piana Campana, può quindi ritenersi appartenente sia all'unità idrogeologica dei Campi Flegrei, delimitata a Nord dall'Alveo dei Camaldoli, che a quella della piana del Volturno-Regi Lagni.

In tale area la variabilità areale delle caratteristiche litostratigrafiche e giaciture del sottosuolo determina una complessa struttura idrogeologica nella quale la circolazione idrica sotterranea avviene per falde sovrapposte le quali presentano una concentrazione particolare al di sotto del Tufo Grigio Campano. La falda più superficiale viene alimentata dagli apporti zenitali, dalle formazioni calcaree dei monti circostanti e da locali scambi idrici per effetto dei fenomeni di drenanza con le falde più profonde.

In corrispondenza dell'area di Villaricca (cfr. illustrazione seguente) ciò che distingue le due unità idrogeologiche è la direzione dei flussi idrici sotterranei i quali, essendo presente una zona di alto piezometrico tra Marano ed il retroterra di Pozzuoli che funge da spartiacque sotterraneo, sono diretti prevalentemente verso i quadranti meridionali e verso nell'area flegrea con un deflusso diretto verso il mare in direzione Averno - Pozzuoli e prevalentemente verso i quadranti settentrionali e verso ovest nell'area della piana dove i punti preferenziali di recapito delle acque sono rappresentate dai canali di bonifica di Licola e dal Lago Fusaro.

I depositi piroclastici incoerenti, abbondantemente presenti sia in affioramento che nel sottosuolo, formano un complesso idrogeologico caratterizzato da un grado di permeabilità per porosità da basso a medio, il grado di permeabilità è variabile sia arealmente che verticalmente a causa delle frequenti variazioni di granulometria, cementazione e giacitura, i

tufi sono invece dotati di una scarsa permeabilità per porosità e alta permeabilità per fessurazione quindi complessivamente da una permeabilità media.

Analizzando l'aspetto idrogeologico a scala locale sia dalla bibliografia più recente che esaminando la carta idrogeologica del P.R.G. del Comune di Villaricca si evidenzia che la falda si livella ad una quota di circa 14 m s.l.m. e quindi, considerando che la quota del piano campagna è mediamente di 112 m s.l.m. che la profondità della falda è di circa 98 m dal piano di campagna e la direzione di flusso della falda idrica sotterranea è orientata verso nord-ovest.

#### ***4.5. Uso attuale del suolo.***

Come già evidenziato nei precedenti paragrafi, la struttura economico-sociale del Comune di Villaricca ha subito profondi mutamenti negli ultimi decenni che, accompagnandosi dinamiche demografiche particolarmente intense, hanno determinato uno spostamento progressivo dell'interesse dei cittadini dall'attività agricola ad altre attività in grado di garantire migliori condizioni economiche e, in particolare, verso i settori delle costruzioni e del terziario in generale (con concentrazioni sulle attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio, specialmente lungo l'asse della circonvallazione esterna).

Ne è derivato il progressivo abbandono delle aree destinate ad attività agricola, specialmente per quelle oggetto di minore estensione (per notevole parcellizzazione della proprietà) ovvero più prossime alle zone edificate e quindi suscettibili di un particolare valore posizionale.

L'area oggetto del reitero dei vincoli, in particolare, si presenta in gran parte incolta, in parte oggetto di limitate trasformazioni edilizie, in parte coltivata a frutteto con recente impianto ed in parte utilizzata per produzione estemporanea di ortaggi. Nel corso dei sopralluoghi effettuati non si sono rilevate colture di particolare pregio e/o caratteristiche della produzione locale, né, tanto meno, lo svolgimento di un'attività agricola economicamente organizzata. L'area, infatti, si è presentata in un generale stato di abbandono, con considerevole presenza di rifiuti domestici abbandonati e priva di sistemi di regolazione delle acque superficiali.

Le porzioni oggetto di edificazione consistono in:

- un fabbricato posto nella zona nord ovest dell'ambito di intervento, prevalentemente a destinazione residenziale, sviluppato su tre livelli fuori terra ed in generale stato di sufficiente manutenzione;

Variante per reiterno vincoli preordinati all'esproprio zona C2 – Social Housing

---

- alcune costruzioni di recentissimo impianto con destinazione mista, prevalentemente artigianale, poste nella zona nord dell'ambito di intervento attualmente oggetto di ordinanza di demolizione;
- un piccolissimo manufatto posto nell'angolo nord ovest apparentemente destinato a ricovero di attrezzi agricoli.

## **5. Documento di indirizzo strategico per la variante di reitro dei vincoli**

In ossequio alle previsioni del vigente PRG con la presente variante di reitro dei vincoli si è previsto che l'attuazione del piano avvenga mediante i sistemi di cui alla Legge 167/1962 - Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare ed alla Legge 865/1971 - Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica - Norme sull'espropriazione per pubblica utilità - Modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; - Autorizzazione di spesa per gli interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata.

Tuttavia, lo stesso PRG nell'elencare la normativa cui far riferimento nell'attuazione degli interventi pubblici di edilizia residenziale, pare lasciar aperta la possibilità di un progressivo aggiornamento dei sistemi di realizzazione, convenzionamento, sovvenzionamento e gestione in relazione alle modifiche nel tempo intervenute della disciplina specifica del settore. Ciò costituisce, nel caso in esame, un notevole aiuto rispetto all'effettiva possibilità del Comune di Villaricca di corrispondere alle esigenze abitative delle fasce più deboli della popolazione.

Preso atto, infatti, che la disponibilità finanziaria per poter procedere con utopistici programmi direttamente finanziati dall'Ente non sussiste e, probabilmente, visto il ciclo economico attuale, continuerà a non sussistere per molto tempo, il Comune ha colto l'occasione dell'avviso per la definizione del programma regionale di edilizia residenziale sociale di cui all'art.8 del DPCM del 16/07/2009 – Piano Nazionale di Edilizia Abitativa, per iniziare un processo virtuoso in cui la risposta al fabbisogno di abitazioni dignitose a prezzi ragionevoli di vendita e locazione si basa sull'utilizzo di ogni forma di partnership pubblico-privato legittimamente disponibile onde conseguire lo scopo sociale che ci si è prefissi.

Infine l'Ente si riserva il ricorso a procedure di progetto di finanza e/o concessione di realizzazione e gestione per il completamento delle trasformazioni che non dovessero trovare

adeguato riscontro mediante le forme di attuazione prima descritte, ovvero a forme di convenzionamento con i proprietari delle aree se in possesso dei necessari requisiti.

L'insieme degli interventi, come rappresentato graficamente sulla tavola n.1 del Documento strategico, è finalizzato alla realizzazione di un quartiere altamente sostenibile che si configuri come una nuova centralità in grado di rigenerare socialmente ed ambientalmente il contesto in cui è inserita.