

Variante urbanistica per il reitero, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 16/2004 e del D.P.R. 8 giugno 2001, n.327 e succ. modif., dei vincoli preordinati all'esproprio di cui al Piano Regolatore Generale per le aree della zona C2 destinata a social housing

Relazione Istruttoria integrativa

Nel corso dell'anno 2010 questo Ente ha partecipato ha presentato una 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), **relativa alla realizzazione di un quartiere di edilizia sociale da attuarsi mediante Piano di Edilizia Economica e Popolare. In particolare fu scelta un'area che il vigente Piano Regolatore Generale già individua quale zona C2 con la seguente normativa di attuazione:**

Art. 10. (Zona omogenea C2)

- Nuova edilizia economica e popolare -

*In tali zone il piano edilizio si attua attraverso il Piano di zona di cui alle leggi n. 167, n. 865, ecc...
L'indice di fabbricabilità territoriale di zona è di 2,5 mc/mq.;*

La scelta fu effettuata nell'ambito delle tre zone individuate dal piano vigente quali zone C2 (cfr. Elaborato integrazione tav. 1), partendo dal presupposto che occorresse, a tal fine, un'area di almeno 5 ettari, prevalentemente libera da costruzioni, non presentante condizioni ostative, contigua all'area urbana, facilmente accessibile e dotata di un sufficiente livello di infrastrutturazione preesistente.

Si osservò che:

- la zona indicata nell'elaborato summenzionato quale A, risultava inidonea in quanto era in corso un procedimento di variante che ne prevedeva la destinazione a parco urbano. Tale procedimento è oggi concluso con la definitiva approvazione ed il parco stesso è stato completamente realizzato. Anche la residua parte dell'area, nelle more, è stata soggetta ad un procedimento di variante concluso con la definitiva approvazione, venendo destinata all'insediamento di un'area parcheggio e strutture complementari all'adiacente impianto sportivo pubblico;
- la zona indicata nell'elaborato summenzionato quale C, risultava inidonea in quanto, essendo stata oggetto della formazione di una discarica, non poteva più, per evidenti ragioni igienico sanitarie, assolvere al ruolo originariamente previsto. Risultava, inoltre priva di urbanizzazione e, per la parte libera dalla discarica, effettivamente utilizzata a scopo agricolo.
- la zona indicata nell'elaborato summenzionato quale B, viceversa, possedeva tutti i requisiti che richiesti per l'attuazione dell'intervento essendo prevalentemente libera da costruzioni, contigua all'area urbana, facilmente accessibile, dotata di un sufficiente livello di infrastrutturazione preesistente, completamente circondata da aree fortemente antropizzate, in gran parte già di proprietà pubblica. Inoltre si presenta in gran parte incolta, in parte oggetto di limitate trasformazioni edilizie, in parte coltivata ma priva di colture di particolare pregio e/o caratteristiche della produzione locale, né, tanto meno, di un'attività agricola economicamente organizzata. Altresì si è presentata in un generale stato di abbandono e con considerevole presenza di rifiuti domestici abbandonati.

All'esito dell'istruttoria della Regione Campania la proposta del Comune di Villaricca è ammessa alla terza fase e 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 relativo Piano Urbanistico Attuativo ai sensi della L.R. 16/2004 e della L.R. 19/2009. In breve tempo l'U.T.C., avvalendosi del supporto tecnico scientifico del Dipartimento di

Progettazione Urbana e di Urbanistica dell'Università degli Studi di Napoli "Federico II", oggi Dipartimento di Architettura, ha completato il compito affidato e sottoposto gli elaborati completi del Piano Urbanistico Attuativo all'esame della Giunta.

La proposta di PUA, unitamente al progetto presentato ed al PRG veniva già sottoposto all'esame della Provincia e della Regione Campania AGC 16 concludendosi, con verbale del 10 ottobre 2011 del tavolo tecnico, per l'assenza di motivi ostativi all'approvazione del PUA, così come determinato dalla Provincia con relazione istruttoria prot. 1486 del 07/10/2011.

Inoltre, in ottemperanza alle disposizioni legislative in materia, il Piano è stato sviluppato parallelamente al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica. Infatti, il 30 aprile 2012, l'U.T.C., in qualità di Autorità procedente ha trasmesso all'Ufficio V.A.S. comunale, in qualità di Autorità Competente, il Rapporto Preliminare ed il progetto di PUA e, nella stessa data, concordato con l'Autorità Competente, la lista dei Soggetti Competenti in materia Ambientale da consultare ai fini della verifica di assoggettabilità. In data 3 luglio 2012, alla luce dei pareri pervenuti da parte dei S.C.A. e dell'esame del progetto di PUA e Rapporto Preliminare, con decreto dell'autorità competente, è stata disposta l'esclusione del Piano dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica con prescrizioni. In seguito l'U.T.C. ha effettuato le modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione prescritte dall'autorità competente e sottoposto alla Giunta comunale il Piano completo per l'adozione ed approvazione ai sensi della L.R. 16/2004 e della L.R. 19/2009.

Il PUA veniva quindi inviato alla Provincia di Napoli che, con nota _____ del _____ comunicava il parere favorevole all'approvazione.

Venivano, inoltre, acquisiti i pareri favorevoli di:

- Soprintendenza per i Beni Architettonici Paesaggistici Storici Artistici ed Etnoantropologici per Napoli e Provincia;
- Autorità di Bacino della Campania Centrale;
- ASL Napoli 2 – Nord;
- Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Napoli e Pompei;
- Regione Campania settore provinciale del Genio Civile di Napoli

Nel corso del procedimento è emersa la necessità di rinnovare i vincoli preordinati all'esproprio sull'area, frattanto decaduti visto il decorso del tempo. Ci si è, quindi, avvalsi dell'art. 38 della L.R. 16/2004 che prevede che *"Il comune può reiterare i vincoli di cui al comma 1 motivando adeguatamente la scelta, in relazione alle effettive esigenze urbanistiche e di soddisfacimento degli standard, e prevedendo la corresponsione di un indennizzo quantificato ai sensi del D.P.R. n. 327/2001"*

Il reitro dei vincoli avviene mantenendo inalterata la destinazione urbanistica originariamente prevista dal vigente PRG e, in accordo con la successiva determinazione della Giunta, il procedimento viene escluso 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, laddove rientra nelle fattispecie di cui all'art. 2, comma 5, lettera e) del richiamato Regolamento V.A.S.

Pur nella banalità dell'attività da svolgere, l'ufficio, non avendo il Regolamento regionale n.5 del 4 agosto 2011 previsto uno specifico procedimento per l'approvazione di varianti di siffatta semplicità, ha attivato, cautelativamente, l'intera procedura 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, fornisse il quadro conoscitivo del territorio interessato, nonché lo stato della disciplina del suolo risultante dal PRG. All'uopo la circostanza che il Comune avesse 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. Pertanto il Preliminare di piano risulta composto dai seguenti elaborati:

- Relazione preliminare e documento strategico;
- 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

A seguito delle verifiche effettuate dal Responsabile del procedimento circa la correttezza e congruità degli elaborati, in data 18 febbraio 2014, in ossequio al succitato Regolamento regionale, il Preliminare di piano è stato pubblicato sul sito internet del Comune liberamente consultabile e scaricabile da chiunque vi abbia interesse e depositato presso la segreteria comunale; inoltre, in data 03/03/2014, sul B.U.R.C. n.16, è stato pubblicato l'avviso circa l'avvenuto deposito e pubblicazione sul sito internet del Preliminare di piano e convocato un incontro partecipativo a valere quale consultazioni ex art. 7 comma 2 del Regolamento regionale 5/2011, convocando le organizzazioni sociali, culturali, economico-professionali, sindacali ed ambientaliste, nonché invitando a partecipare tutti i soggetti pubblici e privati comunque interessati. Detto incontro si è tenuto il giorno 14 marzo 2014, presso la sala consiliare del Comune di Villaricca, constatando, tuttavia, che alcuno dei soggetti convocati e/o invitati ha ritenuto partecipare.

Viene quindi predisposto il progetto di piano che state il carattere della variante di solo reitero dei vincoli preordinati all'esproprio, mantenendo la norma e la destinazione di zona le stesse identiche caratteristiche di quanto previsto dal vigente PRG, si riassume nella riproposizione dell'art. 10 delle vigenti N.T.A. per l'area in parola.

La Giunta, con deliberazione n.28 del 21/05/2014 ha adottato la variante per il reitero dei vincoli preordinati all'esproprio ai sensi della L.R. 16/2004 zona C2 – Social Housing, dato atto della sussistenza dell'interesse pubblico alla reiterazione e stabilito che l'indennizzo previsto dall'art. 38 della L.R. 16/2004 fosse quantificato in quanto in merito previsto dall'art. 39 del D.P.R. 327/2001.

Viene, quindi, richiesto alla Provincia di Napoli il rilascio della dichiarazione di coerenza di cui al 4° comma dell'art. 3 del Regolamento regionale n.5/2011. Successivamente, con nota 0108858.05-09-2014, pervenuta in data 08/09/2014 prot. 3554, la Provincia, che già due volte si era espressa favorevolmente rispetto all'intervento evidenziando l'assenza di motivi ostativi di sorta, concludeva, invece, con Deliberazione di Giunta provinciale n.451 del 04/09/2014, per la non coerenza.

Dalla relazione istruttoria della Provincia risulta che tale non coerenza derivi unicamente dal fatto che la proposta di PTCP del 2013, non adottata né approvata, individui la zona oggetto dell'intervento quale area agricola periurbana.

Non si può non osservare, preliminarmente, che non poche perplessità si possono esprimere circa l'operato della Provincia nella vicenda de quo. Infatti l'ente, delegato in materia di urbanistica e governo del territorio, ha definito le proprie strategie in subbietta materia con una delibera di Giunta Provinciale che costituisce il paradigma di riferimento per la verifica di coerenza dei piani urbanistici comunali e loro varianti. Già è discutibile, opinabile e perplessa la scelta di affidare le proprie strategie in materia di governo del territorio ad una delibera di un organo esecutivo come la Giunta Provinciale, peraltro in un periodo transitorio in cui dovrebbe trattare solo argomenti di ordinaria amministrazione, e che, comunque, anche nella pienezza dei propri poteri dovrebbe invece attuare ed implementare le strategie definite dal Consiglio Provinciale. D'altra parte le strategie in materia di governo del territorio devono essere contenute in un atto di Pianificazione generale territoriale rimesso, appunto, dal combinato disposto dell'art. 42 del TUEL, della L.R. n°16/2004 e del Regolamento Regionale n°5/2011, al Consiglio provinciale, previa adozione attraverso un procedimento complesso e pluristrutturato della Giunta Provinciale.

Nel nostro caso la Provincia di Napoli è l'unica tra le province campane a non dotarsi ancora di un Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e pur tuttavia pretende di valutare la coerenza dei Piani Urbanistici Comunali con una mera delibera di Giunta provinciale assunta in maniera unilaterale e preater-*legem*, senza un procedimento di dialettica democratica con i Comuni e le Associazioni, quasi che fosse un Ente autarchico che valuta da sé e per sé le scelte urbanistiche che invalgono gli interessi della comunità metropolitana.

E' il caso di ricordare che solo il Piano Territoriale di Coordinamento ha efficacia in termini sia di indirizzo sia di conformazione di parti del territorio, pur escludendo che le sue previsioni possano sostituire quelle dei PUC con esse in contrasto; ma i Comuni sono tenuti, come recita l'art. 6 della ancora vigente legge fondamentale dell'urbanistica, (L. 1150/1942), ad uniformarsi alle disposizioni di esso. Trattasi di uno strumento contenente criteri e prescrizioni da seguire, la cui natura giuridica è di tipo misto: esso partecipa ontologicamente sia della natura di atto amministrativo generale sia di atto normativo, sia infine di atto contenente prescrizioni specifiche e concrete. Ma la natura ed i caratteri tipici del Piano Territoriale di Coordinamento, il suo aspetto normativo, conformativo, prescrittivo, orientativo dello sviluppo del territorio non può certo considerarsi fungibile ad opera di una delibera che, per sua natura, struttura, e procedimento è costitutivamente ed ontologicamente di tipo provvedimentale ed in quanto tale non può né normare né indirizzare e men che mai consentire il controllo di compatibilità o di coerenza dei Piani Urbanistici Comunali.

Manca, infatti, il procedimento tipico degli atti di pianificazione.

Ci si riferisce all'istruttoria pubblica, alla partecipazione procedimentale, alla dialettica democratica con gli enti locali e le Associazioni disciplinate sia dalla legge regionale 16/2004 sia dal Regolamento regionale n°5/2011. Questo procedimento compartecipato non costituisce soltanto un aspetto formale, come tale obliterabile per esigenze di celerità e velocizzazione dei processi decisionali. Trattasi invece della struttura formante e caratterizzante di un atto di Pianificazione Territoriale che, in quanto coinvolge gli interessi delle comunità territoriali e richiede la partecipazione e la condivisione delle scelte da parte dei soggetti interessati, pena il configurarsi di una struttura gerarchica del governo del territorio che collide con le esigenze di superare la concezione ineguale e dirigistica di valutazione e ponderazione degli interessi pubblici relativi alla gestione delle dinamiche di sviluppo del territorio, tipica della vecchia dottrina urbanistica di tipo discensionale o a cascata.

Inoltre tale deliberazione introduce surrettiziamente norme di salvaguardia obbligatorie che solo l'adozione di un Piano Territoriale può legittimamente comportare, come statuito dalla normativa nazionale e regionale. Infatti, siccome il Regolamento Regionale n°5/2011 fa riferimento, per le verifiche di coerenza dei Piani, anche alle strategie provinciali, allora si

denomina l'oggetto di tale delibera come "strategie provinciali in materia di governo del territorio". Dalla premessa dell'esistenza di strategie si inferisce la conseguenza di linee di indirizzo per la verifica di coerenza, cui gli enti devono conformarsi ai fini dell'acquisizione del parere di congruenza-compatibilità della Provincia. Ma le strategie cui si riferisce il Regolamento Regionale n°5/2011 non sono un *Deus ex machina* che improvvisamente viene dall'alto introdotto nella scenario della pianificazione, né possono essere considerate come simulacri di Piani. Devono, a parere dell'ufficio, essere, invece, declinate in chiave di atti organici contenute in specifici atti di pianificazione territoriale.

Quanto alla natura specifica dell'atto de quo trattasi di una mera reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio di una zona omogenea C2, che preesisteva alla qualificazione come area agricola periurbana, di cui alla Delibera di Giunta Provinciale n°628/2013.

Per la reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio la giurisprudenza richiede due condizioni: una motivazione adeguata sull'interesse pubblico connesso alla realizzazione attuale dell'intervento di pubblica utilità comprovata e predominante rispetto all'interesse privato inciso dalla variante e la determinazione dei criteri di quantificazione dell'indennizzo da corrispondere per il reiterno. Entrambi i presupposti, unitamente al procedimento di variante, sono compresenti, soddisfatti ed adempiuti nel corredo motivazionale e nel procedimento dell'atto formativo e determinativo della delibera di adozione della variante del Comune di Villaricca.

Quanto all'incoerenza con la previsione dell'area agricola periurbana, trattasi, nella migliore delle ipotesi, al netto delle riserve espresse dinanzi, di qualificazione sopravvenuta e sovrapposta successivamente alla zonizzazione funzionale dell'area de quo, che era e resta tipizzata come C2. Pertanto, al di là del carattere surrettizio della norma che si atteggia a norma di salvaguardia non possedendone i requisiti giuridici e formali, nel merito il parere di non coerenza appare infondato laddove sovrappone ultrattivamente e retroattivamente un vincolo sopravvenuto ad una zonizzazione urbanistica che mantiene inalterata la sua destinazione essendo soltanto reiterati i vincoli preordinati all'esproprio attesa la loro decadenza temporale.

Si potrebbe opinare che la previsione della Provincia, attecchendosi come un vincolo urbanistico improprio di tipo costitutivo, sarebbe esclusa perfino per uno strumento come il PTCP, che è per sua natura un piano di indirizzo e non può contenere vincoli urbanistici di secondo grado. Tuttavia il punto fondamentale e dirimente è costituito dal fatto che la destinazione urbanistica dell'area non cambia e che tale invarianza strutturale non è suscettibile di modificazione dall'alto ad opera della sovrapposizione di vincoli di qualunque genere sopravvenuti e quindi inopponibili alla conformazione presente e vigente. Non si può cogliere, infatti, l'occasione della variante connessa al mero reiterno del vincolo espropriativo per opporre e far valere una destinazione urbanistica nuova e diversa, imposta unilateralmente al Comune che intende programmare la propria attività amministrativa in maniera conforme all'assetto urbanistico già cristallizzato nel PRG. Si configurerebbe in tal modo un'espropriazione e sostituzione di poteri, competenze, attribuzioni, e funzioni che confligge non solo con le norme urbanistiche esistenti, ma con l'equilibrio e la distribuzione delle competenze fissate inderogabilmente dalla legge e dalla Costituzione.

Vi è, poi, da soffermarsi sul concetto di strategia richiamato dall'art. 3 del Regolamento 5/2011. Strategia è la sommaria descrizione di un insieme di azioni possibili successive, da impostare e coordinare, al fine del raggiungimento di un obiettivo fissato. Si connota per i caratteri dell'incertezza e della generalità (lo stesso termine deriva dal greco *strateghós* che significa generale). Trova estrinsecazione in un Piano strategico che, nell'ambito della materia del Governo del Territorio, fa parte della componente strutturale del Piano (il PTCP nel caso della Provincia).

Dunque, fermo restando che una strategia, per avere valore cogente per i Comuni, avrebbe dovuto essere approvata dal Consiglio provinciale, essa avrebbe dovuto, per non travalicare i compiti che alla Provincia sono attribuiti invadendo le esclusive competenze dei Comuni circa la pianificazione urbanistica del territorio, mantenere caratteri di generalità, flessibilità e di indirizzo. Sono i comuni che, eventualmente, avrebbero dovuto sviluppare, nell'ambito della nuova

pianificazione, le proprie azioni specifiche in coerenza con tale strategia. (Si parla, del resto, di dichiarazione di coerenza e non di conformità).

Ma nel caso di specie la Provincia di Napoli ha anche limitato la verifica ad un solo aspetto delle supposte strategie sovracomunali, tralasciando tutti gli altri elementi che, viceversa, trovano pieno conforto nell'operato dell'Amministrazione comunale.

Nella stessa nota 0108858.05-09-2014, infatti, l'Ente da atto che, anche laddove fosse condivisibile l'ipotesi di considerare la variante proposta quale previsione di un nuovo insediamento (e non, come invece è, il semplice reitro dei vincoli espropriativi per un'opera già prevista e confermata nel vigente PRG), comunque la coerenza alle strategie della Provincia sarebbe garantita laddove sussistesse l'impossibilità di localizzarlo nelle aree di cui agli artt. 51, 52 e 53 delle NTA del redigendo PTCP e venisse scelta una zona avente le seguenti caratteristiche:

- Contiguità al tessuto edificato;
- Adeguate condizioni di accessibilità prioritariamente attraverso il trasporto pubblico;
- Contiguità alle sedi di attrezzature pubbliche e servizi;
- Presenza delle reti di urbanizzazione primaria;
- Definizione netta dei margini delle aree di nuova edificazione.

Orbene, sulla base dei rilievi della Provincia, l'Ufficio ha predisposto gli elaborati grafici integrativi qui allegati, dimostrando che, anche laddove sussistesse la legittimità dell'atto con cui la Provincia ha dichiarato la non coerenza del reitro dei vincoli espropriativi, sarebbero rispettate le indicazioni contenute nelle presunte strategie provinciali per la localizzazione dell'intervento nell'area de quo.

Infatti, preso atto che tra le superstiti zone C2 solo quella in esame poteva garantire le condizioni per la realizzazione del quartiere di edilizia economica e popolare proposto da Villaricca, anche laddove si fosse voluto individuare una nuova e diversa area compresa tra quelle di cui agli artt. 51, 52 e 53 delle NTA del redigendo PTCP ciò sarebbe stato impossibile.

Nell'elaborato integrazione tav. 2 sono evidenziate le sole 3 aree che, comprese tra quelle di cui agli artt. 51, 52 e 53 delle NTA del redigendo PTCP, avrebbero potuto, per dimensioni e caratteristiche dell'edificato esistente, ospitare l'intervento di edilizia residenziale pubblica programmato. Orbene:

- L'area indicata con il n.1 (cfr. gli elaborati integrazione tav. 2 e tav.3) è centralmente occupata dal cimitero comunale, quasi completamente destinata ad attrezzature pubbliche urbane e quasi completamente condizionata dalla presenza della fascia di vincolo cimiteriale. E' quindi impensabile collocarvi il quartiere social housing.
- L'area indicata con il n.2 (cfr. gli elaborati integrazione tav. 2 e tav.4) è stata oggetto di due recenti varianti, definitivamente approvate, che ne hanno modificato la destinazione in parco pubblico urbano (opera già realizzata e funzionante) e area di parcheggio e strutture complementari a servizio dell'adiacente impianto sportivo pubblico.
- L'area indicata con il n.3 (cfr. gli elaborati integrazione tav. 2 e tav.5) è stata in parte oggetto di una recente variante, definitivamente approvata, che ne ha modificato la destinazione in parco pubblico attrezzato e strutture sportive; è in parte destinata dal vigente PRG ad attrezzature pubbliche a standard; è, per la parte residua, peraltro insufficiente all'intervento de quo, utilizzata effettivamente per attività agricola intensiva e di pregio ed in prossimità ad una importante struttura agrituristica. Il Comune, pertanto, fermo restando che non potrebbe modificarne la destinazione rispetto all'utilizzo per standard in relazione alla necessità di mantenerne l'equilibrio a norma del D.M. 1444/1968, intende, per la parte residua mantenere attiva la destinazione agricola in coerenza con ben più rilevanti strategie regionali e provinciali di risparmio nel consumo di suolo e salvaguardia della biodiversità.

Preso atto che le zone comprese tra quelle di cui agli artt. 51, 52 e 53 delle NTA del redigendo PTCP non possono oggettivamente ospitare l'intervento de quo, in coerenza con le presunte strategie provinciali è necessario esaminare se sono rispettate le altre condizioni di localizzazione previste dall'art. 70 comma 2 delle medesime NTA.

L'area de quo è immediatamente contigua all'area urbana, sia a Nord che ad Ovest. Ad Est è contigua ad un'area destinata ad attrezzature pubbliche ed a Sud è delimitata dalla viabilità esistente. E' facilmente accessibile dalla rete viaria già esistente, sia da Nord, attraverso trav. Via Libertà e C.so Italia. E' contigua ad attrezzature e servizi pubblici sia esistenti che di progetto e prevede essa stessa un'ulteriore dotazione di servizi pubblici per oltre 26.000 mq aggiuntivi rispetto al fabbisogno di standard previsto dalla Legge. E' servita al contorno da tutte le infrastrutture previste quali opere di urbanizzazione primaria già in dimensioni e qualità sufficienti a sopportare il carico aggiuntivo dell'intervento. Prevede margini ben netti e definiti essendo limitata a Nord ed Ovest dal tessuto urbano esistente, ad Est da un'area di attrezzature pubbliche ed a Sud dalla viabilità già esistente.

Ulteriori elementi di positiva valutazione sono la buona percentuale di proprietà già pubblica e l'assenza di un'attività agricola economicamente organizzata. Si presenta, infatti, in gran parte incolta ed in un generale stato di abbandono con considerevole presenza di rifiuti domestici abbandonati a causa dell'incuria e della mancata sorveglianza.

Infine si evidenzia che, a fronte della scelta effettuata, ai sensi dell'art. 48 4° comma delle NTA del redigendo PTCP le aree sottratte sono compensate da ben più cospicue previsioni già attuate ed in corso di programmazione. In particolare: l'area in cui è stato realizzato il Parco Urbano Camaldoli Sud Occidentale di C.so Italia, originariamente prevista quale zona residenziale, della consistenza di oltre 3 ettari; l'area in cui è in corso di realizzazione il Parco Urbano attrezzato di via Bologna, anch'essa compresa tra le zone ex art. 52 delle NTA del redigendo PTCP, della consistenza di oltre 3,5 ettari; la restante parte dell'area indicata con il n.3 nell'elaborato Integrazione tav. 2, di oltre 9 ettari, che, sebbene compresa tra le zone individuate ex art. 52 delle NTA del redigendo PTCP, in ragione dell'attività agricola che vi si svolge e del notevole valore naturalistico ed ambientale è previsto dal preliminare di PUC già redatto dal Comune di Villaricca mantenga la destinazione agricola.

Per questi motivi, ricavata da quanto brevemente riportato nella presente relazione, la sussistenza della coerenza con le presunte strategie a scala sovra comunale della Provincia si ritiene che possano sussistere i presupposti per l'approvazione della variante avente ad oggetto il reiterno dei vincoli preordinati all'esproprio di cui al Piano Regolatore Generale per le aree della zona C2 destinata a social housing, dell'estensione di circa 6 ettari, distinte 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, così come adottata dalla Giunta.