



**RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA AI SENSI DEGLI ARTICOLI 38 E 39 DELLA L.R. N. 16/2004 E
REGOLAMENTO REGIONALE N. 5/2011 DI PARTE DELLA PARTICELLA DISTINTA AL FG. 44 N. 2021
VIA SAN TOMMASO GIUGLIANO IN CAMPANIA**

TAV. 00

RELAZIONE TECNICA

collaboratore *arch. Luigi Pezzella*

dirigente *arch. Paola Valvo*

FILE_REV01

GIUGNO 2021

RELAZIONE



CITTÀ DI GIUGLIANO IN CAMPANIA
CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI

RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA

1. INTRODUZIONE

La Ditta Russo Vincenzo è proprietaria del suolo distinti in Catasto terreni del Comune di Giugliano in Campania al fg. 44 part.IIa 2021.

L'area interessata dall'intervento, individuata nell'estratto dell'azonamento del PRG nella Tav. TP2.2, è classificata dal PRG vigente come parte in zona "B2 – zona di completamento di 1° grado (urbana)", parte in zona "E1 – agricola" e parte interessata da strada di PRG.

L'Amministrazione Comunale, al fine di effettuare, ai sensi della L.R.C. 16/04, le prescritte audizioni, ha predisposto gli elaborati di riclassificazione in cui si propone riclassificazione come zona E1 – agricola, verificata la coerenza di tale destinazione con la più generale disciplina urbanistica del territorio, ritenendola più idonea e più adeguata in relazione all'interesse pubblico ed al corretto ed armonico utilizzo del territorio.



Zona in oggetto

Immagine da Google Earth



2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

2.1 Piano Regolatore Generale

Il Comune di Giugliano in Campania è dotato di il Piano Regolatore Generale adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 87 del 29/10/1983. Con delibera del Commissario ad Acta n. 120 del 06/07/1984 sono state esaminate le osservazioni pervenute. Il Piano è stato reso esecutivo con Decreto sindacale il 18/11/1985 a seguito del decreto di conformità del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 15415 del 27/09/1985.

Per il suolo interessato dal procedimento di rideterminazione della disciplina urbanistica, individuato in catasto al foglio n. 44 p.la n 2021, il suddetto strumento urbanistico risulta avere impresso la seguente classificazione: parte in zona "B2 – zona di completamento di 1° grado (urbana)" (per circa mq 1.034), parte in zona "E1 – agricola" (per circa mq 1.220) parte interessata da strada di PRG (per circa mq 960) che risulta già realizzata per il tratto ad EST del lotto (via San Tommaso) (giusto CDU n. 179 del 15/09/2020), la cui disciplina è indicata dalle allegate Norme Tecniche di Attuazione.

La stessa deriva da un primo frazionamento del 1992 che genera dalla originaria particella n. 275 n. 2 particelle la 1268 e la 1267. Sulla part.la 1267 viene rilasciato permesso a costruire n. 9/1995. La n. 1267 oggi è numerata come n. 2021 di cui si chiede genericamente la riclassificazione;

La parte per cui si configura la decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio ex artt. 9-11 del D.P.R. n. 327 del 2001, in realtà, è solo la porzione interessata dalla strada di progetto di PRG non ancora realizzata di dimensioni di circa mq 960, la strada confinante con le due zone di PRG B2 ed E1. La porzione di particella 2021 ricadente in zona E1 è parte di una più vasta area omogenea a destinazione "E1 – agricola" che appare frazionata, ma ancora con rada edificazione.

Sulla porzione della particella 2021 a destinazione agricola e su quella interessata da strada di PRG insistono manufatti accatastati con categoria C2 e C7 (Sub 2 e 3) per cui, ad oggi, in evidenza agli atti non è stato reperito il titolo abilitativo.

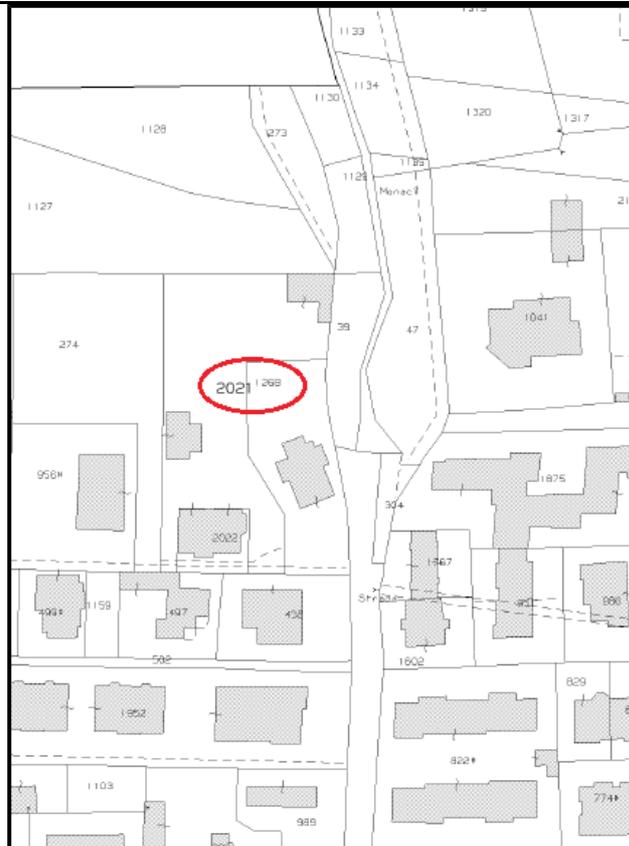
La riclassificazione richiesta, quindi, riguarderebbe una porzione di suolo di circa 960 mq, sempre che non si confermasse la destinazione a strada di PRG. In ogni caso è evidente che tale scelta non può che essere valutata all'interno della ridefinizione complessiva dello strumento urbanistico generale, o attraverso una Variante Generale al PRG, comportando un nuovo carico urbanistico residenziale una scelta a capacità edificatoria.

Dovendo riclassificare la porzione di particella interessata dal tracciato stradale di progetto che non comportasse un ulteriore carico urbanistico e non alterasse l'assetto urbanistico si è ritenuto conferire la destinazione urbanistica di zona agricola E1, così come già regolamentata dalle NTA allegate al PRG vigente. La riclassificazione effettuata conferendo la destinazione agricola risulta compatibile con l'assetto urbanistico attuale, anche per la contiguità con la destinazione urbanistica E1. Inoltre la destinazione urbanistica impressa all'intera particella dal programma di fabbricazione vigente prima dell'approvazione del PRG corrispondeva a quella agricola, pertanto la decadenza del vincolo restituisce la zona alla originaria classificazione.



CITTÀ DI GIUGLIANO IN CAMPANIA
CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI

RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA

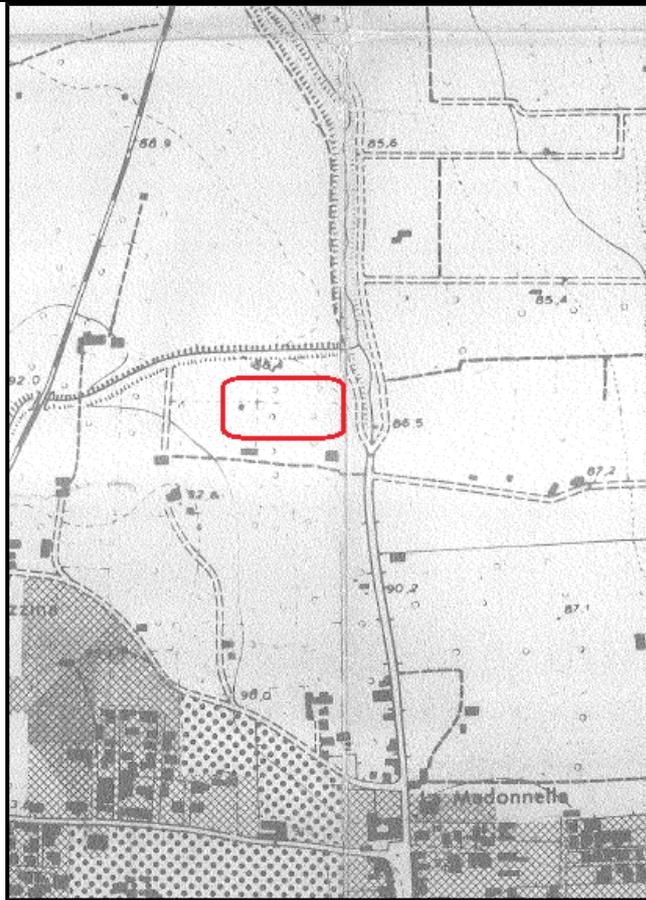


 Zona in oggetto - Situazione catastale – Foglio 44 particella 2021



CITTÀ DI GIUGLIANO IN CAMPANIA
CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI

RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA



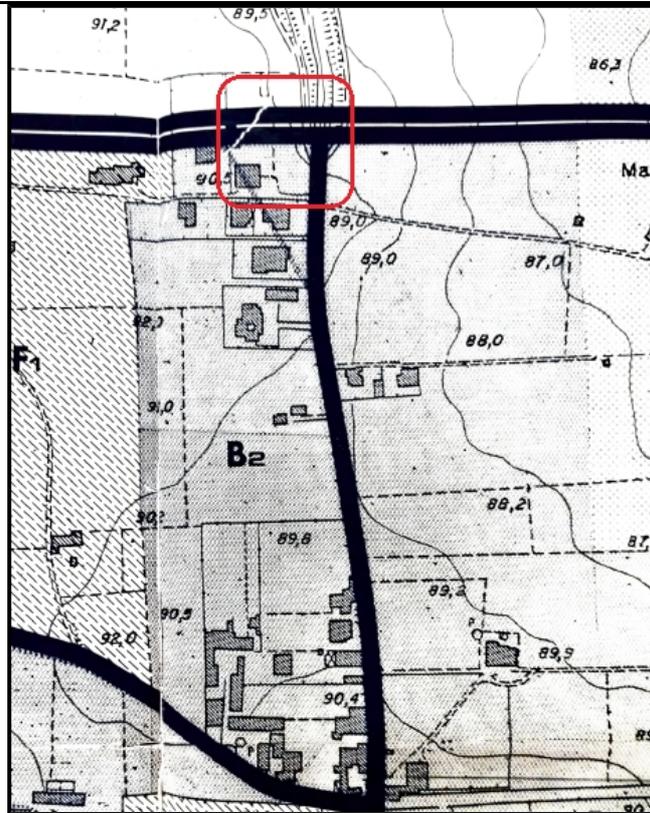
Zona in oggetto – Programma di Fabbricazione 1975 - zona agricola





CITTÀ DI GIUGLIANO IN CAMPANIA
CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI

RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA



Zona in oggetto – Piano Regolatore Generale 1985 – Tav. TP3₁
zona agricola – zona B/2 – Strada P.R.G.



CITTÀ DI GIUGLIANO IN CAMPANIA
CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI

RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA

2.2 piani sovraordinati e di settore

Piano Territoriale Regionale della Campania (PTR)

Il 30 novembre 2006 la Giunta Regionale della Campania ha adottato il Piano Territoriale Regionale (PTR), che è stato pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania il 10 gennaio 2007. La Regione ha inteso dare al PTR un carattere fortemente processuale e strategico, promuovendo ed accompagnando azioni e progetti locali integrati.

La scala della Variante, si ritiene non incidente significativamente su un piano di carattere strategico. In ogni caso, i possibili effetti ambientali vengono analizzati nell'ambito del procedimento di esclusione di assoggettabilità a VAS.

Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Napoli

La Proposta di Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) risulta adottata, ai sensi dell'art. 20 della LR n. 16/2004, con le Deliberazioni del Sindaco Metropolitano n. 25 del 29 gennaio 2016 e n. 75 del 29 aprile 2016; quest'ultima, in particolare, ha fornito importanti disposizioni integrative e correttive alla precedente Deliberazione. Con gli stessi provvedimenti sono stati adottati, altresì, il Rapporto Ambientale (contenente, tra l'altro, lo Studio di Incidenza), e la relativa Sintesi non Tecnica.

Il PTCP ha zonizzato l'area in esame per la parte dove insistono costruzioni, come aree di consolidamento urbanistico e riqualificazione ambientale, mentre la parte nord della particella ricade in aree agricole ordinarie.

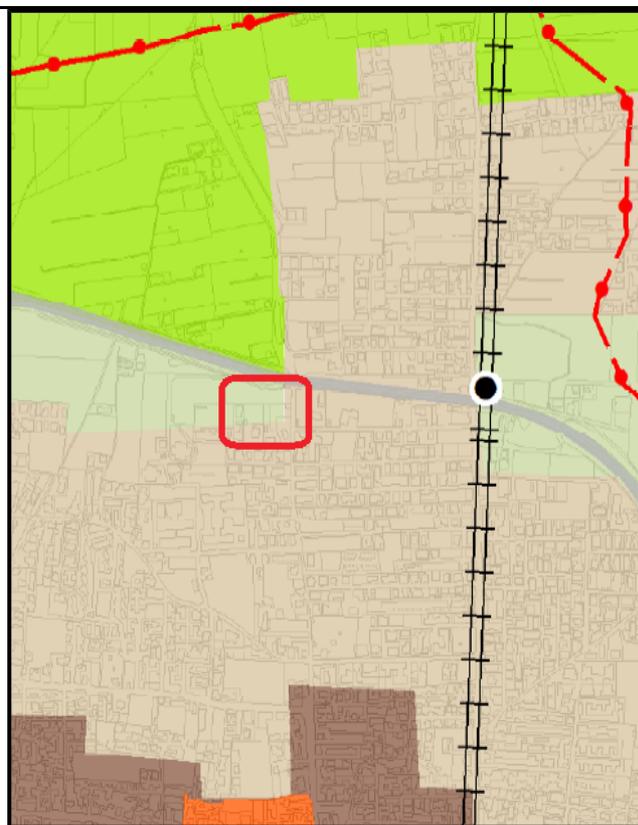
La scala della Variante, si ritiene non incidente significativamente su un piano di carattere sovra comunale. In ogni caso, i possibili effetti ambientali vengono analizzati nell'ambito del procedimento di esclusione di assoggettabilità a VAS.

In ogni caso ai sensi dell'articolo 3, comma 4 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio del 4 agosto 2011, n.5, in base al quale la Provincia emette una dichiarazione di coerenza alle strategie a scala sovracomunale individuate dall'amministrazione provinciale sui PUC sulle Varianti ai PUC e PRG trasmessi dai Comuni, si procederà ad acquisire la relativa verifica.



**CITTÀ DI GIUGLIANO IN CAMPANIA
CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI**

RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA



Zona in oggetto – PTC Tav. P06-2 Disciplina del Territorio



Art. 49 Aree agricole ordinarie



Art. 52 Aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale

Il Piano Stralcio Unit of Management Regionale Campania Nord Occidentali

Il Comune di Giugliano in Campania ricade nell'ambito del Unit of Management Regionale Campania Nord Occidentali – Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, ex AdB Campania Centrale.

Il suolo oggetto di Variante non ricade in aree di vincolo come identificate nelle cartografie allegate al piano stralcio PSAI adottato con Delibera del Comitato Istituzionale del 23/12/2015.

Piano di zonizzazione acustica

Il Comune di Giugliano in Campania, con Determina n. 1564 del 16/10/2019, ha dato incarico per la redazione del Piano di Zonizzazione Acustica ai sensi della Legge n° 447 del 26 Ottobre 1995 e successive modifiche ed integrazioni.

Il professionista incaricato ha consegnato una prima bozza, in corso di valutazione, del Piano di Zonizzazione Acustica contenente la classificazione acustica del Territorio Comunale, per cui per quanto attiene ai valori di attenzione, bisogna fare riferimento al DPCM del 14/11/1997.

Nel caso di varianti al PRG, la Zonizzazione acustica viene revisionata contestualmente sulla base delle modificate destinazioni d'uso in relazione alle caratteristiche del sistema insediativo oggetto delle varianti ed alle definizioni di classe di cui all'art.1 delle norme di attuazione.



**CITTÀ DI GIUGLIANO IN CAMPANIA
CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI**

RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA

In ogni caso, la proposta di variante in esame, classificando l'area come E1 in continuità con la zona omogenea contigua, non incide sugli aspetti acustici, in quanto i limiti acustici da rispettare restano invariati.

2.3 Urbanizzazioni esistenti

Per quanto riguarda il parere ex art. 5 L.R. 19/01 relativo alla collegabilità funzionale delle eventuali opere di urbanizzazione primaria con quelle comunali esistenti, lo stesso va rilasciato anche previa verifica con gli Enti gestori dei servizi.

La riclassificazione proposta non incide su tale aspetto.

3. CARATTERISTICHE DELLA RICLASSIFICAZIONE

3.1 Localizzazione dell'area e proposta

L'area di intervento è localizzata nella porzione ENE del territorio comunale, come individuata nella *Tav. 1 – inquadramento territoriale*. L'area interessata alla riclassificazione confina a sud con zona B2 parzialmente edificata e a Nord con area agricola E1 che presenta attualmente una scarsa densità edilizia e residenziale.

La proposta di riclassificazione prevede l'attribuzione della destinazione d'uso del suolo a zona "E1 - agricola normale".

I possibili effetti ambientali connessi alla riclassificazione dell'area in esame, sono ovviamente migliorativi e cautelativi per le future scelte dell'Amministrazione e vengono comunque analizzati nell'ambito del procedimento di esclusione di assoggettabilità a VAS, al fine di individuarne la compatibilità con il tessuto urbano immediatamente a contatto con l'area.

La scelta di riclassificazione come zona E1 riveste, in sintesi, vari aspetti il più importanti dei quali è quello della tutela del territorio, evitando un ulteriore consumo di suolo, alla luce di quanto evidenziato dal preliminare di PUC di cui è avvenuta la presa d'atto con delibera di Commissario Straordinario con i poteri del consiglio n 42 del 09/10/2020

3.2 Verifica degli standard

A seguito della riclassificazione azzonativa conseguente alla presente, si rileva quanto segue in merito alla verifica degli standard a livello comunale, con riferimento ai dati dimensionali contenuti negli elaborati della variante:

- non diminuisce la dotazione di standard quali dimensionati dal PRG vigente, in quanto non viene a modificarsi la destinazione delle aree non residenziali così come individuate nel PRG.



CITTÀ DI GIUGLIANO IN CAMPANIA
CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI

RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Strumento attuativo concessione di edificare

Area minima d'intervento:

mq. 10.000 (diecimila), Oss. prot. N° 101.

Indice di fabbricabilità fondiaria:

Per le aree boschive, pascolive e incolte: 0,003 mc/mq Per le aree seminative e a frutteto: 0,03 mc/mq. Nel computo dei volumi non sono da conteggiarsi: fienili, stalle, silos magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti de] fendo; per tali realizzazioni l'indice max di fabbricabilità fondiaria è pari a: 0,10 mc/mq.

Per gli allevamenti zootecnici, consentiti esclusiva- mente nelle zone boschive, incolte e pascolive, non vanno superati i seguenti limiti:

- rapporto di copertura: 5%
- minima distanza dai confini: mt.20

Ampliamenti:

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzato per la conduzione del fondo opportunamente documentata.

Accorpamenti

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

3.4 Valutazione degli impatti

La proposta di variante, ai sensi dell'art. 2 comma 5 lett. h) del DPGR Campania n. 17/2009 "regolamento di attuazione della Valutazione ambientale strategica (VAS) in regione Campania" si ritiene non assoggettabile a VAS in quanto:

- . le eventuali volumetrie possibili sono di lieve entità e comunque le più limitate in relazione alle destinazioni d'uso
- . la nuova destinazione non comporta variazioni al sistema di tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente
- . l'area non è vincolata ai sensi degli articoli 136, 142 e 157 del D. Lgs. 42/2004 e smi.
- . l'area non è sottoposta a misure di salvaguardia e protezione ambientale derivanti da specifici disposti normativi (aree protette, siti di importanza comunitaria, zone speciali di conservazione, zone di protezione speciale, aree soggette ad interferenze con attività produttive con presenza di sostanze pericolose, aree con presenza naturale di amianto, aree vulnerabili ed altri).

In ogni caso si procederà con l'Autorità Competente.

3.5 aspetti geologici e sismici

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

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



CITTÀ DI GIUGLIANO IN CAMPANIA
CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI

RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Campania nella zona 2.

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

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

Alla luce di quanto sopra, considerato che il lotto in esame è di dimensioni ridotte e che la destinazione urbanistica dello stesso, variando da strada a E1, rimane all'Interno della zona E1 di cui al DM n. 1444/68, si ritengono ancora attuali le indagini geologiche - geognostiche predisposte per il PRG ed oggetto della verifica di compatibilità approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.22 del 10.11.2003.

Gli elaborati progettuali redatti per la riclassificazione urbanistica sono costituiti dalla presente relazione e da:

Tav. 1 – Zonizzazione PRG vigente

Tav. 2 – Zonizzazione di progetto



INDICE GENERALE

Indice generale

1. introduzione.....	2
2.inquadramento urbanistico.....	3
2.1 Piano Regolatore Generale.....	3
2.2 piani sovraordinati e di settore.....	7
2.3 Urbanizzazioni esistenti.....	9
3. caratteristiche della riclassificazione.....	9
3.1 Localizzazione dell'area e proposta.....	9
3.2 Verifica degli standard.....	9
3.3 Consistenza della Riclassificazione.....	10
3.4 Valutazione degli impatti.....	11
3.5 aspetti geologici e sismici.....	11