

COMUNE DI QUARTO

Città Metropolitana di Napoli



CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DI UN LOTTO

INDIVIDUAZIONE
CATASTALE

FOGLIO 12

PARTT.1622-1623-1624-1625

UBICAZIONE

VIA CAMPANA

TAVOLA	ELABORATO	SCALA
4	RELAZIONE URBANISTICA	
Maggio 2022		

IL COMMISSARIO AD ACTA
Ing. Luigi Camerlengo

INDICE

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

1. PREMESSA

Con nota prot.n° 36332 del 21/09/2021 le sig.rre Cecere Flora e Cecere Teresa inoltravano al Comune di Quarto una richiesta di riclassificazione dell'area di loro proprietà rimasta priva di disciplina urbanistica ed identificata catastalmente al foglio 12 partt. n°1624, 1625, 1622 e 1623 di superficie complessiva pari a mq.5.282.

Successivamente, vista la perdurante inerzia dell'Amministrazione Comunale di Quarto, le sig.rre Cecere Flora e Cecere Teresa chiedevano l'intervento sostitutivo alla Città Metropolitana di Napoli, ai sensi dell'art.39 della Legge Regionale n.16/2004, con istanza assunta al RU della Città Metropolitana di Napoli al n.148897 del 28/10/2021.

Con Determinazione dirigenziale n°162 del 11/01/2022, riproposta con la determina n°331 del 17/01/2022 la Direzione Pianificazione Territoriale Urbanistica della Città Metropolitana di Napoli nominava come commissario ad acta il sottoscritto ing. Luigi Camerlingo, per provvedere alla conclusione del procedimento di classificazione urbanistica.

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO IN ESAME

Il lotto di terreno in esame è sito nel Comune di Quarto alla via Campana, ed è identificato catastalmente al foglio 12 partt. n°1624, 1625, 1622 e 1623 di superficie complessiva pari a mq.5.282

E' servito dallo svincolo della Tangenziale di Napoli e dalla stazione della Ferrovia

Circumflegrea di Quarto Officine.

Il Comune di Quarto è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Delibera del Presidente della Giunta Provinciale n°291 del 18.11.1994 e di Regolamento edilizio allegato alla Delibera Commissariale n°165 del 25.11.1988.

L'Amministrazione Comunale ha avviato le procedure per la redazione del PUC ai sensi della L.R.n.16 del 22.12.2004, il cui iter è ancora in corso, predisponendo il Preliminare di PUC nel 2016.

Le particelle nn°1624, 1625, 1622 e 1623, attualmente risultano prive di disciplina urbanistica, in quanto l'originario vincolo di inedificabilità per vincolo idrogeologico - Zona Hd - a seguito della rielaborazione del Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino Nord-Occidentale, oggi Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, è stato rimosso e l'area è stata svincolata da ogni tipo di rischio idraulico;

Allo stato attuale tale area, non avendo alcuna destinazione urbanistica e non essendo normata, viene assimilata alle cd. "zone bianche";

L'area in argomento, è confinante con la zona "Fc Aree per attrezzature di interesse comune" ad est ed è delimitata a nord da una "strada di progetto", anch'essa priva di disciplina urbanistica.

3. ESAME DEI VINCOLI ESISTENTI SUL LOTTO

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che la particella nn°1623, non è gravata da alcun vincolo mentre le particelle nn°1622, 1624 e 1625, sono gravate da vincolo di Interesse archeologico

4. PIANI SOVRAORDINATI

La proposta di Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Napoli (PTC), adottata, ai sensi dell'art.20 della L.R. 16/2004, con le deliberazioni del Sindaco Metropolitan n.25 del 29 gennaio 2016 e n.75 del 29 aprile 2016 e depositata in data 18 dicembre 2017, ha zonizzato l'area in esame come "*Aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale*", normate dall'art.52 delle *Norme Tecniche di Attuazione*"

In tali aree il Piano Territoriale di Coordinamento prevede che le trasformazioni "... dovranno essere finalizzate al soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione residente, nonché alla riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica, configurando gli interventi di ristrutturazione urbanistica e completamento come occasione per ridisegnarne e qualificarne l'assetto. A tali fini la nuova edificazione, ed in particolare quella residenziale, deve essere prevista all'interno di una strategia di consolidamento dell'impianto urbano e di incremento della dotazioni di servizi ed attrezzature, nonché di integrazione sociale, al fine di migliorare le condizioni dell'esistente e di rafforzare le relazioni con il contesto urbano. ”.

5. IPOTESI DI VARIANTE

La finalità della presente variante è la classificazione urbanistica del lotto individuato catastalmente al foglio 12 nn°1624, 1625, 1622 e 1623.

Si esclude la soluzione di una riproposizione delle stesse destinazioni in quanto non più compatibili con le condizioni idrauliche della zona

Si prende atto, inoltre, che, ad oggi, il Comune ha predisposto un preliminare di PUC, che contiene elementi sufficienti per un'analisi del territorio comunale a vasta scala e che individua per le particelle in esame la destinazione *"Territorio urbanizzabile- Ambiti di possibile trasformazione urbana, servizi, residenziale, per usi produttivi, per usi terziario — commerciali",'*

Si rileva che il lotto in esame è di piccole dimensioni e si trova in vicinanza di un'ampia porzione di territorio zonizzata come ZTO "Fc - Aree per attrezzature d'interesse comune".

A seguito dell'analisi del lotto e degli strumenti urbanistici comunali e sovraordinati e per non alterare gli standard del PRG, si sceglie di dare al lotto in esame la destinazione "Aree per attrezzature d'interesse comune", e più specificatamente (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, commerciali, direzionali, e di servizi) conferendogli la sigla "Fc3", per differenziarla da quelle dell'attuale PRG;

In tal modo non vi è aumento del carico insediativo ed il minimo consumo di suolo

previsto è funzionale alla dotazione di servizi alla popolazione. Inoltre tale destinazione evita la frantumazione urbanistica del territorio e realizza una ricucitura del lotto in esame, che è di dimensioni ridotte, al comparto più ampio, già zonizzato come ZTO "Fc - Aree per attrezzature d'interesse comune".

La destinazione ipotizzata risulta compatibile con le indicazioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento della Città Metropolitana di Napoli e non in contrasto con le previsioni future previste dall'Amministrazione comunale.

6. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Per quanto concerne i parametri e gli indici da attribuire alla neo Z.T.O. "Fc3", tenuto conto della limitata estensione del lotto e della sua particolare forma geometrica è apparso opportuno riproporre gli indici delle attuali Z.T.O. "Fc" del PRG vigente, attribuendo però limiti più adeguati al fine di consentire un utilizzo dell'area più razionale e consono alla configurazione planimetrica del lotto stesso, sempre nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile.

Pertanto le Norme di Attuazione di tale area saranno le seguenti:

PARAMETRI URBANISTICI

Rapporto di copertura	Mq./mq.	0,25
Indice di fabbricabilità Territoriale	Mc./mq.	2,00
Altezza massima	Mt.	15,00
Distanza dai confini*	Mt.	10,00
Distanza dalle strade	Mt.	10,00
Distanza dai fabbricati circostanti	Mt.	10,00

*:è consentita la costruzione a confine

DESTINAZIONI

AMMESSO	Attrezzature culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, commerciali, direzionali, e di servizi
VIETATO	Edifici non connessi all'uso comune

ATTUAZIONE

7. VALUTAZIONE RISPETTO ALLA PROCEDURA VAS

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

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

8. ASPETTI ACUSTICI

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

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