



Prof. Arch. Loreto Colombo

Via V. Colonna, 24 - 80121 Napoli

Tel. 081 19360879; e-mail studioicolombo@libero.it, loreto.colombo@archiwordpec.it

LABORATORIO GRAFICO ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE N. 41

DEL 10 OTT. 2023



Napoli, 21 luglio 2023

All'ing. Giuseppe Treccagnoli
Settore 10 – Pianificazione del territorio
RUP del Piano Urbanistico Comunale
Comune di Qualiano (Na)

Oggetto: Piano Urbanistico Comunale. Determina dirigenziale della CM R.0004549.30-05-2023. Parere del progettista.

Si controdeduce nell'ordine sui rilevati esposti nella Determina in oggetto:

1. La procedura di dimensionamento del fabbisogno edilizio residenziale adottata per il PUC partiva dal presupposto che il Comune di Qualiano non fosse in grado di conteggiare gli alloggi esistenti al 31.12.2021, anno trascorso precedentemente alla data di adozione del PUC. Poiché la CM richiede di calcolare il fabbisogno secondo la formula $F_p + F_a - A_e$ (fabbisogno pregresso + fabbisogno aggiuntivo¹ e deduzione da tale somma del numero totale degli alloggi esistenti alla data di adozione del PUC), lo scrivente ha fatto richiesta al RUP, mediante pec, del numero di alloggi autorizzati dall'1.1.2012 al 31.12.2021. Per ottenere il numero totale degli alloggi tale numero viene sommato a quello risultante dal censimento ISTAT 2011. Il totale degli alloggi esistenti al 2011 (ISTAT) è di 7.764; gli alloggi autorizzati dal 2012 al 2021 sono 189 (vedi tabella **Allegato A** prodotta dall'UTC di Qualiano inviato allo scrivente con pec del Dirigente UTC in data 21 giugno 2023), pertanto gli alloggi esistenti al 2021 sono in totale $7.764 + 189 = 7.953$.

La formula innanzi riportata dà quindi il seguente risultato: $56 + 9.981 - 7.953 = 2.084$.

Il fabbisogno di alloggi così calcolato è pari a circa sei volte quello giustificato nella Relazione illustrativa del PUC adottato, che tiene conto del solo incremento dei nuclei familiari nel decennio futuro calcolato come rapporto tra l'incremento demografico decennale e il numero medio dei componenti della famiglia.

Si consiglia all'A.C., fatta salva la sua assoluta sovranità, di confermare il fabbisogno del PUC adottato, con la riduzione motivata come da successivo punto 6, per i seguenti due principali motivi:

- A. l'adeguamento del piano al fabbisogno derivante dal calcolo così come indicato dalla CM con la Determina in oggetto comporterebbe un notevole incremento del carico urbanistico e del consumo di suolo, laddove il risparmio del consumo di suolo, ritenuto prioritario dalla stessa CM, è ormai un principio inderogabile e fondamentale della moderna pianificazione;
- B. l'adeguamento degli elaborati di piano, in mancanza di Zone di completamento (B4, tutte utilizzate dal piano), comporterebbe la ricerca di nuove Zone C. In primo luogo la loro vastità e la discrezionalità del criterio di selezione delle aree da interessare al più esteso fabbisogno non costituirebbe una modifica a soluzione unica; in secondo luogo la modifica

¹ Numero totale di famiglie secondo la proiezione decennale calcolato come rapporto tra la popolazione obiettivo e il numero medio di componenti della famiglia ($26.150/2,62 = 9.981$).

Il Dirigente Incaricato
Dott. Ing. Giuseppe Treccagnoli

al PUC risulterebbe sostanziale e quindi richiederebbe la ripubblicazione degli elaborati con i tempi e le procedure già noti.

2. Poiché le fasce di rispetto latitanti l'Alveo Camaldoli, acqua pubblica, sono soggette alla tutela di cui all'art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs n. 42/2004 (Codice dei Beni culturali e del Paesaggio), vanno eliminate da dette fasce le previsioni che determinano la trasformazione dello stato dei luoghi, e cioè i comparti S destinati ad attrezzature e servizi di standard (che comunque si intendevano non utilizzabili per nuovi volumi come scuole e servizi sociali, ma per verde pubblico e parcheggi), per una superficie totale di mq **104.394**. All'interno delle fasce di rispetto, che restano allo stato di naturalità, si intendono comprese le "aree di compensazione" ai sensi dell'art. 48 delle Norme di attuazione del PTCP relative alle Zone C e alle altre zone di trasformazione ricadenti nelle *Aree agricole periurbane*. **L'adeguamento alla disposizione di legge richiede la modifica dei grafici di piano. Tali modifiche consistono nella conversione delle aree con destinazione a Comparti di servizio (S) nelle zone agricole E1 ovvero E2 in funzione delle colture risultanti dalla CUAS e nella Zona B2 se la CUAS non considera dette aree come agricole.**
3. Secondo i rilievi della CM dovrebbero essere eliminati i Comparti di servizio (S) ricadenti nelle *Aree agricole di particolare rilevanza agronomica* (N.B. secondo la CUAS allegata al PUC e non secondo il PTCP) e nelle *Aree agricole periurbane* per complessivi m² **328.156**. **L'eliminazione di tale superficie è impossibile in quanto ridurrebbe la dotazione di aree di standard a m² 515.267 – 328.156 = 187.111, corrispondenti alla dotazione unitaria di m² 187.111/abb. 26.150 = m²/ab 7,155, inferiore di due volte e mezza a quella minima obbligatoria per legge (m²/ab 18,00).**

I volumi realizzabili sul terzo che resta in proprietà dei cedenti nell'ambito dei Comparti S sono destinati ad attività terziarie e commerciali da considerarsi aggiuntive a quelle previste nelle Zone D, G e H. La superficie complessivamente impegnata per le attività produttive è superiore a quella richiesta mediante le manifestazioni di interesse pervenute su invito del comune in conformità all'art. 67 delle Norme di attuazione del PTCP. Ma va considerato che l'attuazione mediante il meccanismo perequativo ha un valore sperimentale, in quanto non ancora comunemente accettata secondo la cultura locale. Pertanto la realizzazione delle aree di standard con tale modalità è incerta e le superfici che transiterebbero nel patrimonio pubblico non possono ritenersi scontate. Quanto alla rilevata sovrabbondanza delle aree di standard va controdedotto che, come sopra dimostrato, risulta ammissibile la sola soppressione dei Comparti S nelle fasce di rispetto dell'Alveo Camaldoli, che da sola comporta la riduzione per mq **104.394**.

L'originaria dotazione complessiva di aree di standard era di m² 460.338, che sommati agli esistenti mq 54.929 davano la dotazione unitaria di m² 515.267/abb. 26.150 = m²/ab 19,70. Eliminando i Comparti S interni alle fasce di rispetto di 150 m per lato dell'Alveo Camaldoli tale dotazione si riduce a m² 515.267 – m² 104.394 = mq 410.873; la dotazione unitaria passa pertanto a mq 410.394/abb. 26.150 = m²/ab 15,71. Poiché tale dotazione risulta in tal modo inferiore a quella minima obbligatoria secondo il D.M. 2.4.1968 n. 1444 (m²/ab 18,00) si rende necessario ricorrere all'applicazione del punto 2 del secondo comma dell'art. 4 del D.M. 2.4.1968 n. 1444² computando in misura doppia le aree di

² 2. - Zone B): quando sia dimostrata l'impossibilità - dettratti i fabbisogni comunque già soddisfatti - di raggiungere la predetta quantità di spazi su aree idonee, gli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici.

Le aree che vanno destinate agli spazi di cui al precedente art. 3 nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dallo stesso articolo, in misura doppia di quella effettiva.

standard esistenti nelle zone A, A/B1, B2 e B4, che ammontano a $m^2 54.929$. La dotazione complessiva passa in tal modo a $m^2 460.338 - m^2 104.394 + m^2 54.929 \times 2 = m^2 355.944 + m^2 109.858 = m^2 465.802$, per una dotazione unitaria di $m^2 465.802/abb. 26.150 = m^2/ab 17,81$.

4. Viene rilevata la vastità della Zona F3.1 e la sua localizzazione nelle *Aree agricole periurbane*. L'estensione della zona e la localizzazione della vicina Zona H (*Attività ricettive e di servizio al complesso polisportivo*) fu decisa dall'AC in coerenza con l'obiettivo di fare di Qualiano un riferimento per lo sport e i servizi connessi nell'ambito sovracomunale nord di Napoli. Come considerato e concordato con i funzionari della CM nella riunione del 29 maggio 2023, cui ha partecipato, oltre allo scrivente progettista, il Dirigente UTC, la candidatura di Qualiano come riferimento sportivo di livello sovracomunale non può avvenire unilateralmente; per il concreto raggiungimento di tale obiettivo manca un'intesa intercomunale e un accordo col CONI. Poiché, secondo la CUAS, entrambe le zone, la F3.1 e la H, si sovrappongono in parte ad aree agricole di pregio che ordinarie, è possibile subordinare l'efficacia delle previsioni in parola agli accordi citati, dando nelle more all'intera estensione delle Zone F3.1 e H la destinazione di Zona E1 e E2 nel rispetto dei limiti di tali zone secondo la CUAS. **Tale specificazione richiede un'integrazione delle Norme di attuazione.**
5. Premesso che nella Relazione del PUC, a pag. 75, *Si avverte che la zona produttiva (D3) e le zone G per Attività direzionali e terziarie e H, per Attività ricettive e di servizio al complesso polisportivo, sono state indicate dall'Amministrazione comunale ma non sono compatibili con le finalità di tutela e le destinazioni d'uso prescritte dall'art. 48 delle Norme di attuazione del PTCM concernente le aree agricole periurbane*, va ribadito che l'AC punta sul ruolo produttivo e terziario di Qualiano nell'ambito sovracomunale nord di Napoli, e che l'estensione delle aree produttive prevista dal PUC è destinata a compensare il mancato inserimento dell'agglomerato ASI di Giugliano-Qualiano (unico caso tra tutti gli agglomerati ASI di Napoli) tra le ZES (Zone Economiche Speciali), con la conseguente impossibilità di fruire delle agevolazioni fiscali e delle semplificazioni amministrative stabilite dal D.L. 20 giugno 2017 n. 91, convertito con modificazioni dalla legge 3.8.2017 n. 123 e s. m.
6. Con nota n. 1206 del 28.1.2003 il Comune di Qualiano fece richiesta al Distretto Sanitario competente della riduzione della fascia di rispetto cimiteriale a 50 m dalla recinzione. La richiesta fu accolta con nota del D.S. n. 61 prot. N. 514 del 6.2.2003. Le motivazioni della citata richiesta devono intendersi superate e pertanto va ripristinata la fascia di 200 m dalla recinzione in conformità all'art. 338 del R.D. n. 1265/1934 e ss.mm.ii. **Tale ripristino richiede la modifica dei grafici di piano:** le Zone già classificate nel PUC adottato come B4 (*Residenziale di completamento*) e G (*Attività direzionali e terziarie*) interne alla fascia di rispetto di 200 m, dovendo per legge divenire inedificabili, devono essere convertite in Zone B2 (*Residenziale saturata*) ovvero E (*Agricola* nel rispetto della CUAS che forma parte integrante del PUC). Le aree classificate dalla CUAS come "aree non agricole" non possono essere classificate nelle Zone E e devono quindi essere assegnate alla Zona B2 rimanendo pertanto inedificabili in quanto comprese nella zona saturata.

Per effetto delle modifiche descritte,

$m^2 15.933$ di aree libere in Zona B4, convertite in B2 e/o E, erano capaci di: $m^2 15.933 \times If = m^3/m^2 1 = m^3 15.933/345 = 46$ alloggi;

$m^2 9.244$ di aree in Zona G, convertite in B2 e/o E, erano capaci di³: $m^2 9.244 \times m^3/m^2 0,428 = m^3 3.956/345 = 11$ alloggi.

³ Si ricorda che nelle Zone G la cessione a favore del comune è del 30% della superficie territoriale e che tale quota è destinata alla viabilità e ai servizi di standard; il volume residenziale è il 30% del totale. Essendo $If = mc/mc 1,428$, è Ifi (Indice di fabbricabilità residenziale) = $mc/mq 1,428 \times 0,30 = mc/mq 0,428$.

Gli alloggi di piano si riducono pertanto a $350 - 57 = 293$.

Va aggiunto che le aree interne alla fascia di rispetto di 200 m le aree destinate a standard (già comparti S di servizio) non possono contenere volumi e pertanto non sono attuabili mediante compensazione ma esclusivamente mediante espropriazione con destinazione a verde e/o parcheggi. Tale specificazione richiede un'integrazione delle Norme di attuazione.

7. L'art. 26 delle Norme di attuazione del PUC richiama esplicitamente, per la Zona D1, la prevalenza delle Norme di attuazione del Piano regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale di Napoli approvato con D.P.C.M. del 14.10.1968 e successive varianti, nonché il "Regolamento consortile per l'insediamento ed il monitoraggio degli insediamenti produttivi negli agglomerati dell'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Napoli" approvato con DPGR n.132 del 26.7.2013 e n. 100 del 9.7.2014.
8. **Prima alinea:** nell'art. 12 delle Norme di attuazione le voci P.E.C. e P.C. indicano ciascuna, in generale, una famiglia di interventi attuativi autorizzati mediante le diverse procedure concordate e/o accordi partenariali legittimamente ammissibili.

Seconda alinea: non rientra nelle competenze dello scrivente progettista.

Terza alinea: è possibile integrare l'art. 25 delle Norme di attuazione col seguente comma: *I programmi di edilizia sociale devono corrispondere al 30% del fabbisogno complessivo residenziale di piano, dato dalla somma della capacità insediativa delle Zone omogenee A (mediante i previsti Piani di recupero), B, C, G, D2 e D3 (con riferimento, in queste ultime, agli alloggi ammessi nei complessi produttivi). E' quindi necessaria un'ulteriore integrazione delle Norme di attuazione.*

Quarta alinea: al rilievo della CM, che richiama norme di legge la cui applicazione è ovviamente obbligatoria e prevalente sugli atti amministrativi locali, dà risposta l'art. 2 delle Norme di attuazione del PUC. Pertanto la richiesta integrazione, ad avviso dello scrivente, è pleonastica.

Quinta alinea: il rilievo comporta la soppressione del primo comma dell'art. 36 delle Norme di attuazione e la seguente modifica del secondo: *I fabbricati e le aree attrezzate eventualmente già destinati ad usi agrituristici devono essere adeguati con l'eliminazione delle barriere architettoniche, nel rispetto della normativa vigente in materia, almeno al piano terra.*

Sesta alinea: all'art. 44 delle Norme di attuazione va aggiunto il seguente comma: *I crediti compensativi e le premialità o gli incentivi urbanistici anche citati nel seguito comportanti incrementi volumetrici possono essere concessi esclusivamente nell'ambito del dimensionamento complessivo del PUC o ai sensi della L.R. n.13/2022 e ss.mm.ii. E' quindi necessaria l'integrazione delle Norme di attuazione.*

Sesta alinea: il secondo comma dell'art. 48 delle Norme di attuazione va così modificato: *I locali sottotetto abitabili possono essere destinati agli usi turistico-ricettivi del tipo bed & breakfast a condizione che rispettino i requisiti di cui alla legge regionale Campania n. 5 del 10.5.2001 e ss.mm.ii..*

Distinti saluti

Loreto Colombo
(firma elettronica)

Allegato A: alloggi autorizzati dall'1.1.2012 al 31.12.2021 (fonte: UTC di Qualiano)

PDC	ALLOGGI	VANI	RILIEVO DATI
2012	14	63	<i>Indagine interna</i>
2013	25	136	<i>Indagine interna</i>
2014	29	187	<i>Indagine interna</i>
2015	22	91	<i>Indagine interna</i>
2016	23	88	<i>Indagine interna</i>
2017	18	68	<i>Indagine interna</i>
2018	19	102	<i>Indagine interna</i>
2019	2	18	<i>Rilevamento portale ISTAT - P.D.C.</i>
2020	19	78	<i>Rilevamento portale ISTAT - P.D.C.</i>
2021	18	50	<i>Rilevamento portale ISTAT - P.D.C.</i>
TOTALE	189	813	

Verifica effettuata in data 2023-09-28 15:41:17 (UTC)

File verificato: C:\Users\Treccagnoli Giuseppe\Downloads\PUC Qualiano. Controdeduzioni ai rilievi della CM.pdf (2).p7m

Esito verifica: **Verifica completata con successo**

Dati di dettaglio della verifica effettuata

Firmatario 1: Colombo Loreto
Firma verificata: OK (Validated at: 28/09/2023 15:40:58)
Verifica di validità Effettuata con metodo OCSP. Timestamp della risposta del servizio 28/09/2023
online: 15:00:28

Dati del certificato del firmatario **Colombo Loreto**:

Nome, Cognome: Colombo Loreto
Titolo: Architetto
Organizzazione: Ordine degli Architetti di Napoli
Numero identificativo: 23820834
Data di scadenza: 09/01/2026 23:59:59
Autorità di certificazione: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3, ArubaPEC S.p.A., Certification AuthorityC, IT,
Documentazione del certificato (CPS): <https://ca.arubapec.it/cps.html>
Identificativo del CPS: OID 1.3.6.1.4.1.29741.1.1.1
Identificativo del CPS: OID 1.3.76.16.6

Fine rapporto di verifica