

Comune di Qualiano
Città Metropolitana di Napoli



Università degli Studi di Napoli Federico II
Dipartimento di Architettura

Piano Urbanistico Comunale

ai sensi della l.r. 16/2004

REL 01 - Relazione di piano
luglio 2018

Progettista:
Dott. Ing. G. Russo

Studi geologici:
Dott. geol. V.E. Iervolino

Studi agronomici:
Dott. agr. E. Ciccarelli

Zonizzazione acustica:
Ing. F. Testa

Supporto scientifico:
DiARC - Dipartimento di Architettura
- prof. arch. Francesco Domenico Moccia
(Responsabile scientifico)
- prof. ing. Alessandro Sgobbo
(aspetti tecnologici e sostenibilità ecologica)
- pianif. terr. Antonia Arena
(restauro paesaggistico e SIT)

Il R.U.P.:
Dott. Ing. G. Russo

**L'assessore ai L.L. P.P., Edilizia Pubblica e Privata,
Pianificazione del Territorio:**

Il sindaco:
Dott. Raffaele De Leonardis

Sommario

PROGETTO DI PIANO	4
Piano preliminare e progetto di piano.....	4
Il disegno del progetto di piano.....	4
La struttura di riferimento.....	5
Un nuovo ingresso alla città	6
Il rafforzamento delle attrezzature pubbliche	6
Strade da vivere	7
Transizione città-campagna	9
Corridoi ecologici	11
L'organizzazione del piano in componente strutturale e operativa	12
Il fabbisogno abitativo	14
Il dimensionamento di piano.....	20
La zonizzazione	22
Piano strutturale	24
Ricognizione vincoli e tutele	24
Zona A. Centro originario	24
Zona B1. Zone sature.....	25
Zone B2. Zone di completamento.	27
Zone BS. Produttive esistenti	27

Piano Urbanistico Comunale
Comune di Qualiano
Città Metropolitana di Napoli

Zona E. Agricola ordinaria	28
Zona Ea. Agricolaintegrata urbana	28
Zona Ef. Agricola integrata e servizi fluviali	29
Zona Pf. Parco fluviale.	30
Zona Pfu. Parco urbano.	31
Aree per attrezzature ed infrastrutture esistenti	31
Piano Operativo	34
L'approccio perequativo.....	34
Zone di nuovo insediamento - ACE.	36
Zone RUE (Recupero Urbanistico Edilizio).....	37
Zone per attrezzature – Sv, Sc, Si, Sp, F	38

PROGETTO DI PIANO

Piano preliminare e progetto di piano

Il piano preliminare ha costruito il quadro conoscitivo dell'urbanistica di Qualiano attraverso l'approfondimento sia della sua condizione di contesto all'interno della regione Campania, della città metropolitana di Napoli e del suo STS; lo stato di attuazione della precedente pianificazione; la dotazione di attrezzature e la distribuzione delle funzioni sul territorio.

Dagli studi così condotti è stato possibile individuare la struttura urbana (valori permanenti, vincoli, beni naturali e culturali), le problematiche da risolvere, gli obiettivi da perseguire e le strategie utili a raggiungerli. Tutto questo lavoro introduce e fa parte integrante del PUC che, con questo progetto attua le direttive individuate nel preliminare.

Non si ripete, in questa sede quanto è stato sviluppato nel piano preliminare, al quale si rimanda per l'approfondimento delle ragioni che guidano questo progetto.

Il disegno del progetto di piano

Il PUC consiste della zonizzazione e della rete dei collegamenti: la prima determina l'uso del suolo in termini di funzioni e modalità di trasformazione, mentre la seconda assicura la circolazione di persone e cose per raggiungere ed usufruire delle diverse attività e risorse che si dispiegano nelle parti in cui è stato organizzato il territorio.

La disposizione di questi elementi avviene nel PUC di Qualiano attraverso un disegno con l'ambizione di determinare una evoluzione delle forma urbana razionale senza accontentarsi di appoggiarsi semplicemente alle strutture urbanistiche esistenti, determinando uno sviluppo puramente quantitativo i numero di abitazioni e relativi servizi, ma puntando alla crescita qualitativa della città.

Per raggiungere questo scopo si fa leva su tre linee di lavoro:

- a) fondare il disegno urbano sullo spazio pubblico in primo luogo con la priorità della determinazione della pianta e con la qualificazione, successiva dello spazio pubblico come ossatura dell'insediamento nelle continuità dei nuovi quartieri con quelli esistenti
- b) individuare le risorse naturali presenti nel territorio, valorizzarle singolarmente, metterle a sistema in una rete continua tale da potenziare le loro qualità, e fare in modo che possano integrarsi nel tessuto urbano perché forniscano i servizi ecosistemici ai cittadini
- c) assicurare la permanenza e lo sviluppo delle attività economiche esistenti attraverso le dotazioni di spazio di cui necessitano e il miglioramento delle infrastrutture e dei fattori territoriali di supporto alla produzione e agli scambi nonché all'attrazione della forza lavoro.

Nei paragrafi che seguono si svilupperanno queste linee di lavoro per illustrare le motivazioni delle scelte del PUC.

La struttura di riferimento

La pianta di progetto fa riferimento e cresce rispetto alla struttura urbanistica esistente di Qualiano, la quale presenta una notevole continuità con gli elementi permanenti già leggibili nella cartografia del Reale ufficio Topografico del Regno di Napoli di metà '800: il tracciato dell'alveo dei Camaldoli; i rettilinei di collegamento territoriale di via S. Maria a Cubito SP47 e via Campana SP58, rispettivamente in direzione nord-sud e est-ovest; le strade rurali ad andamento "organico" – due reti che si sovrappongono nel tempo, come la successione che attraversa questo territorio da realtà agricola a parte del sistema metropolitano – come via Dante Alighieri-via A. Palumbo, via Giuseppe Di Vittorio SP303, via Antica Consolare Campana, via G. Marconi-via del Cimitero; l'antico borgo rurale.

Questi segni territoriali fanno da appoggio alla crescita edilizia che li conferma, in vario modo, come l'infrastruttura urbanistica che regge l'insediamento e delimita le aree residenziali con la loro trama di strade secondarie sviluppata entro l'appena descritta griglia principale. L'unica importante infrastruttura che si aggiunge allo schema consolidato, come segno della più recente modernità e dell'ultima fase di sviluppo dell'area metropolitana, è l'asse di scorrimento veloce della circumvallazione esterna, che prende il nome, in questo tratto di via San Francesco a Patria, SP1.

A partire dagli anni '60 quell'asse di collegamento infra-periferico attrae attività commerciali e produttive e diventa polarità anche per l'espansione di Qualiano determinando, anche per questo progetto di piano, insieme alle strutture storiche, cardine dello sviluppo da programmare. La sua conformazione di stringa produttiva è ormai consolidata e va confermata per consentire la sopravvivenza e la crescita delle attività economiche che si sviluppano lungo questo percorso e godono dei vantaggi di accessibilità in relazione all'estesa articolazione di centri della piana.

Un nuovo ingresso alla città

Altrettanto importante è il legame di Qualiano con la SP1, diventata, con la congestione della direttrice verso Napoli di via S. Maria a Cubito e l'incremento dei flussi infra-periferici, il principale ingresso alla città attualmente assolto, prioritariamente, dalla stessa via, nella direzione opposta. La condizione attuale di questa strada la candida ad un semplice obiettivo di completamento, dato l'avanzato stato di urbanizzazione in cui si trova.

Maggiori opportunità si presentano per il secondo legame alla SP1, che si presta a diventare un nuovo e ulteriore ingresso, da nord, a Qualiano. Via avvocato A. Palumbo si va consolidando con la costruzione del nuovo istituto scolastico e la razionalizzazione del nodo di comunicazione che lo fronteggia. Questi interventi innescano, nel piano, una successione di usi del suolo determinati con nuovi comparti, che si prefiggono non solo il semplice ampliamento della strada, ma soprattutto di accompagnare la progressione di avvicinamento al centro attraverso una successione di spazi la cui prima tappa è l'ingresso alla cittadella scolastica a consolidamento del costruendo istituto.

Il rafforzamento delle attrezzature pubbliche

La cittadella scolastica prefigura un grande polo per l'istruzione e la cultura all'interno della prospettiva della società della conoscenza verso la quale si dirigono le aree metropolitane per poter sostenere la competizione internazionale a cui sono sottoposte con la globalizzazione dell'economia. Anche un modesto comune, come Qualiano, per il fatto di essere parte della città metropolitana di Napoli, deve prendere atto del contributo che deve offrire ed avanzare anche dal basso proposte che rafforzino il ruolo e la posizione dell'insieme a cui appartiene.

Analogo senso ha la proposta della contigua cittadella sportiva agganciato all'esistente campo di calcio. Le superfici destinate ad attività sportive possono assolvere non solo a quelle dotazioni che un moderno stadio comunale deve avere ma anche completare con altri impianti complementari per poter consentire l'esercizio delle diverse specialità sportive.

Queste dotazioni, come anche quelle culturali della cittadella scolastica, rispondono alla domanda dei cittadini di Qualiano che si va sempre di più indirizzando ad avere elevate qualità di servizi non classificabili nelle vetuste categorie ma emaneranno certamente un richiamo più esteso del semplice comune. Anche questa eventualità deve essere prevista in un aggiornato PUC, sebbene possa forzare il sistema gerarchico della pianificazione urbanistica e territoriale. La ricerca ha consolidato l'evidenza di elevata mobilità tra comuni dell'area metropolitana nella fruizione dei servizi da quelli commerciali a quelli culturali, di svago e socio-assistenziali per la centralizzazione di queste forniture sia nel settore pubblico (ospedali) che in quello privato (centri commerciali).

In particolare, negli ultimi anni, si sta registrando una sorta di "turismo sportivo" alimentato dai tornei che si organizzano nelle diverse specialità sportive ai diversi livelli di gironi e competizioni (che investono ragazzi a tutte le età) e programmati nelle città che sono dotate degli impianti che rispondono ai requisiti normativi richiesti dalle rispettive federazioni.

Strade da vivere

La normativa tecnica allegata al Codice delle Strade, rispettata nel disegno della rete stradale del PUC, è finalizzata alla sicurezza della circolazione automobilistica. L'approccio segue i dettami dell'urbanistica "moderna" che gestisce le strade in termini di funzioni e assegna la dominanza alla circolazione dei veicoli meccanici su gomma. Dai medesimi assunti discende la specializzazione delle strade con la separazione dei percorsi pedonali e ciclistici.

Che queste diverse funzioni abbiano attriti tra di loro non si può negare e ne consegue che favorire la pedonalità comporta la limitazione del traffico veicolare. Questa linea si va affermando specialmente nei centri storici dove le anguste sezioni stradali e i tipi edilizi risultano poco compatibili con un traffico intenso e mezzi di trasporto pesanti. Tuttavia, spesso non si può evitare la coesistenza delle diverse funzioni per assicurare l'accesso alle residenze nelle condizioni specifiche della rete stradale esistente.

Di recente, la mono-funzionalità stradale è stata messa indubbio anche da alcuni studi di enti internazionali, dopo il lavoro seminale di Jane Jacobs. In zone dense, strade affollate sono più socialmente sicure, sostengono l'economia delle imprese residenti e rendono più animata e piacevole la residenza. E' stato anche provato che i pedoni ritengono confortevoli anche le strade che ospitano il traffico veicolare se le superfici ad esso dedicate non superino il 40% della superficie della strada in totale.

Perciò, in questo piano, si è assunto come postulato postmoderno l'idoneità della strada multifunzionale a luogo di vita non riducibile a solo strumento di circolazione. L'ampia sezione assegnata, nel disegno di piano, alle strade dalla posizione centrale rispetto alle zone di espansione non è determinata per assicurare ampie corsie di scorrimento dei veicoli piuttosto per assicurare ampie superfici all'uso dei pedoni e ciclisti. L'accessibilità automobilistica, equilibrata da altri usi, è utile alla frequentazione dello spazio pubblico che alimenta con gli arrivi e i passaggi. Questo flusso di transito di dovrà complementare con superfici per stare, disponibili ai negozi e pubblici esercizi che affacciano ai piani terra della strada, illuminano con le loro vetrine e alimentano con la presenza dei loro clienti. Sui marciapiedi ci sarà lo spazio per intrattenersi casualmente con incontri improvvisi oppure consumare seduti ad un tavolino.

La larghezza delle strade consente la piantumazione di alberi, la disposizione di aiuole fiorite, l'incanalamento delle acque meteoriche, ovvero una salutare presenza di natura in città. L'ombra degli alberi allieva gli eccessi delle isole di calore urbano e mitiga la violenza del vento e dei temporali; il verde assorbe polveri sottili prodotti dalla auto e l'anidride carbonica, convertendola in ossigeno attraverso la sintesi clorofilliana; la permeabilità del suolo alimenta la vegetazione, consente all'acqua piovana di penetrare fino alla falda, evitando il dilavamento superficiale con i conseguenti allagamenti o il sovraccarico delle fognature che mette fuori uso gli impianti di depurazione.

Nella nuova rete stradale si ripete uno schema ad Y con la biforcazione dell'asse principale. Questo schema comporta, in corrispondenza della biforcazione, un luogo centrale che sarà realizzato grazie alla cessione di aree da parte dei proprietari dei comparti corrispondenti. L'uso ideale di queste zone pubbliche sarebbe quello dei playground, parchi giochi per bambini o comunque di un verde pubblico attrezzato anche per le altre fasce di età.

Spazi pubblici di questo tipo sono consolidati nella letteratura urbanistica come il cuore dei quartieri (o unità di vicinato) in grado di costruire la socialità degli abitanti attraverso gli incontri casuali o informali che vi si possono realizzare. Però, nell'ambito della teoria della mono-funzionalità e separazione di percorsi e spazi pubblici, la loro collocazione avveniva all'interno delle zone residenziali accessibili solo dai pedoni. Una internalizzazione così accentuata favorisce la segregazione dei quartieri e accentua il distacco dell'uno rispetto all'altro.

Il PUC di Qualiano propone una estroversione del cuore verde del quartiere sugli assi principali di comunicazione sé da portarlo al ruolo contemporaneo di centralizzazione della vita degli abitanti e di interscambio tra più parti della città, punto di ingresso piuttosto che centro interno. La mono-funzionalità che limiterebbe lo spazio al solo gioco è superata ed intorno al verde pubblico si possono localizzare negozi, uffici e botteghe artigiane che rendono più complesso e vivo lo spazio urbano.

Transizione città-campagna

Al confine con Villaricca, sul lato orientale, il comune di Qualiano spinge l'area urbanizzata fino al perimetro amministrativo. Altrettanto netti sono i confini meridionali dove fa da divisione, con Villaricca e Calvizzano, l'alveo dei Camaldoli. Il problema della forte artificializzazione di questo corso d'acqua sarà ripreso in seguito. Per ora ci basta affermare che la fascia che lo accompagna fa da delimitazione sia del vecchio centro rurale, per il quale dovette essere importante fattore localizzativo, che delle espansioni che si sono diramate su entrambi i suoi lati.

Il lato settentrionale dell'insediamento urbano è segnato dalla presenza della circumsollazione esterna, il cui tracciato segue all'incirca il perimetro amministrativo. Le zone agricole comprese tra quell'asso ad elevata antropizzazione e ad intensa presenza di flussi e attività si trovano come spazi aperti interclusi tra forti segni antropici e pesanti infrastrutture. Anche su questo lato sarebbe improprio parlare di una transizione dalla città alla campagna. Piuttosto c'è il tema di assicurare una sopravvivenza di zone agricole evitando la saldatura tra l'urbanizzazione lineare dell'infrastruttura e il compatto nucleo di Qualiano.

Sempre allo scopo della conservazione dell'agricoltura anche nelle zone più prossime al centro abitato va richiamato come essa possa essere tra le destinazioni delle aree classificate come

aree a verde nella misura in cui assuma le forme di orti urbani o altro tipo di coltivazione accessibile e fruibile dal cittadino.

Il lato occidentale è quello dove si estende la parte agricola di Qualiano ed il luogo dove trattare in maniera più piena il rapporto tra città e campagna. Infatti è da questa parte che si è andata a diffondere quella dispersione residenziale della cosiddetta campagna urbanizzata con lottizzazione di abitazioni unifamiliari a bassa densità. Si tratta di un processo che se continuasse a dilagare omologherebbe città e campagna estendendo l'urbanizzazione senza alcun limite, frammentando i campi al punto da rendere impossibile la coltivazione di frammenti interclusi troppo piccoli. Il danno portato all'agricoltura si rispecchia nei costi elevati di infrastrutturazione e gestione dei servizi urbani da distribuire su vaste aree.

Il piano opera scelte molto chiare con la perimetrazione di queste zone della dispersione edilizia non pianificata e classificandole come Ambiti di Recupero Urbanistico e Edilizio assoggettati alla normativa del 3° comma dell'art. 23 della L.R. 16/2004. I relativi piani di recupero assicureranno le dotazioni territoriali necessarie e si occuperanno anche, in aggiunta rispetto ai dettami della legge di verificare la possibilità di inserimento nel paesaggio agrario e l'integrazione rurale dei piccoli nuclei abitativi. Ad essi è anche assegnata una dotazione speciale di attrezzature su cui tendono a gravitare quando assumono la forma di una molteplicità di piccoli agglomerati.

Rispetto all'attuale condizione di un perimetro dell'urbanizzazione sfrangiato che progressivamente disperde le costruzioni nella campagna, il PUC determina un confine netto tra i due domini urbano e rurale con il consolidamento di un bordo attestato in maniera continua lungo la via Mennea costituito da una cortina a carattere residenziale con inserimenti di aree a standard. Un piccolo calo nella densità edilizia di questa cortina (ACO) determina un passaggio progressivo dal centro urbano verso i campi aperti con una morfologia intermedia rispetto a quella più compatta delle aree ACE.

Il bordo ha un punto di centralità nella storica Masseria del Cardinale tutelata nella componente strutturale a cui viene data enfasi aggiungendo una zona parco Sv. Simbolicamente, si intende designare un luogo in cui la memoria agricola di Qualiano s'innesta nella sua identità attuale urbana proprio su quella soglia che, oggi, dalla città consente di guardare ai campi. Nel PUA di questo comparto bisognerà assegnare molta importanza alla conoscenza dell'agricoltura sia sotto

il profilo di memoria storica che educativo dei valori della campagna e della risorsa cibo. Questo è il tema del parco e del restauro della masseria, ma anche l'elemento di agglutinazione del piccolo comparto edilizio che vi fa da corona e recinge uno spazio pubblico definito.

Altro punto di singolarità conclude la strada di piano immediatamente a nord della chiesa della SS. Immacolata con uno spazio pubblico centro della rispettiva unità residenziale. In questi comparti si addensano i diritti edificatori sulle strade più interne che costituiscono la facciata urbana delle abitazioni e si lasciano alle spalle le zone aperte in continuità con la campagna verso la quale si procede, sempre progressivamente, attraversando la zona intermedia del parco.

Infine, nel PUC si intende richiamare direttamente le strategie della “campagna urbana” di origine francese, analoghe a quelle propuginate dal piano paesaggistico della Regione Puglia e che si prestano all'applicazione delle politiche europee di muti-funzionalità dell'agricoltura come vengono anche perseguite dal POR Campania specialmente nella città metropolitana di Napoli, con la zona Ea. Ciò significa che si incoraggiano tutte quelle attività che legano città e campagna come l'agriturismo, le fattorie didattiche, l'equitazione, la vendita dei prodotti a Km. 0, la partecipazione dei cittadini alla coltivazione dei campi ed al coinvolgimento nell'agricoltura nelle forme più disparate.

Tutte le suddette misure di questo paragrafo vengono avanzate allo scopo di attuare il principio del risparmio di suolo.

Corridoi ecologici

La pianta del PUC si ottiene con la sovrapposizione di due reti: a) la trama stradale e b) i corridoi ecologici. Rimandando per ulteriori approfondimenti al successivo paragrafo sul parco fluviale, qui si vuole solo sottolineare la funzione di rete strutturante il progetto di piano dei corridoi ecologici. Sebbene essi si basino prioritariamente nel dispositivo del parco fluviale, la continuità ecologica si ottiene anche con altre zone quali quelle denominate Ea e Sv, sebbene di minore complessità.

In questi termini, il parco fluviale tracciato lungo l'alveo che pone in relazione il Cavone Croccone a nord con l'alveo dei Camaldoli, penetra, attraversando e coinvolgendo le zone

suddesteEa e Sv fino al Cimitero e coinvolge anche la sua fascia di rispetto. Con questi successivi passaggi, la continuità ambientale penetra nella zona cuscinetto tra SP1 e abitato compatto e fa giungere una quota di servizi ecosistemici ai margini dell'abitato.

Allo scopo di realizzare quest'obiettivo si indica ai comparti intersecati dal descritto percorso di organizzare le loro cessioni in modo da avere aree di verde attrezzato lungo il percorso del corridoio ecologico, per l'AC 16 nella direzione est-ovest e per l'ATP 4 in direzione nord-sud, in modo che entrambe facciano sì che le direttrici del parco fluviale convergano verso l'area Ea. Questa, a sua volta, è messa in comunicazione con l'area Sv con i varchi lasciati nella cortina prevista a completamento di via S. Maria a Cubito. Allo stesso modo, la zona di completamento a nord del Cimitero è limitata verso est perché sia preservato un corridoio di connessione con la fascia di rispetto cimiteriale.

L'organizzazione del piano in componente strutturale e operativa

Sulle basi delle conoscenze, delle elaborazioni e delle strategie del preliminare di piano, il progetto di PUC ha realizzato una zonizzazione del territorio comunale articolata in piano strutturale (PSC) e piano operativo (POC).

Rientrano nel PSC quelle zone che sono destinate alla tutela, per le qualità che presentano sia di tipo naturalistico che culturale e sociale insieme a quelle zone già consolidate, per le quali non si richiedono trasformazioni urbanistiche ma solamente una interventi di manutenzione, aggiornamento e recupero del patrimonio esistente all'interno delle strutture urbanistiche già realizzate. Queste ultime zone possono sempre avere degli incrementi di servizi e spazi pubblici di cui sono carenti ad arricchire e valorizzare la trama urbanistica. Vi rientrano, inoltre, le zone per le quali le trasformazioni si limitano alla sfera edilizia e non richiedono, pertanto, il rinvio ad atti di pianificazione successiva.

Rientrano nel POC tutte quelle zone dove andranno attuate le trasformazioni urbanistiche per raggiungere gli obiettivi del PUC allo scopo di soddisfare il fabbisogno abitativo proiettato al decennio successivo all'adozione del piano eccedente quanto può ottenersi nelle aree già urbanizzate, completare la dotazione degli standard sia per soddisfare il fabbisogno pregresso che la domanda della popolazione teorica, migliorare le condizioni ambientali rendendo l'insediamento

più sano e resiliente. Con il primo termine si ritiene indispensabile l'incremento dei servizi ecosistemici e gli spazi per comportamenti virtuosi quali quelli per l'esercizio fisico all'aperto e per la mobilità non meccanizzata. Con il secondo si intendono tutti quei dispositivi che consentono di ridurre i danni provenienti dai disastri naturali e di ripristinare le funzionalità urbane dopo di essi.

Le due componenti del piano sono state anche definite "a doppia velocità". Infatti, mentre la componente strutturale si può considerare di lungo periodo perché contiene tutele di elementi territoriali il cui valore difficilmente potrà essere non apprezzato, anche in un futuro remoto, insieme a parti della città la cui trasformazione non è pensabile sull'immediato, la componente operativa comprende tutti quegli interventi che il comune intende promuovere a partire dall'approvazione del piano in un orizzonte quinquennale. Il fabbisogno abitativo del Comune è misurato, nelle sue previsioni, nell'arco temporale decennale come richiesto dalla Città Metropolitana; il dimensionamento abitativo del piano fa riferimento, invece, a un orizzonte temporale ridotto, assimilabile a un periodo di cinque anni, tempo sufficientemente e realisticamente utile per attuare le previsioni del POC. Il dimensionamento delle attrezzature e dei servizi è funzionale al soddisfacimento del fabbisogno pregresso e di quello generato dalla realizzazione degli interventi previsti nel POC. Inoltre il Piano per ovviare al problema dell'indennizzo dovuto in caso di esproprio per pubblica utilità ricorre allo strumento della cessione, in alternativa all'esproprio, ogni volta che sia praticabile, allo scopo di ottenere le aree per la realizzazione degli standard. Ciò comporta che l'individuazione dei suoli "pubblici" avverrà solamente con il disegno dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) dei comparti perequati. La cessione delle aree aiuta il Comune nella realizzazione dei beni pubblici in un periodo di crisi finanziaria degli enti locali.

Il fabbisogno abitativo

Il fabbisogno abitativo per il Comune di Qualiano è stato calcolato a partire dalle indicazioni fornite dalla Città Metropolitana di Napoli, ossia dall'articolo 65 e del relativo Allegato E delle Norme Tecniche di Attuazione della proposta di Piano Territoriale di Coordinamento, 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.

Le indicazioni metodologiche fornite dalla Città Metropolitana si basano sulla stima della popolazione in un arco temporale decennale e sul patrimonio abitativo disponibile.

Le fonti dei dati utilizzati per compilare la matrice sono il "Censimento della Popolazione e delle Abitazioni" Istat 2011 per quanto riguarda As1, M; la "Demografia in cifre" Istat per i dati relativi alla popolazione necessari a stimare la popolazione al 2025; l'anagrafe edilizia elaborata dagli uffici comunali per quanto concerne Am1, Am, Ar, Al+Anr e PdC. Inoltre la matrice è stata aggiornata con l'inserimento degli An "Alloggi necessari" dedotti sottraendo il numero degli alloggi occupati dai residenti dal numero di famiglie.

La matrice fornita dalla Città Metropolitana è stata compilata come segue:

	SIGLA	DEFINIZIONE	FORMULA O FONTE DEL DATO	DATO
Fp = FABBISOGNO PREGRESSO	As1	Alloggi sovraffollati (dato iniziale non decurtato)	Matrice di affollamento compilata secondo i seguenti criteri: A) Alloggi di una sola stanza B) Alloggi di due stanze occupati da più di una persona C) Alloggi da 3 o più stanze se il rapporto abitanti/stanza è > di 1,34	1028
	M	Alloggi costituiti da una sola stanza e pertanto non riutilizzabili	Matrice di affollamento	97
	As	Alloggi in condizione di sovraffollamento, decurtati di quelli che vengono reimmessi su mercato immobiliare (meno 40-60%)	$As = (As1 - M) * 60 - 40\%$	559

Piano Urbanistico Comunale
Comune di Qualiano
Città Metropolitana di Napoli

	Am1	Alloggi malsani non recuperabili (dato iniziale non decurtato)	Anagrafe edilizia compilata secondo i seguenti criteri: A) Bassi B) Alloggi interrati per oltre il 35% del perimetro C) Alloggi privi di ventilazione e illuminazione diretta nella maggior parte delle stanze	47
	Am	Alloggi malsani non recuperabili, decurtati dei monolocali già conteggiati come sovraffollati	$Am = Am1 - M$	35
	An	Alloggi necessari	Anagrafe edilizia comunale: Famiglie prive di alloggio (N. famiglie - Ar)	1.181
	Fp	FABBISOGNO PREGRESSO	$Fp = As + Am$	1.775
FABBISOGNO AGGIUNTIVO	P ₂₀₁₇	Popolazione al 2017	ISTAT	25.683
	R	Saggio di variazione medio annuo	$R = \text{sommatoria di } r / 10$ $r = \text{saggio di variazione annuo}$	0,011
	P ₂₀₂₇	Popolazione al 2027	$P_{2027} = P_{2017} * (1 + R)^{10}$	28.586
	Y ₂₀₂₇	Numero di componenti del nucleo familiare al 2027: media dei trend degli ultimi 10 e 5 anni	$Y_{2027} = (Y_{10} + Y_5) / 2$	2,79
	Fa	FABBISOGNO AGGIUNTIVO	$Fa = P_{2017} / Y_{2027}$	9.205
ALLOGGI ESISTENTI	Ar	Alloggi occupati da residenti	ISTAT / ANAGRAFE COMUNALE	7.443
	Al+Anr	Alloggi liberi + alloggi occupati da non residenti	ISTAT / ANAGRAFE COMUNALE	246
	Pdc	Permessi di Costruire rilasciati dopo il 2011	Dati comunali	199
	Ae	Alloggi esistenti al 2016, compresi quelli abusivi sanati o sanabili	$Ae = Ar + Al + Anr + PdC$	7.888
	F	FABBISOGNO COMPLESSIVO	$F = Fp + Fa - Ae$	3.092

Rispetto alle esigenze abitative e con riferimento ad un arco temporale decennale che, nel caso del PUC di Qualiano parte dalla situazione registrata al 1 gennaio 2017, vengono determinate le aliquote del fabbisogno pregresso e del fabbisogno aggiuntivo di nuovi alloggi:

- il fabbisogno pregresso rappresenta l'esigenza odierna di abitazioni conseguente alla situazione demografica e del parco immobiliare residenziale riscontrata al 2017. E' dovuto alla presenza di abitazioni sovraffollate, di alloggi malsani e non recuperabili a migliori

condizioni di vivibilità, di immobili non idonei all'uso residenziale. L'ufficio tecnico del comune di Qualiano ha operato il censimento delle abitazioni malsane ed in condizioni di sovraffollamento, mentre l'Istat fornisce dati circa le condizioni di affollamento (Tabella 1);

- il fabbisogno futuro dipende essenzialmente da due variabili: l'andamento demografico aggregato, quale risultante del trend di crescita rilevato su base annuale come somma del saldo naturale e del saldo migratorio; l'andamento del numero di componenti della famiglia. Quest'ultimo dato, in particolare, risulta condizionare in modo rilevante il fabbisogno futuro. Nel caso del comune di Qualiano il dato è in linea con il trend della Città Metropolitana. Il numero di componenti medio per famiglia influenza il fabbisogno abitativo; infatti, se anche, come nel caso di Qualiano, nel decennio successivo alla data di riferimento il numero di abitanti risulti oggetto di una crescita negativa, il fabbisogno di nuove abitazioni è molto elevato in ragione della crescita del numero di famiglie; anche questo fenomeno è in linea con le tendenze metropolitane, regionali e italiane;

Il calcolo del fabbisogno pregresso parte dalla considerazione dello stato di conservazione degli alloggi. La tabella fornita dall'Istat circa le condizioni di affollamento riporta i seguenti valori:

TABELLA 1 - MATRICE DI AFFOLLAMENTO (FONTE: DATI ISTAT,2015)

Affollamento Qualiano						
	Occupanti	Occupanti	Occupanti	Occupanti	Occupanti	Occupanti
Stanze	1	2	3	4	5	>5
1	54	18	18	1	4	2
2	235	158	138	138	58	13
3	401	444	536	665	236	68
4	358	617	707	986	431	122
5	67	200	228	334	160	65
>5	30	50	72	85	59	7
totali	1145	1487	1699	2209	948	277

Sulla base delle indicazioni fornite dalla Città Metropolitana di Napoli gli alloggi in situazione di sovraffollamento sono determinati tenendo conto dei seguenti parametri:

- gli alloggi costituiti da una sola stanza si ritengono, comunque, non idonei;
- gli alloggi costituiti da 2 stanze sono considerati idonei solo se occupati da nuclei familiari costituiti da 1 solo abitante;

- gli alloggi di 3 e più stanze sono considerati sovraffollati solo se utilizzati con un indice di affollamento superiore a 1,34 abitanti/stanza.

L'applicazione di tali parametri al caso di Qualiano determina quanto segue:

Sovraffollate Comune Qualiano						
	Occupanti	Occupanti	Occupanti	Occupanti	Occupanti	Occupanti
Stanze	1	2	3	4	5	>5
1	54	18	18	1	4	2
2		158	138	138	58	13
3					236	68
4						122
5						
>5						
	54	176	156	139	298	205

Per un totale di abitazioni sovraffollate di 1.028 unità.

Pertanto, in virtù delle considerazioni precedenti, dei dati sul numero di alloggi ritenuti malsani e del numero di famiglie prive di alloggio il fabbisogno pregresso di Qualiano è così determinato:

	SIGLA	DEFINIZIONE	FORMULA O FONTE DEL DATO	DATO
Fp = FABBISOGNO PREGRESSO	As1	Alloggi sovraffollati (dato iniziale non decurtato)	Matrice di affollamento compilata secondo i seguenti criteri: A) Alloggi di una sola stanza B) Alloggi di due stanze occupati da più di una persona C) Alloggi da 3 o più stanze se il rapporto abitanti/stanza è > di 1,34	1028
	M	Alloggi costituiti da una sola stanza e pertanto non riutilizzabili	Matrice di affollamento	97
	As	Alloggi in condizione di sovraffollamento, decurtati di quelli che vengono reimmessi su mercato immobiliare (meno 40-60%)	$As = (As1 - M) * 60-40\%$	559
	Am1	Alloggi malsani non recuperabili (dato iniziale non decurtato)	Anagrafe edilizia compilata secondo i seguenti criteri: A) Bassi B) Alloggi interrati per oltre il 35% del perimetro C) Alloggi privi di ventilazione e illuminazione diretta nella	47

Piano Urbanistico Comunale
Comune di Qualiano
Città Metropolitana di Napoli

			maggior parte delle stanze	
Am	Alloggi malsani non recuperabili, decurtati dei monocali già conteggiati come sovraffollati		Am = Am1-M	35
An	Alloggi necessari		Anagrafe edilizia comunale: Famiglie prive di alloggio (N. famiglie - Ar)	1.181
Fp	FABBISOGNO PREGRESSO		Fp = As+Am	1.775

Rispetto alla determinazione del fabbisogno futuro nella tabella seguente è riportato l'andamento demografico dell'ultimo decennio:

Comune di Qualiano (NA)	Abitanti	N. di famiglie	N. medio componenti famiglia	Saldo	Saggio
2007	25.427	7.881	3,226		
2008	25.362	7.861	3,226	-65	-0,0026
2009	25.371	7.881	3,219	9	0,0004
2010	25.313	7.970	3,176	-58	-0,0023
2011	24.712	8.115	3,045	-601	-0,0237
2012	24.862	8.227	3,022	150	0,0061
2013	25.429	8.339	3,049	567	0,0228
2014	25.513	8.400	3,037	84	0,0033
2015	25.702	8.640	2,975	189	0,0074
2016	25.766	8.618	2,990	64	0,0025
2017	25.683	8.624	2,978	-83	-0,0032

fonte dati: demoistat.it

L'applicazione della regola dell'interesse composto conduce a calcolare che, all'orizzonte di piano, nel 2027, il numero complessivo di abitanti si attesterà sul valore di 28.546 unità.

Per la definizione del numero medio di componenti del nucleo familiare risultante all'orizzonte di Piano la Città Metropolitana ha previsto di calcolarne il valore con un andamento risultante dalla media fra il trend degli ultimi 10 anni e il trend degli ultimi cinque anni. In particolare si calcolano, secondo la formula della regressione lineare, i valori di Y' 2027, come risultante in relazione al trend registrato nell'ultimo quinquennio e Y'' 2027, come risultante in relazione al trend registrato nell'ultimo decennio.

Piano Urbanistico Comunale
Comune di Qualiano
Città Metropolitana di Napoli

Nel caso di Qualiano:

Y' 2027			
X	Y	X ²	XY
-5	3,23	25	- 16,13
-4	3,23	16	- 12,91
-3	3,22	9	- 9,66
-2	3,18	4	- 6,35
-1	3,05	1	- 3,05
0	3,02	-	-
1	3,05	1	3,05
2	3,04	4	6,07
3	2,97	9	8,92
4	2,99	16	11,96
5	2,98	25	14,89
0	33,94	110	- 3,19
$\bar{Y} =$ SY/numero anni (11)	3,09	Y' 2025 =	2,65

Y'' 2027			
X	Y	X ²	XY
-2	3,05	4	- 6,10
-1	3,04	1	- 3,04
0	2,97	-	-
1	2,99	1	2,99
2	2,98	4	5,96
0	15,03	10	-0,19
$\bar{Y} =$ SY/numero anni (5)	3,01	Y'' 2025 =	2,78

Ne risulta un valore di Y2027 di 2,79.

Pertanto si ritiene che a 28.546 abitanti, nel 2027, corrisponderanno 10.518 famiglie ed il fabbisogno futuro, quale rapporto tra la popolazione e il numero medio di componenti sia di 9.025 abitazioni, come di seguito indicato:

Piano Urbanistico Comunale
Comune di Qualiano
Città Metropolitana di Napoli

FABBISOGNO AGGIUNTIVO	P ₂₀₁₇	Popolazione al 2017	ISTAT	25.683
	R	Saggio di variazione medio annuo	R = sommatoria di r /10 r = saggio di variazione annuo	0,011
	P ₂₀₂₇	Popolazione al 2027	$P_{2027} = P_{2017} * (1+R)^{10}$	28.586
	Y ₂₀₂₇	Numero di componenti del nucleo familiare al 2027: media dei trend degli ultimi 10 e 5 anni	$Y_{2027} = (Y_{10} + Y_5)/2$	2,79
Fa =	Fa	FABBISOGNO AGGIUNTIVO	$Fa = P_{2017}/Y_{2027}$	9.205

Il fabbisogno complessivo è determinato dalla somma tra il fabbisogno pregresso e quello aggiuntivo come calcolati; a questa va sottratto il patrimonio edilizio che si compone degli alloggi occupati da residenti, gli alloggi liberi e gli alloggi occupati da non residenti, gli alloggi realizzati dopo il 2011. Il parco alloggi a disposizione del Comune risulta pertanto pari a 7.888 unità come riportato di seguito.

Ae = ALLOGGI ESISTENTI	Ar	Alloggi occupati da residenti	ISTAT / ANAGRAFE COMUNALE	7.443
	Al+Anr	Alloggi liberi + alloggi occupati da non residenti	ISTAT / ANAGRAFE COMUNALE	246
	Pdc	Permessi di Costruire rilasciati dopo il 2011	Dati comunali	199
	Ae	Alloggi esistenti al 2016, compresi quelli abusivi sanati o sanabili	$Ae = Ar + Al + Anr + PdC$	7.888

Pertanto il fabbisogno complessivo per il comune di Qualiano è pari a 3.902 alloggi.

Il dimensionamento di piano

L'analisi dei dati demografici e di quelli relativi al patrimonio edilizio consente di pervenire al fabbisogno di nuove abitazioni e conseguentemente di dotazioni di attrezzature e servizi pubblici. Tale fabbisogno calcolato su un orizzonte temporale decennale costituisce il riferimento per il Piano Urbanistico Comunale.

In ragione delle esigenze territoriali, demografiche e finanziarie, la componente operativa del Piano è invece dimensionata per la realizzazione di 1.051 nuovi alloggi; la realizzazione dei restanti alloggi necessari per il territorio comunale saranno oggetto di successivi aggiornamenti in occasione della redazione dei POC successivi.

Il dimensionamento prevede che 538 alloggi siano realizzati all'interno delle aree di completamento mediante intervento diretto e a fronte della realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie e del soddisfacimento di quota parte del fabbisogno di spazi ed attrezzature pubblici in proporzione all'intervento realizzato; 513 unità sono, invece, realizzate mediante la redazione di Piani Urbanistici Attuativi.

Tale dimensionamento tiene conto delle premialità previste nelle Norme di Piano come incentivo alla rigenerazione edilizia e formazione nuovi spazi pubblici e degli incentivi volumetrici a destinazione residenziale da destinare alla costruzione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), come definita per Legge degli per la formazione di una riserva di alloggi a buon mercato rispondente alle esigenze di single, famiglie, giovani coppie, pensionati e studenti, con determinati requisiti, da realizzare all'interno degli Ambiti centrali (ACE).

Dal punto di vista dimensionale, sempre seguendo le indicazioni della Città Metropolitana, si è determinata in circa 360 mc la grandezza media dell'alloggio da cui si è fissata la conseguente volumetria complessiva a destinazione residenziale assegnabile alle nuove costruzioni nel PUC.

La zonizzazione

Il PUC suddivide il Territorio di Qualiano nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO):

- A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.
- B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e BS: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;
- BS: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B in cui la destinazione d'uso residenziale è largamente minoritaria. In queste, a maggior tutela dell'interesse pubblico, il calcolo del fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da soddisfare è sviluppato quale somma dei fabbisogni risultanti ai sensi degli artt. 3 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444;
- ACE (assimilabili ai fini normativi alle zone C di cui all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444): le parti del territorio destinate alla formazione di nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o poco edificate, che rientrano nella strategia di costruzione di nuove centralità urbane compatte;
- ATP (assimilabili ai fini normativi alle zone D di cui all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444): le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a destinazione prevalentemente produttiva;
- ASI: le parti del territorio in cui la disciplina è demandata alle previsioni del piano dell'ASI di Napoli a cui il PUC rimanda sia per gli aspetti normativi di uso del suolo e regolativi che per la effettiva definizione del perimetro della zona;
- E: le parti del territorio destinate ad usi agricoli;
- Ea: le parti del territorio destinate ad usi agricoli integrati con le attività di promozione e valorizzazione culturale e turistica delle tradizioni agricole;

- Ef: le parti del territorio destinate ad usi agricoli integrati con le attività di promozione e valorizzazione culturale, turistica, paesaggistica e di fruizione dei corsi d'acqua;
- F: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale;
- Pf: le parti del territorio oggetto di speciale protezione destinate alla formazione del Parco fluviale;
- Pfu: le parti del territorio oggetto di speciale protezione destinate alla formazione del Parco fluviale nella sezione urbana;
- RUE: le parti del territorio esterne al centro urbano che risultano essere state oggetto di interventi di trasformazione in assenza parziale o totale dei necessari titoli, perimetrare ai sensi del 3° comma dell'art. 23 della L.R. 16/2004, per le quali il PUC prevede l'esigenza di interventi coordinati di riqualificazione rivolti al miglioramento della qualità ecologica e delle dotazioni di servizi, attrezzature ed infrastrutture;
- ARA: aree di riqualificazione ambientale;
- CIM: area cimiteriale, esistente e di progetto.
- Sub zone Standard (S): sono porzioni di territorio comprese nell'ambito di una ZTO, destinate al soddisfacimento del fabbisogno di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui agli artt. 3, 4 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444. Il PUC individua le seguenti sub zone:
 - Sv: aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade. A titolo esemplificativo e non esaustivo rientrano in tale definizione: i parchi pubblici, le aree verdi pubbliche ed attrezzate per il gioco bambini e per lo sport, le aree ospitanti gli impianti sportivi pubblici, sia al chiuso che all'aperto, le aree ospitanti attrezzature pubbliche per attività ludiche, dello spettacolo, per il tempo libero e per l'aggregazione e la socialità.
 - Sc: aree per attrezzature di interesse comune religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi;
 - Sp: aree per parcheggio pubblico;
 - Si: aree per attrezzature destinate all'istruzione.

Piano strutturale

Ricognizione vincoli e tutele

Il Comune di Qualiano risulta interessato da numerosi provvedimenti di vincolo e/o tutela rivenienti da disposizioni legislative e/o atti di pianificazione di livello sovra comunale. Il Piano Strutturale, nella carta unica del territorio comunale, riporta, alla luce dei dati in possesso dell'Amministrazione, le aree oggetto di tali provvedimenti. Ciò avviene a scopo meramente ricognitivo e, comunque, non esaustivo, rinviandosi alle disposizioni legislative specifiche ed alla pianificazione sovraordinata e di settore sia per la compiuta individuazione fisica che per la disciplina applicabile che, ove più restrittiva, è da intendersi sempre prevalente rispetto a quanto in merito previsto dal Piano.

Inoltre, rispetto all'individuazione compiuta in sede di Piano preliminare, si è proceduto ad aggiornare il contenuto della carta in ragione dei contributi trasmessi dagli Enti coinvolti in sede di procedimento di VAS.

Zona A. Centro originario

Elemento fondamentale del patrimonio culturale di Qualiano sono le sopravvivenze del villaggio rurale da cui trae origine quale testimonianza storica delle radici della popolazione e fondamento della loro identità di comunità. Ad esso vanno aggiunte le masserie che completavano l'insediamento agricolo presidiando i poderi e formando un tipo di colonizzazione mista composta da un nucleo accentrato e un sistema disperso di poli a presidio delle campagne. La piena ricostruzione di questa rete con i suoi significati, valori e funzioni attualmente non è stata storicamente ricostruita con pienezza e si può solo intuire dai resti architettonici sopravvissuti sebbene faccia intuire la potenzialità di ricostruire una struttura ancora significativa per l'organizzazione del territorio.

A sua volta, il carattere di villaggio rurale originario di Qualiano è notevolmente compromesso tanto da alterazioni che dal deperimento delle strutture antiche, sebbene la pianta possa essere verificata come effettiva permanenza e generatrice di un organismo vivo e perciò in continua mutazione. Questa dinamica, tuttavia, non si è sviluppata solamente secondo una coerente

traiettorie di accrescimento qualitativo ma è anche degenerata in episodi “tumoriali” di eccessi quantitativi e dissonanze formali e funzionali che, insieme ai limiti intrinseci per la vetustà delle concezioni urbanistiche e l’invecchiamento delle strutture, hanno depauperato tanto il valore di memoria che quello immobiliare.

Per la delicatezza ed il dettaglio dei problemi riscontrati, con il presente PUC si dispone di approfondire la progettazione con la realizzazione di un PUA che si proponga due finalità principali:

- 1) la ricostruzione del sistema insediativo accentrato/decentrato per individuare sia le masserie storiche sia i tipi edilizi rurali del villaggio storico da recuperare e comprendere quanto possa essere valorizzato il sistema e le sue interne relazioni per contribuire alla strutturazione del territorio comunale con i percorsi storici e l’edilizia e morfologia rurale;
- 2) la riconfigurazione del casale accentrato nel rispetto della stratificazione storica, l’eliminazione o mitigazione delle alterazioni, degli elementi estranei ed incongruenti; il ripristino della qualità degli spazi pubblici e delle loro cortine edilizie, valorizzando gli edifici monumentali e primari anche con adeguate funzioni d’interesse collettivo; l’omogeneizzazione o armonizzazione dei tipi edilizi e dei dettagli architettonici e costruttivi, consentendo l’adeguamento agli usi compatibili alle strutture storiche; favorire una pluralità di funzioni per ottenere un ambiente sociale misto e una capacità di attrazione con attività centrali di richiamo comunale e sovracomunale, consentendo sistemi di accessibilità adeguati al contesto.

Zona B1. Zone sature.

La massima espansione di Qualiano è avvenuta in un arco di tempo contenuto e con un modello insediativo compatto e relativamente denso. Si è basato su operatori privati produttori di edilizia a costi contenuti in grado di rispondere alla domanda abitativa metropolitana più consistente, attraendo una popolazione di varia provenienza. Le dotazioni pubbliche territoriali, per questi motivi e per la rapidità dello sviluppo, sono state molto insufficienti ma non possono essere soddisfatte al suo interno per la carenza assoluta di spazi aperti.

Si giudica che i processi di trasformazione urbanistica potrebbero risolvere questo problema attraverso lo sviluppo in altezza dei volumi e la liberazione di spazi aperti e per attrezzature pubbliche o di pubblico interesse ma gli stessi sono resi poco probabili per la limitata età dei fabbricati (sebbene sono soggetti a processi di rapida obsolescenza data l'economicità delle costruzioni), per il frazionamento della proprietà e il basso potere d'acquisto delle famiglie residenti, per la perdurante crisi del mercato immobiliare e finanziario.

Pertanto si valuta che nell'arco decennale di previsione del piano in questa zona non si possano prevedere significative ed organiche trasformazioni urbanistiche ma che si dovranno consentire le attività ordinarie di manutenzione dei fabbricati esistenti, di adeguamenti tecnologici per migliorare la funzionalità delle abitazioni e delle altre funzioni insediate incoraggiando particolarmente quelli rivolti al risparmio energetico, alla produzione di energia da fonti rinnovabili, al miglioramento della salubrità ambientale ed alla resilienza. Saranno anche consentite quelle ristrutturazioni interne con accorpamenti di appartamenti o frazionamenti, per adeguare gli alloggi alle dinamiche familiari di crescita e riduzione.

Si favorirà la crescita delle funzioni miste con l'insediamento di negozi nei piani terra dei fabbricati e, in generale, la presenza di attività terziarie, entro il 10% della volumetria totale. Contribuirà alla complessità della zona la conversione di appartamenti in case sociali o con affitto assistito. Il Comune terrà una contabilità di questi cambi di destinazione d'uso per assicurare che non sia alterato il dimensionamento di piano per le abitazioni e il loro rapporto con gli standard e non sia aggravato il carico urbanistico per effetti della localizzazione delle attività terziarie.

Nonostante tutte le difficoltà precedentemente indicate della possibilità di trasformazione urbanistica, seppur necessaria, di questa zona, non si intende abbandonare la prospettiva di una sua attuazione e tentare anche nell'immediato, eventualmente a titolo sperimentale, progetti seminali di trasformazione. La loro utilità consiste nel testare quali potrebbero essere gli attori e le modalità per interventi di demolizioni e ricostruzione e quali effetti concreti possono avere sulla qualità urbana.

Questo richiede una certa libertà d'intervento all'iniziativa che va incoraggiata con delle premialità. Il piano riserva, a questo scopo n. 150 appartamenti dal totale delle previsioni e li assegnerà nella misura del 30% in aggiunta al numero di appartamenti che saranno demoliti se sarà ceduto al comune la metà della superficie del lotto in cui si attua l'intervento. Alla nuova

costruzione sarà riconosciuto anche un incremento del 10% del volume per attività terziarie e commerciali.

L'assegnazione di queste premialità avverrà nei modi stabiliti dal bando all'uopo predisposto dal Comune e fino ad esaurimento dei 150 appartamenti disponibili. I progetti proposti potranno essere localizzati in qualsiasi area della zona B, senza limiti di minima o di massima dell'estensione della superficie coinvolta, del numero delle proprietà ad eccezione del limite di densità massima di 5mc/mq e di altezza di m. 35, oltre agli altri obblighi di legge. I parcheggi dovranno essere inclusi nel volume edificato o in interrato.

Zone B2. Zone di completamento.

Collocare nel settore settentrionale del territorio comunale, nelle aree comprese tra il vecchio centro con le sue espansioni consolidate e il principale asse di collegamento, la SP n. 1, sono fornite delle opere di urbanizzazione primarie e parzialmente edificate. Si può, perciò, procedere al completamento delle strade già parzialmente edificate con la realizzazione di nuove abitazioni nelle aree libere.

Il PUC si è preoccupato di assicurare l'accesso ai servizi pubblici di queste nuove zone residenziali per evitare i precedenti sviluppi monofunzionali abitativi. La loro estensione è relativamente limitata e, nel complesso sono parte di una prospettiva che tende ad una elevata complessità come strumento per ottenere l'effetto urbano in opposizione alle forze della periferizzazione che hanno agito potentemente ai margini dell'area metropolitana.

Zone BS. Produttive esistenti

Tra gli elementi di forza di Qualiano vanno annoverati gli spazi del lavoro dove si è sedimentata un'organizzazione del territorio e strutture edilizie che assicurano l'economia della comunità. Questi spazi includono le zone agricole dove si esercita l'attività economica primaria e le zone produttive dove si esercitano le attività secondarie e terziarie. Le seconde si sono sviluppate in due comparti di diversa caratteristica:

1. il nucleo del consorzio ASI a cavallo con il Comune di Giugliano, soggetto allo specifico piano regolatore per la zona ASI, che ricade in maniera marginale all'interno del comune di Qualiano;
2. una stringa che accompagna la SP n. 1, via San Francesco a Patria, favorita dall'accessibilità fornita da quest'asse di scorrimento veloce e per i collegamenti di media distanza all'interno dell'area metropolitana.

Nelle loro diverse logiche di sviluppo lineare o di nucleo accentrato, queste due componenti della struttura produttiva del comune vanno consolidate e preservate consentendo la sopravvivenza delle aziende ivi insediate e corrispondendo alle loro esigenze di ammodernamento e di espansione compatibile con le dotazioni urbanistiche della zona e nel rispetto degli indici urbanistici.

Zona E. Agricola ordinaria

Come evidenziato anche dallo studio agronomico, allegato al presente PUC, la tradizione agricola di Qualiano sopravvive in aziende che sono state capaci di mantenersi al passo con la domanda di mercato e competere puntando sulla qualità dei prodotti. Allo scopo di tutelare queste attività agricole si è adottato una forma compatta e di alta densità per rispondere alla domanda abitativa, tecniche che assicurano di minimizzare il consumo di suolo.

Zona Ea. Agricola integrata urbana

Città e agricoltura si contendono l'uso del suolo. Nella pianificazione si presentano come i due opposti in conflitto tra di loro che debbono contendersi una risorsa finita e che diventa sempre più scarsa col crescere della popolazione e dei suoi consumi. Tuttavia, una corrente di pensiero si è fatta carico di esplorare le possibilità di mediazione tra queste due forze e va mettendo in pratica iniziative che cercano di utilizzare le qualità delle campagne per il vantaggio e le domande dei cittadini e, viceversa, per il vantaggio dell'economia agricola.

Questi scambi si concretizzano in tutti quei servizi, oltre che le produzioni, che il mondo rurale può offrire quali l'educazione ambientale, l'orticoltura, i prodotti a chilometro 0, l'equitazione, l'agriturismo, la ristorazione e degustazione dei cibi e delle bevande locali. Con molte iniziative si accorcia la filiera dal produttore al consumatore riducendo i costi e contenendo i

prezzi alla vendita anche con maggior vantaggio per gli agricoltori. Con altre, si permette ai cittadini di conoscere e di praticare la vita rurale, accostarsi alle colture, apprezzare la autenticità del cibo. Ci possono essere molte attività all'aria aperta salutari per i lavoratori sedentari e per la crescita dei più giovani; partecipazioni alla produzione per socializzare e sostenere il reddito dei più bisognosi.

Il PUC delimita una vasta corona intorno alla zona urbanizzata che rappresenta questa fascia di transizione tra città e campagna anche interpretando il senso delle aree agricole periurbane del PTC di Napoli sia nel senso di tutela della zona agricole per contenere le espansioni urbane sia in quello di azioni rivolte alla valorizzazione dell'agricoltura nella sensibilità degli abitanti attraverso il loro coinvolgimento attivo nella comprensione del valore delle campagne.

Zona Ef. Agricola integrata e servizi fluviali

Il PUC individua nei corsi d'acqua superficiali la risorsa naturale e paesaggistica di maggior pregio nel territorio del comune di Qualiano. Provvede alla tutela di questi beni naturali con l'istituzione del parco fluviale dove saranno favoriti i processi di naturalizzazione oltre che la tutela delle specie autoctone.

Lo sviluppo lineare delle fasce di tutela è insufficiente allo sviluppo di servizi complementari di valorizzazione dei corsi d'acqua. Essa implica lo studio e la ricerca dell'ecosistema fluviale, la progettazione degli interventi per il miglioramento della qualità delle acque, i rischi di esondazione, lo sviluppo delle specie dell'ecosistema, e tutto quanto serve a migliorare gli equilibri ambientali. Si propone di consentire la fruizione e l'educazione ambientale per avvicinare i cittadini alla comprensione della natura.

Per svolgere queste attività il piano sceglie un'area a cavallo dei corridoi ecologici realizzati attraverso i parchi fluviali in modo da realizzare un'altra connessione insieme alla possibilità di creazione dei servizi suddetti.

Si applicano le medesime previsioni della zona Ea con l'integrazione di volumi destinati ad attività turistico ricettiva e di servizio alla fruizione del parco fluviale e per la valorizzazione culturale e turistico-paesaggistica della zona.

Zona Pf. Parco fluviale.

Il reticolo idrografico di Qualiano rappresenta la sua maggiore risorsa naturale sotto diversi aspetti. Per la parte ambientale, determina filamenti di maggiore biodiversità in un territorio ad elevata antropizzazione, con la preservazione di un habitat di specie selvagge sia della flora che della fauna; costituisce una continuità ecologica che connette le aree naturali, proiettandosi in una dimensione sovracomunale e partecipando ai corridoi ecologici previsti da Città Metropolitana e Regione; alimenta i suoli agricoli con gli apporti idrici indispensabili per l'irrigazione; è segno identificativo del paesaggio agrario disegnando delle trame che perimetrano stabilmente i campi ed ordinano le colture posizionando seminativi, frutteti, orti e ogni altra coltivazione, con una permanenza che resiste all'avvicinarsi delle colture; influenza il reticolo delle strade rurali e dei sentieri spesso assorbendoli nella medesima rete.

Questi tracciati costituiscono l'immagine stabile del paesaggio agrario di Qualiano facilmente percepibile sul piano visivo e, per questo motivo, incorporato nelle mappe mentali della comunità locale e dei visitatori come memoria dei luoghi e sistema di orientamento nello spazio aperto. Il loro valore strutturale non si limita agli aspetti della psicologia della forma ed ai bisogni di territorializzazione delle comunità ma si estende anche ai processi biotici che rigenerano i metabolismi ecologici assicurando il perpetuarsi della vita.

Sulla base di queste motivazioni si individua una fascia di tutela dove vanno perseguite come finalità quelle caratteristiche appena elencate. Bisognerà limitare l'intervento e l'uso ogni volta che eserciti una pressione non sostenibile sullo sviluppo dei processi naturali, assicurare la qualità delle acque con il controllo dell'inquinamento e l'adozione delle misure per la sua eliminazione qualora sia rilevato; garantire le funzioni dell'ambiente fluviale perché raggiungano la massima espressione di biodiversità.

La fascia serve anche alla naturale espansione del corpo idrico per effetto della variabilità delle portate evitando le costrizioni che ne accelerano la velocità e favoriscono le esondazioni nelle aree urbane con relativi rischi. Per questo motivo, si indica la necessità di eliminare le tombature e rinaturalizzare i tratti cementificati, di prevedere le aree di espansione controllata e alimentare l'idonea vegetazione riparia. Dove si sia utilizzato il corso d'acqua come fognature, provvedere

alla distinzione delle acque scure da quelle chiare e incanalarle in reti differenziate utilizzando le ultime per ricostruire rivi a carattere naturalistico.

La fruizione del parco fluviale avverrà sempre con il ricorso alla mobilità non meccanizzata, con piste pedonali o ciclistiche inserite nell'ambiente naturale in modo da non interferire con gli scambi funzionali e biotici al suo interno. Saranno sviluppate le attività che portano al contatto dell'uomo con la natura come gli esercizi all'aria aperta o la pesca sportiva.

Zona Pfu. Parco urbano.

Aree appartenenti al genus delle zone Pf per le quali il piano prevede che, stante l'esigenza, nella specifica condizione esaminata, di accelerare i processi di riqualificazione/protezione dell'area siano concessi Diritti edificatori eventuali ai proprietari dei suoli ivi inclusi che provvedono alla cessione gratuita al Comune dell'area di loro proprietà, in ragione di 0,2 mc per ogni mq di superficie ceduta, per complessivi circa mc 3.355.

Con questa operazione, il parco fluviale urbano diventerà suolo pubblico e consentirà di effettuare un progetto teso a regolare il rapporto tra acqua e città secondo il principio innovativo dell'integrazione nel rispetto delle funzioni naturali dei corsi d'acqua nel tratto dell'alveo di maggiore prossimità tra i due. Il progetto dovrebbe invertire la logica degli interventi finora attuati di artificializzazione del canale secondo una ristretta logica rivolta al rischio e considerare la complessità ecosistemica, biologica e funzionale del corso d'acqua e le potenzialità estetiche per il disegno di un fronte urbano che si avvantaggi delle sue qualità.

Allo scopo di realizzare una reale trasformazione, mossa prioritaria è lo studio di un percorso alternativo della via di comunicazione veicolare. La ricostruzione storica del rapporto tra Qualiano e l'alveo dei Camaldoli investe anche il PUA della zona A per la ricerca di elementi autentici dell'identità dell'insediamento originario.

Aree per attrezzature ed infrastrutture esistenti

I servizi pubblici realizzati come standard urbanistici e quelli di carattere territoriale di interesse generale costituiscono la struttura della città pubblica e vanno tutelati come parte essenziale del patrimonio della collettività. Le attrezzature ivi localizzate forniscono servizi essenziali

e, per questo motivo, vanno mantenuti nella migliore efficienza, con tutte le opere che richiedono perché siano adeguate alla domanda sociale. Qualora gli spazi esistenti si dimostrino insufficienti per gli ampliamenti ed ammodernamenti indispensabili, potranno essere delocalizzati nelle nuove aree destinate al medesimo uso dal presente PUC, lasciando, di preferenza l'uso pubblico per i suoli anche con nuova destinazione.

Le zone per gli standard urbanistici si distinguono in:

1. **Sc**, zone per attrezzature di interesse comune;
2. **Si**, zone per l'istruzione di competenza comunale (fino al livello della scuola superiore di primo grado)
3. **Sp**, zone per i parcheggi
4. **Sv**, zone per parchi pubblici, aree a verde e sport
5. **F**, zone per attrezzature di interesse generale (scuole medie superiori)

Il Comune di Qualiano vive una condizione di deficit di aree destinate a standard urbanistici che è tipica dei popolosi comuni della Città Metropolitana di Napoli.

Dal preliminare di piano e dalle indagini conoscitive risulta che, ad oggi, gli spazi a ciò destinati siano complessivamente circa 101.336 mq di cui:

- circa 36.667 destinati ad attività inerenti l'istruzione;
- circa 51.682 destinati ad attività di interesse comune;
- circa 8.876 destinati a verde, sport e tempo libero (in parte scarsamente fruibile);
- circa 4.111 destinati a parcheggi.

In particolare, facendo sinteticamente riferimento alla numerazione di cui alla tavola 6.1 - Attrezzature urbane e patrimonio edilizio – di cui al Preliminare di piano, risultano le seguenti quantità:

Subzone Sc - aree per attrezzature di interesse comune religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi	
1. Municipio/Polizia	1.455 mq

Piano Urbanistico Comunale
Comune di Qualiano
Città Metropolitana di Napoli

2. Biblioteca comunale (ex sede Municipio)	370 mq
3. Cucine per mense scolastiche	326 mq
4. Mercato rionale	3.746 mq
5. Stazionamento autobus/Piazzetta	827 mq
6. Chiesa S. Stefano	590 mq
7. Chiesa Maria S.S. Immacolata	6.961 mq
8. Congregazione di S. Teresa del Bambino Gesù/Scuola dell'infanzia	7.624 mq
9. Serbatoio idrico	7.337 mq
Totale	29.236 mq
Subzone Si - aree per attrezzature destinate all'istruzione	
10. Scuola primarie e dell'infanzia "Rione Principe"/Via Tacito/Costantino	7.680 mq
11. Scuola primaria e dell'infanzia/Viale Europa	2.372 mq
12. Scuola dell'infanzia, primaria e secondaria "Santa Chiara"/Via G. Di Vittorio	3.884 mq
13. Scuola primaria e dell'infanzia "Don Bosco"/Via G. Leopardi	5.077 mq
14. Scuola/ Viale dei Cedri	6.977 mq
15. Scuola secondaria di I grado "Verdi"/Via Pellico	5.856 mq
16. Scuola primaria di I grado "Cacciapuoti"/Via Pellico	890 mq
17. Scuola secondaria di I grado "Salvatore Di Giacomo"/Via B. Croce	1.474 mq
Totale	34.210 mq
SubzoneSv - aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	
18. Campo sportivo	28.461 mq
19. Campi da tennis	6.006 mq

20. Villa comunale	6.871 mq
totale	41.338 mq
SubzoneSp - aree per parcheggio pubblico	
21 Parcheggio municipio	2.007 mq
22. Parcheggio Cimitero	3.037 mq
Totale	5.044 mq

Piano Operativo

L'approccio perequativo

La condizione di deficit di aree destinate a standard urbanistici, tipica dei popolosi comuni della Città Metropolitana di Napoli, pone l'esigenza di approvvigionarsi di ampie superfici del territorio da destinare a tale uso. Tuttavia la scarsità di risorse economiche da investire a tal fine impone il ricorso a forme virtuose di partecipazione della proprietà privata anche per evitare che il reperimento delle aree distolga i già limitati fondi disponibili per dar luogo all'effettiva costruzione e gestione delle attrezzature pubbliche.

Questa esigenza si accompagna con quella di equità nella distribuzione di oneri e diritti sul territorio richiamata in più occasioni nella coeva legislazione. D'altra parte è ben evidente che l'edificabilità di un'area consegue direttamente alla presenza degli spazi destinati a formare la rete infrastrutturale e dei servizi. Pertanto un approccio tradizionale alla zonizzazione del territorio, dividendo lo stesso in spazi trasformabili, tracciati delle infrastrutture ed aree dei servizi, comporterebbe un ingiusto vantaggio per pochi in ragione del sacrificio di coloro che si vedrebbero costretti a rinunciare, seppur con un indennizzo, alla loro proprietà. Ciò risulta a maggior ragione inutile laddove si osserva che alle abbondanti previsioni di spazi pubblici presenti in ogni Piano, di fatto conseguono ben poche espropriazioni risolvendosi l'individuazione degli standard in vincoli decaduti ed aree da riclassificare.

Per rispondere in modo organico alle summenzionate esigenze il Piano ha previsto di ricorrere diffusamente all'istituto della perequazione urbanistica per tutte le zone oggetto di trasformazioni

eccedenti la sfera edilizia. In particolare ciò trova attuazione nelle aree ACO ed ACE per l'espansione urbana, nelle aree ATP per le zone produttive di nuovo impianto e nelle aree RUE di riqualificazione.

La soluzione prevede, sinteticamente, che:

- all'interno di ogni ambito i diritti edificatori sono uniformemente distribuiti tra tutti i proprietari dei suoli in ragione del valore del immobiliare secondo le indicazioni a tal fine fornite dal Regolamento regionale 5/2011;
- il PUA provvede a definire i lotti edificabili ed attribuirne la proprietà in funzione dei diritti edificatori posseduti da ciascun partecipante;
- le aree destinate alla realizzazione degli standard urbanistici sono gratuitamente cedute al Comune contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica conseguente all'approvazione del PUA;
- le infrastrutture, a rete e puntuali, comprese nell'ambito sono realizzate direttamente dai proprietari consorziati e cedute al Comune;
- i Diritti edificatori propri ¹ sono attribuiti dal PUA ad ogni proprietario indipendentemente dalla destinazione che il Piano conferisce al suolo di sua effettiva proprietà;
- i Diritti edificatori eventuali sono calcolati dal PUA nel valore massimo conseguibile ai sensi di quanto previsto dalle Norme di piano. L'effettiva attribuzione, tuttavia, dipende dal compimento di azioni da parte dei singoli proprietari dei lotti. Tra queste il piano prevede:

¹ Il Diritto edificatorio (DE) rappresenta la quantità, in mc, di Volume edificabile attribuibile ad un soggetto fisico o giuridico. Può essere Residenziale o Non Residenziale. La quantità complessiva di DE, residenziale e non residenziale, utilizzabile su un lotto edificabile per quanto previsto dal presente PUC, deve essere minore o al limite uguale alla quantità complessiva di Volume edificabile, residenziale e non residenziale, risultante, per quel lotto, rispettivamente, dagli indici It, If, It-R ed If-R. Il DE si divide in:

- Diritto edificatorio proprio (DEp): la quantità, in mc, di Volume edificabile che compete ad un soggetto fisico o giuridico in rapporto alla proprietà di un immobile;
- Diritto edificatorio eventuale (DEe): la quantità, in mc, di Volume edificabile che potrebbe essere attribuita ad un soggetto fisico o giuridico laddove questi compia una specifica azione prevista dal Piano (cessione gratuita al Comune di un'area; cessione gratuita al Comune di un edificio; assoggettamento dell'area di proprietà ad una specifica servitù; raggiungimento di determinate prestazioni ecologiche, ecc.).

- azioni volte al miglioramento della compatibilità ecologica degli edifici (tetti giardino, prestazioni energetiche migliori di quanto già previsto dalla Legge, ecc.);
- realizzazione di volumi destinati ad accogliere alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (per i soli ambiti ACE).

Gli ulteriori diritti edificatori utili a raggiungere la complessiva capacità edilizia di ogni singolo lotto nell'ambito del comparto potranno essere acquistati da coloro che ne sono in possesso ai sensi delle previsioni del PUC.

Lo strumento della perequazione urbanistica, oltre a rendere indifferente, ai fini economici, la localizzazione delle attrezzature ed infrastrutture pubbliche nel comparto, consente di evitare che i costi dell'urbanizzazione ricadano sulla collettività e garantisce, nel contempo, l'effettiva acquisizione delle aree per standard urbanistici. Inoltre consente di favorire la qualità tecnologica e sociale del costruito premiando i comportamenti virtuosi degli investitori ed incentivando il perseguimento dei comuni obiettivi di Piano.

Zone di nuovo insediamento - ACE.

Nella concezione del nuovo insediamento si riprendono le conclusioni a cui si giungeva, nelle analisi morfologiche ed urbanistiche del preliminare di piano, quando si affermava che Qualiano è una città di quartieri e nell'organizzazione di quel modello insediativo va ricercata la chiave per il suo rilancio nel futuro per non negare il meglio della residenzialità che si prevede come funzione prevalente.

La qualità del quartiere si misura:

- nell'equilibrio tra residenza e servizi essenziali;
- in una organizzazione che fa dello spazio pubblico il luogo di socializzazione e cooperazione della comunità;
- una rete che favorisce gli scambi, la frequentazione e le relazioni tra le famiglie, gli adulti ed i bambini;

- nella costruzione di unità urbanistiche circoscritte e identificabili ma integrate nel complesso della città.

Questi obiettivi sono stati perseguiti attraverso:

- un assetto del comune nel quale gli spazi pubblici funzionano da luoghi centrali di naturale convergenza dei percorsi;
- la localizzazione dei servizi in stretta relazione con i luoghi centrali e i baricentri delle zone residenziali;
- una diversa configurazione della strada prevista come spazio multifunzionale e luogo di vita all'aperto, con ampi marciapiedi per favorire la circolazione a piedi ma anche la sosta e l'incontro, disponibili ad essere utilizzata dagli esercizi pubblici per la degustazione e l'intrattenimento;
- la funzione ambientale degli spazi aperti prevalentemente alberati e dotata i moderni dispositivi di drenaggio delle acque meteoriche secondo le tecniche delle infrastrutture verdi;
- una capillare distribuzione di spazi verdi di contenuto sviluppo planimetrico per il gioco dei bambini, l'esercizio fisico degli adulti, lo svago degli anziani.

Si raccomanda l'edificazione a cortina degli isolati per il duplice scopo di assicurare facciate continue sulle strade da cui si esercita il controllo dello spazio pubblico e si contribuisce alla sua sicurezza e corretta gestione con la collaborazione di tutti i cittadini ivi residenti.

Zone RUE (Recupero Urbanistico Edilizio)

Le Zone RUE comprendono le parti del territorio esterne all'urbanizzato consolidato, che risultano essere state oggetto di interventi di trasformazione in assenza parziale o totale dei necessari titoli edilizi e/o urbanistici, perimetrare ai sensi del 3° comma dell'art. 23 della L.R. 16/2004, per le quali il PUC prevede l'esigenza di interventi coordinati di riqualificazione rivolti al miglioramento della qualità ecologica e delle dotazioni di servizi, attrezzature ed infrastrutture entro un quadro di convenienza economica e sociale.

Lo scarso valore estetico, funzionale ed economico dell'edificato esistente costituisce un'occasione per l'integrazione dei servizi pubblici, per il verde attrezzato prioritariamente per il gioco dei bambini o per le attività all'aperto della popolazione circostante, per la creazione di piazze ed aree attrezzate per la socialità e per l'inserimento di sistemi di connessione e luoghi di scambio intermodale per la mobilità. Per queste zone è prevista un'articolazione in comparti per i quali l'autonoma attuazione è compatibile con l'efficacia complessiva dell'intervento.

Zone per attrezzature – Sv, Sc, Si, Sp, F

In aggiunta alla distribuzione di zone verdi e spazi pubblici all'interno dei tessuti residenziali, l'individuazione delle zone a standard ha seguito i seguenti criteri.

Per primo si è valutato il grande successo della presente dotazione della piccola villa comunale di via avvocato Antonio Palumbo, frequentata in modo molto numeroso ed entusiasta dai residenti. Ciò ha incoraggiato a prevedere il suo ampliamento inglobandole aree laterali alberate ed altri spazi adiacenti liberi secondo una direttrice rivolta alla adiacente zona agricola urbana (Ea) in modo da essere connessa alle aree a maggiore biodiversità attraverso le strisce di Pf.

Il secondo criterio è stato di appoggiare a strutture di servizio pubblico esistente degli ampliamenti destinando a ciò le aree contigue disponibili allo scopo di assicurare l'ampliamento di questi poli di servizi. La dimensione che raggiungerebbero sarebbe alla scala sovracomunale. Il motivo per spingersi in questa direzione si basa sulla considerazione che la forte mobilità che si verifica tra i vari comuni dell'area metropolitana comporta che molto facilmente un servizio o luogo centrale realizzato in un comune finisce per estendere la sua area gravitazionale ad un intero circondario di comuni contermini. Questi propositi valgono, tra l'altro, per il campo sportivo e l'area del nuovo istituto alberghiero.

Per il primo, le aree destinate a sport, in aggiunta a quelle esistenti, sono sufficienti per la realizzazione di una cittadella sportiva per diverse specialità, mentre il secondo mira alla realizzazione di una cittadella scolastica per attuare le più moderne metodologie didattiche.

Con riferimento particolare agli standard urbanistici *ex artt.* 3 e 5 del D.M. 1444/1968, all'orizzonte di piano la dotazione minima, tenuto conto di una popolazione prevista di circa 28.500

unità, dovrebbe attestarsi su circa $28.500 \times 18 = 513.000$ mq. Il fabbisogno di standard generato dalla popolazione da insediare sul territorio mediante il Piano Operativo equivale a circa il 10% del fabbisogno complessivo all'orizzonte di piano decennale.

Il progetto di piano è stato predisposto con una dotazione suddivisa in due aliquote:

- aree già utilizzate per standard urbanistici ed aree oggetto di imposizione del vincolo espropriativo: 395.143 mq. Questa aliquota è articolata in:
 - Sv: spazi a verde attrezzato, per lo sport ed il tempo libero: 246.411 mq;
 - Si: aree per attrezzature destinate all'istruzione: 59.625 mq;
 - Sc: aree per attrezzature di interesse comune: 56.881 mq;
 - Sp: aree destinate a parcheggi: 32.226 mq.
- aree destinate a gratuita cessione al momento dell'attuazione degli ambiti che il POC prevede assoggettati a pianificazione attuativa: 77.490 mq. Questa aliquota è articolata in:
 - Sv: spazi a verde attrezzato, per lo sport ed il tempo libero: 40.907;
 - Si: aree per attrezzature destinate all'istruzione: 0 mq; tale assenza è giustificata dalla buona dotazione e localizzazione di questa tipologia di standard sul territorio e dalla realizzazione di mq 22.958 come standard aggiuntivo di piano;
 - Sc: aree per attrezzature di interesse comune: 21.883 mq;
 - Sp: aree destinate a parcheggi: 14.700 mq.

La prima aliquota ha l'obiettivo di assicurare, in ogni caso, la gran parte della dotazione minima di standard urbanistici previsti dagli articoli 3 e 5 del Decreto Interministeriale 2 Aprile 1968, n.1444 quale somma dei circa 395.143 mq di cui sopra e dei circa 38.800 mq di cui all'art 5, quale 10% delle aree appartenenti alla ZTO Bs sottozone Bs1 e Bs2. A ciò si aggiungono i maggiori standard derivanti, ai sensi del medesimo art. 5 del citato D.M. 1444, dalla presenza di aree produttive sedime di costruzioni a destinazione commerciale e/o direzionale.

La seconda aliquota contribuisce alla formazione di aree aggiuntive destinate ad attrezzature che, al momento dell'effettiva trasformazione dei comparti perequati individuati dal POC,

contribuiscono a quel miglioramento di qualità sociali ed ambientali che costituisce uno dei principali obiettivi del PUC.

A ciò si aggiungono circa 437.976 mq di parco fluviale, 16.762 mq di parco urbano, e 40.982 mq di attrezzature di interesse generale.