

COMUNE DI CASALNUOVO DI NAPOLI

Provincia di Napoli



SETTORE III PIANIFICAZIONE URBANISTICA E LL.PP.
Servizio Pianificazione del Territorio
Ufficio di Piano

Piano Urbanistico Comunale *Preliminare*

redatto in conformità alla L.R. 16/2004



Documento strategico

UFFICIO DI PIANO

SUPPORTO COORDINATORE DI PROGETTO

dott. arch. Anastasia Russo

SUPPORTO PIANI DI SETTORE

dott. arch. Anna Acetino

SUPPORTO COORDINATORE JUNIOR

dott. arch. Carmela Mascolo

SUPPORTO JUNIOR

dott. arch. Mirko Romano

SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE

dott. arch. Pietro D'lorio

GEOLOGIA

dott. geol. Francesco Fabozzi

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

dott. arch. Francesco Varone

DIRIGENTE III SETTORE/RUP

dott. ing. Giuseppe Savoia

SUPPORTO TECNICO-SCIENTIFICO

prof. arch. Paride G. Caputi

PROV. 118

02 APR. 2015

allegato alla Delibera di G.C. n. 88 del 10.04.2015

SINDACO

dott. Antonio Peluso

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

avv. Andrea Orefice

Il Documento Strategico rappresenta l'approfondimento degli indirizzi dell'Amministrazione Comunale e le linee guida per la futura riorganizzazione urbanistica del territorio di Casalnuovo di Napoli.

Il Preliminare di Piano, nel Documento strategico, prospetta per linee generali lo **scenario** futuro di Casalnuovo, il disegno politico generale e complessivo e prevede il conseguimento di specifici obiettivi strategici e l'attuazione di una molteplicità di azioni. I temi di **scenario** devono essere visti in maniera trasversale poiché tra di loro si intersecano reciprocamente costituendo un modo diverso di vedere il territorio di Casalnuovo.

Ogni ambito definito si compone di strategie indipendenti, ma coordinate tra loro.

Le strategie saranno tradotte nel progetto di PUC (strutturale e operativo), in azioni ovvero in progetti e modalità di intervento spazialmente e morfologicamente definiti attraverso i quali perseguire gli obiettivi di sviluppo **sostenibile e competitivo, di conservazione, di miglioramento e di riorganizzazione del territorio.**

Il piano re-interpreta i fattori di sviluppo del sistema locale e propone strategie e politiche che possano favorire l'evoluzione del sistema verso forme più consapevoli.

Casalnuovo è una città accessibile, in un'area metropolitana tra le più caotiche d'Europa.

Se si rende il suo sistema di servizi e di accessibilità più efficiente; se si riforma il tessuto urbano nelle porzioni interne liberatesi per dismissioni, nelle porzioni esterne sorte in territorio agricolo al di fuori della pianificazione; se si valorizza il patrimonio dei suoi centri storici e le tradizioni "produttivo – artigianali di pregio", si può fare perno su queste risorse per attrarre attività economiche di alto valore aggiunto ai fini di uno sviluppo di qualità. Ciò potrà interagire positivamente con l'attuale struttura produttiva, determinandone il rilancio.

Per questi motivi L'Amministrazione Comunale, con il nuovo piano intende promuovere progetti capaci di valorizzare l'identità della città per: *"Casalnuovo, città della nuova centralità dell'area metropolitana di Napoli"*, *"Casalnuovo, città del lavoro e dell'innovazione produttiva"*, *"Casalnuovo, città pubblica"*, *"Casalnuovo, città della qualità e della sostenibilità ambientale"*, e in grado di coinvolgere, mediante forme di

accordo o di cooperazione convenzionale, i diversi soggetti e attori urbani.

1. Il Quadro Conoscitivo del territorio comunale ha rilevato le condizioni attuali, lo stato di fatto e di diritto, le caratteristiche delle zone urbane di antico impianto, consolidate e di recente formazione, delle aree periurbane e rurali, delle attrezzature ed infrastrutture pubbliche, dalla cui interpretazione è possibile procedere alla formazione del PUC.

Casalnuovo di Napoli:

- è partecipe della Città Metropolitana e dista 14 km da Napoli;
- ha una popolazione di 50.046 abitanti (2014);
- ha una superficie territoriale di 7,75 Km². ed una densità abitativa di 6.466 ab/Km².
- il territorio rurale è ridotto a soli 2,5 km², pari il 35% del territorio comunale.
- Il territorio urbanizzato si è esteso fino ad occupare 5 Km² pari a 2/3 del territorio comunale.
- il patrimonio edilizio è di 16.901 abitazioni di cui 15.306 occupate da residenti (ISTAT 2011).

Negli ultimi decenni la città ha subito profonde trasformazioni a seguito del vertiginoso aumento della popolazione residente generato da un'elevata offerta abitativa che ha intercettato negli anni la insoddisfatta domanda dei comuni contermini e della città di Napoli e della dismissione dei grandi impianti industriali che hanno compromesso l'identità e messo in crisi la struttura urbana.

La popolazione residente. L'andamento della popolazione è segnato da una crescita rapida nei decenni 1981-1991 (+15.806, 53%), e 1991-2001 (+ 11.101, 49%) e da un progressivo rallentamento a partire dal 2001 ad oggi.

Infatti nel decenni 2001-2011 si registra una crescita di soli 860 abitanti (1,4%) e nel quinquennio 2011-2014 di soli 1.426 abitanti . Il trend futuro quindi si presenta con andamento moderato.

Dalla lettura dei dati statistici forniti dall'Istat, dei saldi migratorio e naturale si evidenzia che a fronte di un trend decrescente del saldo naturale (differenza tra i nati vivi e i morti), c'è un andamento più irregolare del saldo migratorio (immigrazione – emigrazione) che vede quest'ultimo nel decennio 81-90 fortemente positivo pari a 6.383 unità e nel decennio 91-2000 pari a ben 10.614 unità.

Questa crescita così rapida e vertiginosa è determinata dalla disponibilità di alloggi sul mercato di Casalnuovo che vede infatti la realizzazione nel decennio 81-90 di 6.000 alloggi e nel successivo di 3.147.

Anche il saldo naturale risulta positivo nei decenni indicati e contribuisce alla crescita della popolazione, riferita ai due decenni indicati, pari rispettivamente al 30% (81-90) e al 38% (91-2000). (Tab.1)

Tale situazione va peraltro collegata con i periodi di vigenza della strumentazione urbanistica (Tab. 2)

Al Programma di Fabbricazione, entrato in vigore nel 1974, si sostituisce il PRG che, elaborato nel 1991, viene adottato nel 1993.

Da tale data e fino al 1998, anno di entrata in vigore del PRG, il territorio è soggetto a normativa di salvaguardia.

Nel lungo periodo di adozione dal 1993 al 1998, si restringono le possibilità edificatorie che si annullano del tutto a seguito della definitiva approvazione del PRG (1997) entrato in vigore nel 1998. L'offerta residenziale si annulla quasi del tutto per effetto delle prescrizioni al PRG introdotte dalla Provincia che stralcia le previsioni delle zone di espansione (C1,C2,C3) e di completamento (B3).

Questa restrizione è riscontrabile dall'esiguo numero di Permessi di costruire rilasciati per nuova costruzione in numero di 14, come si rileva dai registri comunali delle concessione annuali.

Periodo	saldo moviment o demografi co (Sn + Sm)	Saldo natural e (Sn)	Saldo migratorio (Sm)	<u>Sn</u> Sn+Sm	<u>Sm</u> Sn+Sm	ALLOGGI REALIZZATI	STRUMENTO URBANISTICO: VIGENZA
Decennio ¹							
1981-1990	9.264	2.780	6.484	30%	70%	6.039	PdF dal 1974 al 1993
1991 -2000	16.997	6.383	10.614	38%	62%	3.147	PRG 1993
2001-2010	3.120	4.528	-1.408	—	—	269	adozione <i>norme di salvaguardia</i> 1998

¹ dati su base decennale, fonte ISTAT.

							vigenza
Totale	29.381	13.691	15.690	46%	64%	9.455	
Anno ²							
2011	-261	254	-515	—	—	—	PRG
2012	38	285	-247	—	—	—	
2013	1.568	191	1.377	—	—	—	
2014	-149	192	-288	—	—	—	

Tabella 1 - Incremento demografico; saldo naturale e migratorio; produzione edilizia; periodo di vigenza degli strumenti urbanistici

PERIODO	STRUMENTO URBANISTICO PERIODO DI VIGENZA	INCREMENTO ABITANTI (VALORE ASSOLUTO)
1974-1992	PdF	14.095
1993-1997	PRG – adozione – norme di salvaguardia	10.397
1998-2014	PRG	6.241

Tabella 2 – rapporto tra strumentazione urbanistica (PdF e PRG) e popolazione

Le attrezzature pubbliche esistenti soddisfano il 36 % del fabbisogno della popolazione.

Va considerato in proposito che il PRG vigente, elaborato nel 1991, prevedeva all'orizzonte di piano del 2011 una popolazione di 40.000 abitanti rispetto ai quali dimensionava gli standard totali per un totale di circa 800 ettari.

Tale previsione è smentita dal rilevamento della popolazione residente all'anno 2001 che è di 48.500 abitanti , 8.500 in più rispetto a quelli previsti alla stessa data dal PRG .

Sicché anche qualora fossero stati realizzati tutti gli standard previsti dal PRG, già alla data del 2011 si sarebbe rilevato, rispetto alla popolazione residente, un rilevante deficit pregresso di circa 19 ettari .

Inoltre il meccanismo di attuazione del PRG basato , per la prevalenza delle zone destinate ad attrezzature pubbliche (zone omogenee F1,F4,F5,F6,F7), sull'acquisizione pubblica delle aree non ha conseguito risultati: le quantità edilizie sono state realizzate ma sono rimasti indietro i servizi collegati e, in taluni casi, anche le opere di urbanizzazione primaria.

² Elaborazione su dati Anagrafe Comunale (per l'anno 2014 i dati sono al novembre 2014).

Ulteriore considerazione va espressa in ordine alla sottrazione di aree a standard per costruzioni abusive (sanate e/o sanabili) pari a circa 270.000 mq. ed oggi non più disponibili per tali destinazioni

Tali insiemi di fattori hanno determinato all'oggi una notevole carenza di standard cui il nuovo PUC dovrà porre riparo.

Nel corso dell'ultimo quinquennio si sono comunque generati standard (di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68) per 65.000 mq, pari a circa il 20% della dotazione attuale, e circa 47.350 mq di attrezzature di livello superiore (di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68), pari al 60% della dotazione esistente.

L'A.C. ha altresì promosso l'attuazione di standard da parte dei privati, rilasciando titoli edificatori, per una superficie di circa 80.000 mq, pari al 22% della dotazione esistente³.

Le attività produttive impegnano circa 62 ha, di cui 16 ha (26% circa) sono dismesse e collocate in aree centrali della città.

Il rapporto tra lo spazio destinato ad industria e quello residenziale è precario e necessita di politiche di integrazione e di inserimento di nuove funzioni urbane.

Nelle previsioni di PRG, l'indice di copertura è pari al 20%; il PUC dovrà, per le aree produttive, adeguare tale indice alle previsioni della normativa regionale vigente.

Le infrastrutture ferroviarie e stradali

La rete cinematica è fondata su un complesso sistema ferroviario e stradale.

Il territorio è attraversato dalla Linea Ferroviaria Napoli-Caserta Via Canello (con 1 stazione nel centro di Casalnuovo), dalla Circumvesuviana linea Napoli-Baiano (con 4 stazioni localizzate nel territorio) e dalla Linea della Alta Velocità (con la costruenda nuova stazione di Casalnuovo)

Immediatamente alle porte del Paese, è possibile accedere a grosse arterie stradali, quali la strada extraurbana principale in direzione Nola e in direzione Napoli-Giugliano (Asse Mediano, SS 162 NC) e le Autostrade Napoli-Roma (A1) e Napoli-Bari (A16).

Ciò consente rapidi collegamenti metropolitani, facile accessibilità e vantaggi ubicazionali.

³ Di questi 80.000 mq, circa 7000 sono attrezzature non ancora ultimate per la nascita di contenzioni, apposizione di sigilli, ecc.

Tuttavia questo sistema frammenta il territorio in differenti ambiti urbani con conseguenti difficoltà di integrazione tra le zone ancora libere e quelle urbanizzate.

La città, all'interno del territorio comunale, si attesta lungo due assi stradali importanti, uno in direzione Nord-Sud, che collega Napoli a Benevento (Via Napoli, Corso Umberto 1°, Via Benevento) e l'altro in direzione Ovest-Est, la Via Nazionale delle Puglie che assolvono al traffico locale, mettendo in comunicazione i comuni vicini, mentre "l'Asse Mediano", una sorta di "tangenziale dell'Hinterland napoletano", funge da asse di collegamento con l'area metropolitana di Napoli, con i principali poli industriali della zona e la rete autostradale presente sul territorio.

La presenza di questa importante infrastruttura stradale costituisce una risorsa decisiva per ogni ipotesi di sviluppo di attività produttive di valenza extracomunale.

2. Partendo dalle sopra esposte condizioni di compromissione dell'identità territoriale, perdita del ruolo economico, separazione delle varie parti dell'insediamento e progressivo esaurimento della capacità degli impianti urbani e del territorio libero, il nuovo disegno di piano intende fornire un assetto fisico del territorio in grado di conseguire **una nuova centralità urbana nell'area metropolitana di Napoli.**

Un "sistema" che pone le basi per uno sviluppo **"autonomo" dei municipi metropolitani**, consegue da un **assetto equilibrato e sostenibile che favorisce nel lungo termine una utilizzazione più uniforme delle risorse, apportando benefici economici dovuti alla riorganizzazione del settore produttivo, delle attrezzature e servizi pubblici ed a una minore pressione insediativa con vantaggi sull'ambiente.**

Per cercare di dare una risposta compiuta alle problematiche individuate, la strategia del PUC dovrà strutturarsi su due presupposti: *l'individuazione degli obiettivi di qualità territoriale e sociale e la valutazione della consistenza delle risorse e delle condizioni per raggiungere tali obiettivi.*

Il punto di incontro tra l'obiettivo da conseguirsi e le risorse esistenti dovrà determinarsi entro uno strumento di pianificazione flessibile e aperto, all'interno del quale collocare processi di integrazione tra soggetti portatori di diritti, interessi, domande e attese nei confronti della città e del suo trasformarsi.

In questo senso il PUC supera sia la logica urbanistica puramente quantitativa e monofunzionale (*zoning*) che le tradizionali modalità attuative (separazione tra intervento pubblico e privato).

Nell'**attuazione**, il PUC dovrà fondarsi sulla utilizzazione dei più recenti dispositivi di conformazione dei diritti edificatori ovvero sulla perequazione urbanistica , sulla

compensazione degli oneri correlati derivanti dalla realizzazione della parte pubblica della città e delle relative dotazioni territoriali.

Nella gestione dovrà introdurre elementi di incentivazione e promozione della qualità urbana intesa quale previsione di interventi significativi per la trasformazione della città.

Tutte le trasformazioni sono finalizzate alla riqualificazione urbana, evidenziandosi in tal senso il concetto del **“costruire nel costruito”**. Inoltre esse dovranno essere accompagnate da significativi investimenti nelle infrastrutture pubbliche ed orientate a soddisfare i fabbisogni, a migliorare e arricchire l'offerta di spazi e strutture di interesse pubblico per i cittadini e per le imprese di Casalnuovo, a riqualificare la mobilità e integrare tra loro le zone attualmente separate dalle infrastrutture di collegamento extracomunale (margini tecnologici).

Il PUC dunque dovrà affrontare queste criticità considerando l'ambiente come un fattore di produzione e ponendo al centro il tema della sostenibilità delle scelte, intesa come garanzia di uguale possibilità di crescita del benessere dei cittadini e di salvaguardia degli interessi delle future generazioni.

La domanda di qualità dello spazio urbano e rurale ed il loro reciproco rapporto risultano temi prioritari in un territorio comunale alle prese non più con una città in crescita ma con una realtà urbana da trasformare.

Lo strumento di governo del territorio dovrà essere quindi in grado di rispondere alle esigenze di ricostruzione delle connessioni interne ad ogni ambito urbano, tra i vari ambiti urbani e tra gli stessi e le aree libere, anche in considerazione del ruolo che in futuro Casalnuovo potrà svolgere nella Città Metropolitana di Napoli.

In tal senso la qualità “dell’insieme” diventerà fattore di competitività “metropolitana” solo progettando un sistema urbano che cresce entro limiti ambientalmente, socialmente ed economicamente sostenibili.

La qualità del sistema urbano rappresenta oggi una condizione indispensabile all'interno dell'area metropolitana per non essere emarginati nella competizione tra sistemi insediativi nell'offerta di attrezzature e servizi economicamente validi.

Competitività significa, per il PUC, fare della riqualificazione urbana uno degli obiettivi strategici.

3. La città di Casalnuovo - che si è definitivamente “formata” per espansione, spesso disorganica e frammentata, verso le aree rurali, soprattutto nell'ultimo trentennio, producendo ambiti funzionali (aree residenziali, industriali, produttive etc.) - non dovrà ampliarsi oltre i limiti attuali dell'urbanizzato promuovendo azioni di rinnovamento dell'esistente.

Si tratta di attuare un'importante disegno di riqualificazione e trasformazione che limiti fortemente il consumo di suolo. In questo senso lo strumento urbanistico diventa occasione per una riflessione su uno scenario futuro il più possibile condiviso.

Il PUC avrà dunque il compito di progettare e disciplinare la valorizzazione dell'intero territorio comunale di Casalnuovo di Napoli.

A riguardo, per dare luogo alla *vision* su indicata con riguardo alla futura *città della nuova centralità dell'area metropolitana di Napoli; del lavoro e dell'innovazione produttiva; delle attrezzature e servizi (città pubblica); della qualità e della sostenibilità ambientale*, si indicano gli assi tematici di riferimento per l'elaborazione del PUC.

IL PRIMO ASSE TEMATICO RIGUARDA IL TERRITORIO NON URBANIZZATO, RURALE, APERTO, INTERCLUSO.

Il PUC dovrà perseguire la tutela delle residue aree libere che, come detto, rappresentano ormai una parte residuale (35%) del territorio comunale.

A tali aree va riconosciuto il carattere di invariante strutturale sia per la funzione ecologica che esse vengono a svolgere nel sistema urbanizzato locale e contermine, sia, in ragione della loro localizzazione, per la funzione di paesaggio complementare alla città.

Negli spazi aperti all'interno dei tessuti urbani, oltre al mantenimento e rafforzamento delle funzioni sociali e ricreative, dovrà potenziarsi il ruolo ecologico, assolvendo le aree verdi diverse funzioni strettamente collegate alla gestione delle risorse naturali, comprese la permeabilità delle aree, la gestione dell'acqua piovana e il miglioramento della qualità dell'aria.

Dovranno, inoltre, essere tutelati i diversi rapporti e relazioni che le aree libere hanno con i sistemi edificati, nell'ottica del contenimento dell' espansione urbana e del conseguimento della qualità del paesaggio periurbano.

L'attribuzione di funzioni di queste aree, che allo stato attuale rappresentano le effettive disponibilità alla localizzazione delle rilevanti quantità di attrezzature e servizi già

manchevoli al fabbisogno cittadino odierno, dovrà inoltre correlarsi al progetto della dismissione e riconversione del tracciato ferroviario della Napoli - Cancello.

Nel territorio comunale sono presenti sei distinti ambiti di dimensione consistente ancora liberi.

1. L'area localizzata a nord confinante con Acerra-Pomigliano;
2. L'area a sud confinante con Volla;
3. Il cuneo verde ancora parzialmente libero in località "Tufarelli", delimitato dai margini tecnologici della linea della Circumvesuviana e dell'autostrada Napoli - Bari;
4. L'area prossima a "Casarea";
5. L'area delle "Feneria" risulta gravata dalle servitù autostradali e ferroviarie;
6. L'area cimiteriale ampliabile secondo il *project financing* predisposto dall'Amministrazione.

I suddetti ambiti potranno essere utilizzati per: marcare una distanza con i tessuti edificati dei comuni contermini, svolgere un ruolo di rifinitura dei margini urbani e di offerta di attrezzature; svolgere un ruolo di forte integrazione tra gli ambiti urbani immediatamente contermini; rappresentare un'ulteriore offerta produttiva, risposta alla domanda di sepoltura, recependo quanto stabilito dal Piano d'area vasta cosiddetto dei Cinque Comuni approvato con Delibera di Giunta Provinciale 72/2003, nonché il progetto di ampliamento del cimitero in corso di approvazione.

IL SECONDO ASSE TEMATICO RIGUARDA IL TERRITORIO URBANIZZATO.

Il PUC dovrà rapportarsi alle specifiche caratteristiche dei vari ambiti urbani che lo compongono - insediamenti storici, insediamenti consolidati e di recente formazione - così come frazionati dal sistema delle grandi infrastrutture.

Il centro storico.

Il Preliminare propone lo sviluppo della politica di recupero, già in atto da parte dell'Amministrazione, con la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio di valore storico, culturale e testimoniale, la rivitalizzazione dei tessuti degradati anche attraverso forme di premialità e di trasferimenti di diritti edificatori, il mantenimento, riqualificazione e incremento della rete dei servizi.

In particolare dovrà porsi particolare attenzione all'esame dei nuclei storici di Casalnuovo-Licignano, Tavernanova e Casarea, al fine di recuperarne la piena vivibilità abitativa ed economica.

Dovrà inoltre assicurarsi la massima quantità di servizi e attrezzature per i residenti, lo sviluppo di centri commerciali naturali, la conservazione integrale degli spazi coperti e la salvaguardia delle aree libere sia interne che contigue ai centri storici.

Nell'ottica di attuare le finalità del progetto M.U.S.A., nel PUC infine si individueranno nuove aree a parcheggio pubblico nelle adiacenze del Corso Umberto I. A tale scopo sono già state individuate nuove aree che possono rispondere allo scopo, caratterizzate attualmente da diversa destinazione urbanistica.

Il PUC si propone di attuare interventi di riqualificazione delle cortine storiche, attraverso azioni da coordinarsi con altre iniziative fiscali e incentivanti, anche in merito agli interventi di ristrutturazione edilizia, tranne che per gli edifici sottoposti a vincoli di tutela.

Gli ambiti urbani consolidati e di recente formazione

Per gli ambiti consolidati si dovrà conseguire una equilibrata integrazione tra le funzioni abitative, economiche e sociali compatibili

L'urbanizzato di recente formazione, costituito da insediamenti a carattere prevalentemente residenziale e da impianti produttivi, sarà da considerarsi saturo ed i residui spazi liberi saranno valutati per la possibile localizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico. In tali aree si ammettono interventi di profondo rinnovo urbano e ristrutturazione edilizia.

L'urbanizzato realizzato al di fuori della pianificazione legale ma condonato sarà, come previsto per legge, oggetto di recupero con dotazione di standard.

Per quanto riguarda le aree interessate da attività edilizia non sanabile, la stesura del progetto di PUC dovrà armonizzarsi con gli esiti dei procedimenti ex art 1 comma 65 Legge finanziaria 5/2013 e/o ex art 31 del D.P.R. 380/2001 avviati dall'Amministrazione Comunale recependo le eventuali scelte che saranno assunte dal consiglio comunale.

Le aree produttive.

Per le aree produttive si conferma la destinazione purché compatibile con i tessuti adiacenti, mentre per quanto riguarda gli insediamenti produttivi dismessi l'indirizzo è quello di una valutazione delle destinazioni d'uso "composte" da mix funzionali economicamente sostenibili prevedendo la collocazione di attrezzature, servizi e standard aggiuntivi che sono particolarmente deficitarie nel territorio.

L'individuazione di un'area industriale di apprezzabile dimensione, costituisce una esigenza primaria per lo sviluppo dell'economia cittadina e, conseguentemente, dell'occupazione. Tale previsione è volta all'individuazione di uno spazio necessario per ospitare l'allocatione, in futuro, di imprese di ogni tipologia che intendono localizzarsi sul territorio, in particolare nei settori **artigianali della moda che è uno dei saperi tradizionali locali**; inoltre le stesse aree dovrebbero ospitare quelle attività, ubicate nel centro cittadino, che non possono ormai coesistere con il contesto residenziale circostante a causa della crescita urbana degli anni '80 e '90.

Invece, le aree industriali dismesse potranno essere preservate nella medesima funzione qualora sussistano le condizioni per la coesistenza con il contesto residenziale circostante, in particolare sotto il profilo ambientale.

Il progetto di PUC recepirà pertanto quanto già previsto dal Piano d'area vasta cosiddetto dei Cinque Comuni approvato con Delibera di Giunta Provinciale 72/2003,, relativamente alla collocazione di un'area industriale in località Feneria.

IL TERZO ASSE TEMATICO RIGUARDA IL RIASSETTO E IL COMPLETAMENTO DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE.

Il Comune di Casalnuovo risulta, come detto, particolarmente dotato di infrastrutture ferroviarie e viarie.

Studi sulla mobilità e sull'efficienza delle reti viarie, posti alla base del PUC, potranno meglio evidenziare tutte le criticità derivanti dall'assetto complessivo e specificare in dettaglio l'ipotesi contenuta nel Preliminare, sia per quanto concerne i collegamenti con la viabilità maggiore, sia per quanto riguarda il riadeguamento e la ristrutturazione di tracciati esistenti che, nel quadro della riprogrammazione, verranno ad assumere il ruolo di "assi di interconnessione" tra le aree libere e quelle periurbane .

Il Preliminare, per ovviare allo stato di estrema difficoltà esistente nelle relazioni viarie interne ed esterne alla città, **propone un anello di circuitazione urbana o perimetrale** che consente al traffico proveniente da Napoli o dall'asse mediano di non sovrapporsi a quello interno alla città, alleggerendo il carico lungo Corso Umberto 1° e via Benevento.

Nel progetto di PUC la suddetta tematica verrà approfondita al fine di conseguire la migliore soluzione tra le alternative di seguito indicate.

La perimetrale è costituita da tratti di viabilità esistente riadeguati e tratti di nuovo impianto.⁴



Figura 1 – Tavola IP “Elementi strutturanti”

- Anello di circuitazione tangenziale
- Anello di viabilità su assi stradali primari esistenti
- Rete stradale primaria esistente

A partire dall'incrocio di via Saggese (SP. 27) - dalla quale si accede con rapidità alla autostrada A30 Acerra - con via P. Fontana, **“l'anello”** passa alle spalle del campo sportivo comunale, fino ad innestarsi su via Campana, (strada esistente da riqualificare). A

⁴ Per la denominazione della viabilità si fa riferimento alla toponomastica riportata nel sito www.google.it/maps

partire da questo punto è prevista la realizzazione di un nuovo tratto viario parallelo al C.so Umberto I, in un'ampia area vuota alle spalle del cimitero, per proseguire sulla esistente via F. Coppi. Da qui la perimetrale prosegue fino al confine comunale, interessando Traversa via San Marco, localizzata nel territorio del Comune di Afragola.

Da via San Marco, utilizzando un primo tratto esistente, e attraverso la realizzazione di un ulteriore tratto all'interno del territorio comunale di Afragola, si verrà a creare un collegamento con la nuova stazione di Casalnuovo della RFI (San Marco), che servirà ai cittadini per raggiungere Napoli a seguito della dismissione della linea delle FF.SS. della linea Napoli - Cancellò.

Proseguendo lungo via San Marco e lungo l'asse viario che costeggia lo stabilimento "Comasa" si proseguirà su via Napoli, in direzione del Capoluogo, fino alla congiunzione con via Salice, poi via Nazionale delle Puglie, fino alla congiunzione con via Iazzetta.

L'anelare prosegue per via Masseria Mattiello, da qui si innesta con la strada esistente di via G. Falcone in Pomigliano d'Arco fino all'incrocio con viale dei Gerani attraverso il sottopasso esistente e continua lungo il confine comunale.

In alternativa, il tratto tra via Iazzetta e Corso Vittorio Emanuele III potrebbe essere percorso continuando su viale dei Platani e, utilizzando l'attuale sottopasso alla Circumvesuviana, fino a viale dei Tigli. Proseguendo verso est fino al tratto superiore di via Iazzetta per innestarsi su un nuovo tratto concludendo e riadeguando viale degli Abeti, per poi confluire su Corso Vittorio Emanuele III (tali tratti sono segnati con la lettera "a" nella tavola IP - *Elementi strutturanti cfr Fig.1*).

A questo punto l'anelare prosegue riadeguando viale T. Aniello e continua per una via attualmente sterrata denominata Alveo Santo Spirito che costeggia l'alveo medesimo fino a chiudere l'anello su via Saggese.

In alternativa, da viale T. Aniello si potrebbe inserirsi, attraverso un nuovo tratto su via vicinale S. Giuliano, completandola fino a via San Giuliano, proseguendo poi per via Siviglia fino a via Saggese (tali tratti sono segnati con la lettera "b" nella tavola IP - *Elementi strutturanti cfr Fig.1*).

Si evidenzia che la perimetrale nel tratto via Saggese - via Napoli, già avviato dall'A.C. ed in corso di realizzazione, ha il duplice scopo di alleggerire il traffico gravitante sul principale asse viario comunale, costituito da Corso Umberto I, creando al tempo stesso nuove aree a parcheggio pubblico nelle immediate vicinanze, e di garantire un collegamento più immediato con via Nazionale delle Puglie in direzione Napoli.

Nella parte sud del territorio comunale si prospetta una integrazione della perimetrale principale su definita per alleggerire il traffico veicolare gravitante su via nazionale delle Puglie proveniente da Casoria e Pomigliano.

Partendo dal confine col territorio comunale di Casoria, si attraversa un primo tratto di via Nazionale delle Puglie, si scende per via Casa dell'Acqua, strada esistente da adeguare, si attraversa Via Bolla, strada a sud a confine con il comune di Volla, il cui adeguamento è in corso di realizzazione, si risale per via Filichito, (strada da adeguare alla nuova funzione), si passa per via Gabriele D'annunzio (asse viario di recente realizzazione, a doppio senso di circolazione e dotato di aree per la sosta), si attraversa via Plinio per ricongiungersi con via nazionale delle Puglie, in direzione Pomigliano D'arco, ricongiungendosi alla perimetrale principale .

Si sottolinea inoltre che il tratto di via Nazionale delle Puglie ricadente nel territorio comunale a confine con il comune di Casoria è stato di recente oggetto di lavori di adeguamento.

L'alleggerimento del traffico sul C.so Umberto I è garantito anche dalla realizzazione di una viabilità di connessione trasversale, tra il corso e la suddetta variante, attraverso l'adeguamento di sei assi viari esistenti:

1. via De Curtis
2. via Strettola
3. via B. Fontana
4. via Campana
5. viale dei Ligustri
6. vico Fontana

Da vico Fontana, attraversando l'area dello stabilimento industriale dismesso Exide sarà possibile un collegamento diretto con via Benevento e quindi con il Boulevard attrezzato.

Ulteriore considerazione riguarda la risoluzione del problema delle difficoltà di integrazione tra i diversi ambiti urbani interrotti dalle grandi infrastrutture.

Una ulteriore determinante opera, già contenuta nel Piano dei Cinque Comuni ed entrato negli accordi procedurali tra pubblica amministrazione e Ferrovie dello Stato,

che nel progetto di PUC sarà approfondita riguarda il progetto relativo al recupero, una volta dismessa, della tratta ferroviaria Napoli - Canello.⁵

5 Nel Piano d'ambito dei cinque comuni interessati alla stazione dell'alta velocità, approvato dalla Provincia, la riconversione della tratta ferroviaria Napoli-Canello è normata nel seguente modo:

Ambito n.2

L'ambito, così come individuato nella tavola di zonizzazione, coincide con le aree attualmente impegnate dai binari della linea FS Napoli - Canello e spazi annessi, ricadenti nel territorio comunale di Casalnuovo per una fascia lunga 5 km ed in quello d'Acerra per 7,5 km.

La dismissione della linea FS Napoli – Canello, permette di recuperare suoli urbani centrali nei due comuni di Acerra e di Casalnuovo. Tali suoli vanno a configurare un nastro lungo circa dodici chilometri, con sezione variabile che nei punti più stretti raggiunge un minimo di circa 20 m.

Questo “nastro” è in parte tangente la “strada mercato”, Via Benevento, che collega il Comune di Casalnuovo al Comune di Acerra, ed incontra differenti parti urbane, attrezzature esistenti o da realizzare.

L'ambito include tra l'altro:

Le aree intercluse nel collegamento AV – Linea a Monte del Vesuvio;

L'area dismessa dello stabilimento MONETA;

Aree industriali del gasometro LIQUIGAS e dello zuccherificio ERIDANIA;

L'area della stazione sotterranea della Circumvesuviana ad Acerra;

L'area dell'attuale tracciato FS Canello Napoli comprensiva di una fascia esterna di 50 m su entrambi i lati.

Finalità

Il nastro continuo di suoli che sarà liberato, sia a seguito della dismissione dei binari che nella ipotesi di interramento, in territorio di Acerra, della linea ferrata, va inteso come una nuova spina di servizi, attrezzature e verde urbano: il progetto dovrà mirare alla riqualificazione dei nuclei insediativi attraversati e definire nuove centralità urbane.

Obiettivi

La variante persegue i seguenti principali obiettivi:

Sistemazione urbana dell'area di sedime della linea FS Napoli-Canello e delle aree prospicienti;

Riambientalizzazione delle aree intercluse nel collegamento AV – Linea A Monte del Vesuvio;

Delocalizzazione delle aree industriali del gasometro LIQUIGAS e dello zuccherificio ERIDANIA nel territorio Comunale di Casalnuovo.

Azioni

Sistemazione urbana dell'area di sedime della linea FS Napoli-Canello e delle aree prospicienti.

La variante prevede il recupero dell'area dell'attuale linea FS che, delocalizzata o interrata, offrirà una notevole opportunità di riqualificazione degli insediamenti.

Il nuovo asse sarà progettato come un “boulevard” attrezzato da riconnettere con il costruendo parco lineare di Pomigliano d'Arco (aree dismesse dalla Circumvesuviana): esso sarà caratterizzato da alberatura continua e da un percorso centrale destinato ad una nuova linea tramviaria che collegherà la stazione sotterranea FS, nel territorio comunale d'Afragola, con il Comune di Casalnuovo e da qui ad Acerra.

Per il Comune d'Acerra si dovrà inoltre verificare, per mezzo di un apposito studio di fattibilità, l'opportunità di spingere la linea tramviaria fino all'area dove è prevista la localizzazione del nuovo Policlinico Pediatrico: questa grande struttura di carattere sovregionale potrebbe così godere di un'ulteriore possibilità di collegamento con il centro cittadino, con la stazione della circumvesuviana d'Acerra, con la stazione FS a confine col territorio comunale di Casalnuovo e di qui con i treni ad alta velocità.

La realizzazione del boulevard attrezzato comporterà, in contemporanea, un ragionamento generale sulle aree prospicienti il tracciato, per una fascia di almeno 50 m su entrambi i lati; per questa fascia è prevista l'adozione di un P.U.E. d'iniziativa pubblica o privata che, salvaguardando le prescrizioni di cui ai commi precedenti, sia finalizzato alla:

realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche;

alla salvaguardia di aree libere pubbliche e private;

alla razionalizzazione della rete della viabilità che s'innesta sul nuovo tracciato.

Nelle more di adozione di tale strumento sono consentiti nella fascia suddetta solo interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo così come definiti dall'art.31 della l.457/78.

La riconversione in asse urbano attrezzato della tratta ferroviaria che attraversa da nord a sud l'intero territorio comunale - lungo il quale potrà eventualmente realizzarsi anche una linea tramviaria di superficie di collegamento tra città di Napoli e comuni contermini - comporterà una riorganizzazione delle funzioni e delle interrelazioni tra le diverse componenti urbane.

In questa direzione il progetto, data l'incisività delle ricadute sul territorio urbano, assume un'importanza fondamentale nel PUC in quanto capace di determinare, nel medio e lungo periodo, un vero e proprio ribaltamento delle funzioni centrali della città, conseguendo per Casalnuovo quel ruolo di nuova centralità urbana già oggi anticipato dalla destinazione a centro civico dell'area dell'ex Moneta e delle future utilizzazioni previste per le contermini aree dismesse.

4. Il raggiungimento degli obiettivi strategici del PUC di Casalnuovo dovrà perseguirsi attraverso l'applicazione prevalente delle nuove forme di utilizzazione dei **diritti edificatori**, ovvero di meccanismi perequativi, compensativi e di incentivazione premiale, capaci di assicurare la praticabilità economica (costo zero) e giuridica all'acquisizione delle aree da parte dell'Amministrazione e, al tempo stesso, di tutelare e valorizzare il ruolo dei privati nei processi di trasformazione e riqualificazione urbana, garantendo un equo trattamento delle proprietà coinvolte, riducendo in tal modo le distorsioni determinate dalla rendita e salvaguardando gli interessi fondamentali della collettività (*cfr Allegato n°1: Forme di utilizzazione dei diritti edificatori: natura e funzione*).

L'applicazione di modalità operative di tipo perequativo e compensativo riguarda in maniera diffusa gli obiettivi di sviluppo e tutela relativi sia al sistema insediativo che al sistema dei servizi e del verde, con particolare attenzione alla costruzione, valorizzazione e al miglioramento della efficienza prestazionale della "città pubblica".

In tal senso le principali strategie del PUC, funzionali alla riqualificazione urbana dell'intero territorio cittadino, possono così sintetizzarsi:

- a) **promuovere la realizzazione di interventi di riqualificazione del tessuto edilizio esistente** e l'acquisizione di spazi da destinarsi ad opere pubbliche e attrezzature collettive, attraverso l'applicazione estensiva di modalità attuative perequative, che consentano da una parte di ottenere, quale cessione gratuita all'interno degli interventi di trasformazione e rigenerazione urbana, le aree da destinare ad usi pubblici e di interesse generale e dall'altra di garantire un equo trattamento a tutti i proprietari di suoli coinvolti nei processi di trasformazione.

In alternativa all'acquisizione onerosa, l'attribuzione di una edificabilità compensativa alle aree destinate a verde e servizi pubblici o di interesse generale che l'Amministrazione pubblica intenda conseguire in proprietà.⁶

Risulta di particolare interesse la possibilità di attribuire alle aree destinate alla realizzazione di funzioni di interesse pubblico o generale, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili opportunamente identificate, quale compensazione della loro cessione gratuita al Comune.

In alternativa all'acquisizione pubblica onerosa, comunque attuabile, si prevede la facoltà che le aree non ancora di proprietà pubblica destinate a servizi, verde e attrezzature di interesse generale dal PUC possano essere cedute gratuitamente all'Amministrazione a fronte della attribuzione alle stesse di una edificabilità compensativa.

L'edificabilità compensativa prevista potrà essere utilizzata solo contestualmente alla cessione totale e unitaria all'Amministrazione comunale dell'area cui viene attribuita l'edificabilità stessa, da registrare e trascrivere attraverso un atto unitario o congiunto.

L'indice volumetrico compensativo verrà disciplinato in termini conformativi dal PUC e dovrà consentire una potenzialità edificatoria comunque contenuta da applicare alle aree destinate a servizi e a verde.

L'edificabilità compensativa maturata dalle aree destinate a servizi e verde cedute all'Amministrazione non potrà essere realizzata e localizzata all'interno delle aree stesse ma dovrà essere trasferita all'interno delle Aree di Trasformazione strategica (AT) identificate dal Piano.

⁶ L'edificabilità compensativa a fronte della cessione gratuita delle aree a standard, troverà collocazione negli ambiti di trasformazione (AT) che saranno oggetto di un parametro edificatorio definito quale "indice edilizio di zona (IEZ)" che rappresenta la potenzialità massima di cubatura realizzabile in una singola Zona Territoriale Omogenea ZTO.

Il raggiungimento di tale indice, può avvenire, a seconda dei casi che saranno enucleati e descritti, nel progetto di PUC, con il concorso, in quote diverse ed eventualmente "combinati" tra loro, di crediti edilizi, di volumi attribuiti dal POC, previa perequazione. ovvero in relazione all'esistenza di precedenti previsioni di piano.

La necessità di fissare regole precise è imprescindibile al fine di garantire l'applicazione di criteri di valutazione omogenei per tutte le operazioni di trasformazione previste dal POC.

Per tutto ciò, al fine di minimizzare "distorsioni" nell'applicazione, si opterà per meccanismi che restino nell'ambito della facoltatività dell'operatore privato, quanto meno tra le due opzioni : credito o perequazione; il credito infatti può essere sfruttato entro un ampio insieme di aree non predeterminate univocamente.

Certamente questi meccanismi determinano una nuova concezione della pianificazione urbanistica; il piano degli Interventi del PUC non è predeterminato a priori, approvato una volta per tutte; la pianificazione è costantemente "in divenire", tesa mano a mano la sua efficacia mediante bandi, stralci di piani degli interventi e pianificazione attuativa per meglio rispondere alle esigenze di flessibilità di un mondo costantemente in trasformazione.

Infine va ricordato che la perequazione rappresenta un dispositivo per l'acquisizione delle dotazioni territoriali al quale devono essere affiancati altri strumenti attuativi e gestionali in funzione degli strumenti che si intende attuare..

Analogamente l'operatività del credito edilizio è circoscritta ai progetti caratterizzati da operazioni di riqualificazione ambientale e urbana che comportano demolizione di fabbricati e manufatti.

L'applicazione diffusa di principi compensativi può garantire in questo modo la limitazione del meccanismo espropriativo anche per l'acquisizione di aree non direttamente idonee ad una previsione di trasformazione perequativa interna al comparto attuativo (nei casi ad esempio di aree di dimensioni ridotte in ampliamento di servizi esistenti, di aree di elevato valore ambientale, etc.).

- b) L'**attuazione di una politica efficace per la casa sociale**, capace di garantire una effettiva integrazione sociale e urbanistica degli interventi di edilizia pubblica e privata, superando uno dei limiti più critici manifestati nella lunga esperienza dei Piani di Zona.
- c) La **costruzione di una "città più vivibile"** da realizzare, attraverso il disegno e il potenziamento degli spazi collettivi (piazze e luoghi pubblici), l'estensione della rete di percorsi ciclopedonali e l'incremento delle aree verdi destinate a parco naturale e attrezzato, nello specifico attraverso la costruzione del nuovo "asse attrezzato" sul percorso dismesso della ferrovia quale "spina verde" centrale, connettiva sia della città pubblica che dei quartieri urbani esistenti; il miglioramento della fruibilità e della sicurezza delle aree e delle attrezzature pubbliche; la valorizzazione delle risorse territoriali e paesistiche e la delocalizzazione delle industrie insalubri oggi esistenti all'interno e/o a ridosso del centro abitato.
- d) **la promozione dell'allocazione di nuovi insediamenti produttivi** fissando parametri edilizi più adeguati, conformemente alla normativa vigente in materia.
- e) **Il recupero delle aree degradate** e interessate in passato da una edificazione abusiva, successivamente sanata e/o oggetto di procedimenti ex art.1 comma 65 Legge finanziaria 5/2013 e/o ex art 31 D.P.R. 380/2001

5. OBIETTIVI QUANTITATIVI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI DEL P.U.C.

1. STATO DI FATTO						2. PROGETTO (orizzonte temporale 2024)			
1.1 DATI GENERALI						2.1 PREVISIONI DEMOGRAFICHE			
Superficie territoriale di cui:		7.75 Km ²				Tasso medio annuo di crescita della popolazione		0,0043	
• territorio urbanizzato		5,0 km ²		64,5 %					
• territorio rurale		2,5 km ²		35,5 %					
Popolazione al 2014		50.046 ab.				Abitanti al 2024		50.332 (+286)	
Dimensione media della famiglia		3 componenti				Dimensione media della famiglia - componenti		2,93	
Famiglie al 2014		16.399				Numero di famiglie al 2024		17.120 (+721)	
1.2 ATTREZZATURE						2.2 ATTREZZATURE			
Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi - art. 3 del D.M. 1444/68 [Dotazione pro-capite 20mq/ab]									
Standard	<i>dotazione mq/ab.</i>	<i>esistenti mq</i>	<i>standard mq</i>	<i>deficit mq</i>	<i>deficit %</i>	Standard	<i>mq</i>	<i>ha</i>	
						Dotazione totale al 2024	647.790,69	64,7	
<i>istruzione</i>	5,0	95.782,67	250.230	154.447,33	62%	<i>di cui:</i>			
<i>Inter. comune⁷</i>	2,5	110.525,61	125.115	14589,39	12%	• <i>fabbisogno pregresso</i>	642.070,69	64,2	
<i>verde e sport</i>	10,0	102.540,87	500.460	397.919,13	80%	• <i>fabbisogno aggiuntivo</i>	5.720,00	0,6	
<i>parcheggi</i>	2,5	50.000,16	125.115	75.114,84	60%	<i>assolvono alla dotazione al 2024 le aree:</i>			
totale	20,0	358.849,31	1.000.920	642070,69	64%	• <i>rivenienti dal PRG</i>	250.000,00	25,0	
Fabbisogno pregresso			642.070,69 mq		64 %	• <i>di nuovo impianto</i>	397.790,69	39,7	
Fabbisogno soddisfatto			358849,31 mq		36 %				
Attrezzature pubbliche di interesse generale - art.4 del D.M. 1444/68									
Quantità esistenti					52.412,28 mq	Quantità previste		98.270,38	9,8
						<i>di cui:</i>			
						• <i>esistenti</i>	52.412,28	5,2	
						• <i>in corso di realizzazione</i>	45.858,10	4,5	

⁷ Nel conteggio è stata considerata la riconversione dell'area dell'ex Moneta a centro civico

1.3 RESIDENZA		2.3 RESIDENZA	
Totale alloggi (occupati da residenti)	15.306	Fabbisogno di alloggi al 2024	1165
<i>di cui</i>		<i>di cui:</i>	
• sovraffollati ⁸	243	• Fabbisogno pregresso ⁹ (Fp)	444
• malsani e non recuperabili	201	• Fabbisogno aggiuntivo ¹⁰ (Fa)	721
• Totale (Fp)	444		
	444	Fabbisogno effettivo di alloggi al 2024	1.165
Totale alloggi idonei	14.862	<i>a cui sottrarre l'offerta in atto:</i>	
		• in corso di realizzazione	64
		<i>di cui:</i>	
		• ERS (edilizia sociale residenziale)	42
		• libera	22
		Fabbisogno totale di alloggi del PUC	1.101
		<i>di cui</i>	
		• ERS (30% di 1.101 – 42)	288
		• libera (70% di 1.101 – 22)	813

1.4PRODUTTIVO		2.4PRODUTTIVO	
Aree produttive (Industriale, direzionale, alberghiero)	621.794,00 mq	Aree produttive (produzione di beni e servizi)	705.794,00 mq
<i>di cui:</i>		<i>di cui</i>	
• attive	458.299,00 mq	• esistenti	621.794,00 mq
• dismesse (FARVIMA, EXIDE+ERIDANIA+LIQUIGAS)	163.495,00 mq	• reinvenienti dal PRG (D2 di nuovo impianto)	84.000,00 mq
		• di nuovo impianto	_____

⁸ Definiti al comma 1, art. 4, D.G.P. 628/2013

⁹ Ottenuto sommando abitazioni sovraffollate + malsane e non recuperabili.

La Regione Campania ha provveduto ad elaborare un indice sintetico del disagio abitativo per tutti i comuni del territorio regionale: a Casalnuovo è stato associato un valore pari a 1,114 (i valori registrati sono compresi tra 1,179 e 0,604 in provincia di Napoli e tra 1,1179 e 0,4250 in Campania) che lo colloca tra quelli ad "alto livello di rischio e priorità di intervento" disagio abitativo.

¹⁰ L'offerta abitativa di fabbisogno aggiuntivo, per l'arco temporale 2014-2024, verrà stabilita in base alle indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

ALLEGATO 1 FORME DI UTILIZZAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI: NATURA E FUNZIONE

Il PUC assume come riferimento le seguenti forme di utilizzazione dei diritti edificatori:

1. **perequazione urbanistica**
2. **compensazione**
3. **premierità / incentivi**

1 - Perequazione urbanistica¹¹

"La perequazione urbanistica persegue lo scopo di distribuire equamente, tra i proprietari di immobili interessati dalla trasformazione oggetto della pianificazione urbanistica, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo" (comma 1, art.32, L. R. 16/2004), attuandosi in tal modo una dissociazione tra la conformazione della proprietà e la distribuzione dell'edificabilità.

Il P.U.C. ripartisce "le quote edificatorie e i relativi obblighi tra i proprietari degli immobili ricompresi nelle zone oggetto di trasformazione mediante comparti di cui all'articolo 33, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate" (comma 2, art.32, L. R. 16/2004).

Il Ruc individua le modalità per la definizione dei diritti edificatori dei singoli proprietari, tenendo conto dello stato sia di fatto che di diritto in cui versano i relativi immobili all'atto della formazione del Puc art.33 L.R. 16/2004

2 - Compensazione¹²

Consiste nell'attribuire alle aree, non ancora di proprietà pubblica, destinate a servizi, verde e attrezzature di interesse generale, diritti edificatori (edificabilità compensativa) trasferibili su aree edificabili opportunamente identificate, quale compensazione della loro cessione gratuita al Comune.

L'edificabilità compensativa prevista potrà essere utilizzata solo contestualmente alla cessione totale e unitaria all'Amministrazione comunale dell'area cui viene attribuita l'edificabilità stessa, da registrare e trascrivere attraverso un atto unitario o congiunto.

¹¹Rif.: L.R 16/2004- Corte Costituzionale n°179 del 20.05.1999

¹²Rif. : Cessione volontaria art. 45 DPR 327/2001 - Corte Costituzionale n°179 del 20.05.1999 - alternativa all'espropriazione può aversi anche in presenza di un vincolo preordinato all'esproprio. il proprietario dell'area vincolata cede la medesima al comune in cambio di disponibilità di una cubatura in un'altra area.

L'indice volumetrico compensativo (Itc) verrà disciplinato in termini conformativi dal PUC e dovrà consentire una potenzialità edificatoria comunque contenuta (in termini orientativi si prevede un indice di edificabilità territoriale It non superiore a 0,15 mc/mq da applicare alle aree destinate a servizi e a verde).

L'edificabilità compensativa maturata dalle aree destinate a servizi e verde cedute all'Amministrazione non potrà essere realizzata e localizzata all'interno delle aree stesse ma dovrà essere trasferita all'interno degli Ambiti di Trasformazione (AT) identificati dal PUC.

L'applicazione diffusa di principi compensativi può garantire in questo modo la limitazione del meccanismo espropriativo anche per l'acquisizione di aree non direttamente idonee ad una previsione di trasformazione perequativa interna al comparto attuativo (nei casi ad esempio di aree di dimensioni ridotte in ampliamento di servizi esistenti, di aree di elevato valore ambientale, etc).

3. Premialità: incentivazioni, tipologie e requisiti ¹³

¹³Art 1, commi 258 e 259, L.244/2007

258. "Fino alla definizione della riforma organica del governo del territorio, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione.

In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale".

259. "Ai fini dell'attuazione di interventi finalizzati allarealizzazione di edilizia residenziale sociale, di rinnovo urbanistico ed edilizio, di riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, il comune può, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, consentire un aumento di volumetria premiale nei limiti di incremento massimi della capacità edificatoria prevista per gli ambiti di cui al comma 258".

tipologie di premialità:

- realizzazione di ERP;
- valorizzazione di beni storici-artistici;
- centri storici (diritto edificatorio del centro ammesso in storico può essere esercitato fuori dall'area medesima);
- risparmio energetico;
- prevenzione vulnerabilità sismica;
- aspetti ecologici;
- aspetti morfologici.

L'edilizia residenziale sociale - Decreto ministeriale del 22 aprile 2008.

" Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea" al comma 4 dell'art.1 dice che "il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari." Inoltre l'alloggio sociale viene identificato come uno standard urbanistico come dichiarato al comma 5 dello stesso articolo, "l'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali".

Consiste nell'attribuzione di un diritto edificatorio aggiuntivo in caso di raggiungimento di determinati obiettivi pubblici, in particolare di interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale.

Si prevedono differenti tipologie di incentivazione urbanistica nell'ambito delle procedure di attuazione nelle aree di trasformazione.

Le quantità edificatorie incentivali (Ifi) complessivamente ammesse e utilizzabili, in aggiunta all'edificabilità perequativa di base specificamente attribuita e eventualmente a quella compensativa non potranno riguardare congiuntamente più di due tipologie di incentivazione premiale e comunque non potranno comportare un aumento della densità territoriale (It).

Incentivi per l'edilizia sociale in affitto, possono essere previsti e autorizzati, su valutazione dell'Amministrazione comunale, incentivi edificatori finalizzati a rispondere alla domanda di edilizia sociale convenzionata in affitto.¹⁴

L'utilizzo dei premi edificatori all'interno delle Aree di Trasformazione è subordinato all'impegno da parte dell'operatore privato alla realizzazione di edilizia di interesse sociale in affitto.

In tal caso la quota edificatoria incrementale complessivamente utilizzabile da definire in ambito negoziale. La suddetta quota risulterà così articolata:

- parte per edilizia sociale convenzionata in affitto, nelle modalità di seguito specificate;
- parte come quota incentivale premiale per edilizia libera.

La quota per edilizia sociale convenzionata in affitto potrà essere ceduta in proprietà al Comune che, nell'ipotesi in cui non intenda utilizzarla direttamente, provvederà mediante

Il P.S.C. considera l'edilizia residenziale sociale come una dotazione territoriale da assicurare in ogni nuovo insediamento. Il Ptcp fissa la quota del 30% di alloggi di edilizia sociale residenziale riferita al dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti residenziali.

¹⁴L'edilizia residenziale sociale - Decreto ministeriale del 22 aprile 2008.

"Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea" al comma 4 dell'art.1 dice che "il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari." Inoltre l'alloggio sociale viene identificato come uno standard urbanistico come dichiarato al comma 5 dello stesso articolo, "l'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali".

Il P.S.C. considera l'edilizia residenziale sociale come una dotazione territoriale da assicurare in ogni nuovo insediamento. Il Ptcp fissa la quota del 30% di alloggi di edilizia sociale residenziale riferita al dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti residenziali.

bando pubblico all'assegnazione a cooperative, ovvero ad altri enti preposti alla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata. In tal caso l'area di diretta pertinenza dell'intervento di edilizia convenzionata in affitto verrà ceduta in diritto di superficie, per un periodo di tempo da definire in sede di convenzione attuativa, all'ente esecutore (comune, cooperativa o altri).

L'amministrazione comunale ha la facoltà di lasciare all'operatore privato la realizzazione diretta della quota edificatoria destinata ad edilizia sociale in affitto (che rimane in tal caso di completa proprietà dell'operatore) purché questo si impegni a dare in locazione la suddetta quota a canoni convenzionati per un periodo di tempo adeguato stabilito dall'Amministrazione.

Incentivi alla realizzazione e gestione privata di aree e attrezzature di rilevante interesse pubblico

Nell'ambito delle procedure di attuazione delle Aree di Trasformazione strategica, possono essere attivate modalità di incentivazione volumetrica finalizzate alla realizzazione e/o gestione diretta da parte degli operatori privati di aree e attrezzature di interesse collettivo, prioritariamente relative alla realizzazione del progetto di dell'Asse attrezzato di Viale della Libertà , da garantire in aggiunta alle quote e alle opere minime già statuite e da convenzionare, nei tempi e nei modi con l'Amministrazione pubblica.

In tal caso la quota edificatoria incrementale complessivamente utilizzabile, sarà da definire in ambito negoziale.

Incentivi per la bioarchitettura

In tutte le Aree di Trasformazione strategica PUC possono essere consentiti incentivi volumetrici finalizzati all'utilizzo di forme innovative di bioarchitettura (coerentemente con quanto disciplinato dal RUEC) e di interventi energetici sostenibili e rinnovabili (biomassa, energia solare, etc). In questi casi è facoltà dell'Amministrazione consentire l'applicazione di tali incentivazioni volumetriche, sulla base di una valutazione dei progetti urbanistici ed edilizi che adottano criteri di bioedilizia in grado di garantire le massime prestazioni in materia di contenimento dei consumi e di un più efficiente bilancio energetico (categorie A e A+).

In tal caso la quota edificatoria incrementale complessivamente attivabile, da definire su valutazione dell'Amministrazione Comunale.

Incentivi alla rapidità operativa

Nel caso di Piani Attuativi che vengano presentati e adottati entro 2 anni dall'approvazione del PUC e nel caso di Permesso di costruire convenzionato che vengano rilasciati anch'essi entro 2 anni dall'approvazione del PUC, possono essere attivate e consentite dall'Amministrazione comunale quote volumetriche.

Certamente questi meccanismi determinano una nuova concezione della pianificazione urbanistica; il piano degli Interventi del PUC non è predeterminato a priori, approvato una volta per tutte; la pianificazione è costantemente "in divenire", tesa mano a mano la sua efficacia mediante bandi, stralci di piani degli interventi e pianificazione attuativa per meglio rispondere alle esigenze di flessibilità di un mondo costantemente in trasformazione.

Infine va ricordato che la perequazione rappresenta un dispositivo per l'acquisizione delle dotazioni territoriali al quale devono essere affiancati altri strumenti attuativi e gestionali in funzione degli strumenti che si intende attuare. Il suo ruolo non può essere quindi sovradimensionato rispetto alle effettive potenzialità stabilite nel PI . Analogamente l'operatività del credito edilizio è circoscritta ai progetti caratterizzati da operazioni di riqualificazione