



Università degli Studi di Napoli Federico II

Dipartimento di Progettazione Urbana e di Urbanistica



Comune di Villaricca

Provincia di Napoli

Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)

ai sensi della L.R. n.16/2004 e s.m.i.

zona Social Housing

Il Responsabile Scientifico del Dipartimento:
Prof. Arch. Francesco Domenico Moccia

Il Progettista e R.U.P.:
Ing. Francesco Cicala

Collaboratori:
dott. Antonia Arena
dott. Antonio Nigro

Relazione di piano

ELABORATO

1

TAVOLA

DATA: Maggio 2011

AGGIORNAMENTI: Luglio 2012

Sommario

1. La cornice problematica.....	2
2. Quadro di riferimento della pianificazione sovraordinata	5
2.1. Il Piano Territoriale Regionale	5
2.1.1. Obiettivi del PTR	6
2.1.2. Il comune di Villaricca nel PTR	6
2.2. Piano stralcio di Assetto Idrogeologico dell’Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania	9
2.3. Proposta di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.....	10
2.3.1. Obiettivi del PTCP	10
2.3.2. Assi strategici del PTCP	12
2.3.3. Il comune di Villaricca nel PTCP	14
2.4. Il Piano Regolatore Generale.....	17
3. Il Piano Urbanistico Attuativo della zona Social Housing.....	19
3.1. Inquadramento territoriale	19
3.2. Ricognizione dei vincoli.....	21
3.3. Destinazione ed intensità d'uso delle aree	24
3.4. La rete infrastrutturale	29
3.5. Strumenti di attuazione.....	33

1. La cornice problematica

La questione della sostenibilità urbanistica delle nuove espansioni urbane sta diventando sempre più centrale nei paesi europei e si riflette nella relativa letteratura scientifica. Il regno Unito ha avviato un apposito programma col quale ha cercato di indirizzare le nuove espansioni verso l'applicazione dei tre tipi di sostenibilità: economica, sociale ed ambientale. Il programma è anche accompagnato da norme tecniche e vengono indicate delle buone pratiche a cui fare riferimento. Altre volte ci sono iniziative promosse da enti locali o dall'imprenditoria privata la quale ha individuato una nicchia di mercato da cui proviene una domanda "colta" e "militante" di eco sostenibilità. Di converso, il mercato non sembra ancora del tutto convinto della convenienza, nel bilancio costi-benefici, del ritorno dei maggiori investimenti in dotazioni rivolte al risparmio energetico a fronte dei costi di gestione nel ciclo di vita del fabbricato.

Allo stato attuale sussiste una normativa prestazionale delle costruzioni che riprende le direttive europee e assicura crescenti livelli di risparmio energetico. Per quanto riguarda la dimensione urbanistica, si riscontra una progressiva approvazione di piani locali, specialmente in Europa, ma ora anche in Italia con i piani clima, che forniscono indirizzi e norme ovvero prevedono azioni. Tra le ultime ricorrono quelle che cercano delle riforme del sistema infrastrutturale urbano: la rete azzurra, verde, ecc., oppure piani operativi, quali i programmi di risparmio energetico delle proprietà pubbliche, la riduzione dell'inquinamento atmosferico della flotta di autovetture degli enti locali.

Alla luce di tale fervore scientifico, quando si passa alla progettazione di un complesso edilizio o di una unità urbanistica di nuovo impianto, si ha a disposizione degli indirizzi e norme, da un lato, e degli esempi di realizzazioni, dall'altro. A questo secondo gruppo appartengono quartieri sperimentali ormai diventati famosi come BedZed di Londra, gli ecoquartieri francesi, anch'essi frutto di programmi pubblici di sperimentazione nel campo dell'edilizia sociale e nelle trasformazioni urbanistiche inquadrate nelle ZAC, le espansioni urbane di grandi città nordiche come Stoccolma e Copenhagen.

Cataloghi e rassegne di queste realizzazioni si diffondono anche nel nostro paese con lo scopo di dimostrare i vantaggi pratici di soluzioni tecnologiche. I progetti veicolano nuovi principi di disegno urbanistico con la dimostrazione concreta della loro applicabilità, in aggiunta alle disposizioni della tecnologia edilizia rivolte all'uso di materiali e tecniche costruttive in grado di risparmiare energia o catturarla dal sole e dalle altre fonti rinnovabili.

Problematiche al centro di questa linea di lavoro risultano, tra l'altro, le soluzioni per consentire la concentrazione demografica ed edilizia assicurando, nel contempo, elevati livelli residenziali; la gestione degli elementi naturali, quali acqua e zone verdi, in contesti urbanizzati; la disposizione dei corpi di fabbrica per la migliore cattura dell'energia solare, assicurando l'ombreggiamento e la difesa dal calore nelle stagioni estive.

Con l'emergenza del riscaldamento globale la sostenibilità urbana riceve tanto una accelerazione spinta dall'impegno europeo alla riduzione delle emissioni dei gas climalteranti e dalle politiche di adattamento per la prevenzione del rischio indotto dagli impatti sul territorio del cambiamento climatico, quanto una svolta d'approccio che mette ancora di più al centro la città, il modello di organizzazione metropolitano come macchina consumatrice di risorse e dissipatrice di energia. In questa prospettiva, l'urbanistica misura i suoi ritardi rispetto alle discipline edilizie e tecnologiche già impegnate in ricerche quali quelle dell'isolamento termico o della produzione di energia da fonti rinnovabili ed il loro uso nelle abitazioni e incominciano a manifestarsi esigenze di revisione delle sue teorie e norme di progettazione della città e delle trasformazioni urbanistiche.

Il primo tema a farsi avanti è quello della densità, che si era affermato come la principale strategia di sostenibilità nel Piano di Londra, e successivamente più volte ripreso in piani di grandi metropoli, non ultimo quello di New York. Oggi, dato l'uso tanto disparato che si è fatto del termine "densificazione", si rende necessario una precisazione. È una teoria da non assumere a giustificazione dell'incremento volumetrico delle zone urbane ai fini dell'incremento del valore immobiliare, perché il suo scopo è il risparmio di suolo: densità non si può disgiungere da concentrazione.

Poi si è rivisitata la presenza del verde in città, in primo luogo considerandolo un sistema integrato a rete e poi facendolo evolvere fino a sistema infrastrutturale rinnovato

da un approccio e con soluzioni di tipo naturalistico, in aggiunta agli impianti integrati per l'ottimizzazione dell'uso dell'energia.

2. Quadro di riferimento della pianificazione sovraordinata

2.1. Il Piano Territoriale Regionale

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato con LR 13/2008, si pone come strumento di carattere processuale e strategico finalizzato alla promozione di azioni integrate per il governo del territorio.

Il PTR, in coerenza con quanto previsto dalla LR 16/2004, ha elaborato cinque Quadri Territoriali di Riferimento (QTR) utili e cogenti per la pianificazione provinciale e di conseguenza comunale.

Il primo **Quadro**, quello **delle Reti**, mette in relazione il sistema della rete ecologica, quello dell'interconnessione infrastrutturale e quello del rischio ambientale, al fine di evidenziare i punti critici del territorio su cui concentrare attenzione e interventi.

Il **Quadro degli Ambienti Insediativi** contiene "visioni" dei territori che devono guidare le Amministrazioni provinciali e locali al governo delle caratteristiche specifiche dei propri territori, al fine di raggiungere un assetto policentrico della regione. Gli Ambienti Insediativi sono stati individuati in rapporto alle caratteristiche morfologiche-ambientali ed alla trama insediativa.

Il **Quadro dei Sistemi Territoriali di Sviluppo** (STS) si fonda sul principio dell'auto-riconoscimento delle identità locali e dell'auto-organizzazione dei processi di sviluppo in atto o preesistenti. I sistemi sono classificati in funzione di c.d. dominanti territoriali che costituiscono indirizzi strategici e obiettivi d'assetto.

Il **Quadro dei Campi Territoriali Complessi** (CTC) mette in evidenza aree di particolare criticità, derivante da densi processi di infrastrutturazione ed individuate sovrapponendo le reti del primo QTR. La definizione dei CTC, come ambito di operatività intermedia della pianificazione regionale, determina ambiti di attenzione in cui le trasformazioni in atto possano essere valorizzate in coerenza con le forme di sviluppo attualmente esistenti e con le diverse attitudini o domande di trasformazione esistenti nella comunità.

Infine il **Quadro delle modalità per la cooperazione istituzionale e delle raccomandazioni per lo svolgimento di “buone pratiche”** nasce dall’intenzione della Regione di accelerare, incentivare e supportare i processi in atto, che coinvolgono le unioni di Comuni.

2.1.1. Obiettivi del PTR

L’obiettivo del PTR è contribuire all’ecosviluppo ed, in generale, allo sviluppo sostenibile.

I temi che sottendono a tale ottica sono:

- tutela, valorizzazione e riqualificazione funzionale del territorio, basata sul risparmio nel consumo di suolo e sulla difesa dell’attività agricola;
- difesa e recupero della diversità territoriale, grazie ad un assetto policentrico ed equilibrato, capace di rompere il sistema gerarchizzato attualmente esistente;
- prevenzione e superamento delle situazioni di rischio ambientale;
- integrazione degli insediamenti industriali e residenziali, finalizzata alla riqualificazione sociale, economica ed ambientale;
- miglioramento del sistema della mobilità.

2.1.2. Il comune di Villaricca nel PTR

Il comune di Villaricca, nella visione della Rete Ecologica Regionale, rientra nelle aree di massima frammentazione ecosistemica, determinata dall’incontrollato sviluppo urbanistico; l’obiettivo proposto è quello di tutelare, valorizzare e recuperare la complessità ecosistemica, ridotta o disarticolata dalle reti infrastrutturali, dalla dispersione insediativa e dall’inquinamento, al fine di ristabilire il giusto equilibrio tra natura ed ambiente antropizzato.

In virtù delle caratteristiche morfologiche-ambientali e della trama insediativa il comune di Villaricca rientra nell’Ambiente Insediativo n°1 – Piana Campana che comprende una porzione di territorio che va dal Massico al Nolano fino al Vesuvio.

I problemi che caratterizzano quest’area sono legati alla forte pressione insediativa, alla presenza di diverse tipologie di rischio – da quello idrogeologico a

quello vulcanico e sismico per finire al rischio legato alla presenza di insediamenti industriali – al forte squilibrio economico e territoriale determinato dalla presenza del capoluogo. La visione che il PTR propone per questo Ambiente è legata alla possibilità di rafforzare e valorizzare le azioni di sviluppo e le reti preesistenti. L’obiettivo è assicurare e perseguire una migliore distribuzione dei carichi insediativi e degli insediamenti produttivi e commerciali, per giungere all’obiettivo di organizzazione policentrica del territorio.

Elementi fondamentali della visioning sono:

- un’ intensa infrastrutturazione del territorio dovuta alla realizzazione di grandi opere miranti all’accrescimento di “attrattività economica” e al rilancio dell’intera regione;
- riduzione della risorsa terra, con crisi occupazionale del settore agricolo, nonché crescente degrado ambientale;
- grande emergenza ambientale dovuta alla vulnerabilità delle risorse idriche fluviali, sotterranee e costiere per inquinamento e cementificazione ed all’inquinamento dei pochi terreni ancora adibiti ad un reale uso agricolo;

Una possibile prospettiva deve dunque incentrarsi:

- sulla qualità delle soluzioni previste per le ipotesi di nuove opere o miglioramenti del sistema infrastrutturale;
- sul progetto di connessione tra i residui ambienti a naturalità diffusa;
- sull’armonizzazione delle varie attività antropiche ed il miglioramento della gestione degli insediamenti umani;
- sul riequilibrio tra i centri della piana campana ed il capoluogo.

All’interno della Piana campana, per l’area acerrano-giuglianese – nella quale si trova il Comune di Villaricca – il Piano propone strategie orientate al recupero delle aree dismesse nelle periferie giuglianesi; al potenziamento del nodo viario Acerra-Casalnuovo; alla riqualificazione del litorale costiero giuglianese con valorizzazione dell’architettura rurale.

Rispetto al terzo Quadro di Riferimento Territoriale, il comune di Villaricca ricade nel **Sistema Territoriale di Sviluppo C8** – Area giuglianese a dominante rurale-manufacturiera. L'area è attraversata, da est verso ovest, dalla Circonvallazione nord di Napoli, sulla quale si va ad inserire, dopo aver aggirato l'abitato di Giugliano, la SS 162, entrambe a carreggiate separate. Da sud, proviene la variante alla SS 7 quater, prolungamento della Tangenziale di Napoli, anch'essa a carreggiate separate, che percorre il territorio in direzione Lago Patria, e parallelamente alla SS 7 quater "Domitiana" che costeggia il mare. Infine, anche se non appartiene alla rete primaria, va ricordata la via storica S. Maria a Cubito che attraversa il territorio da Marano di Napoli sino al quadrivio di Ischitella. L'autostrada più prossima è l'A1 Napoli-Milano raggiungibile attraverso la Tangenziale di Napoli ed il raccordo autostradale A1-A3. Il territorio è attraversato dalla linea ferroviaria Napoli-Pozzuoli-Villa Literno con la stazione di Giugliano-Qualiano. Inoltre, molto prossima al confine sud del sistema territoriale, vi è la linea Circumflegrea della SEPSA, con le stazioni di Quarto Centro, Quarto, Quarto Officine e Grotta del Sole. In linea d'aria rispetto ad un ipotetico baricentro degli spostamenti del sistema territoriale, l'aeroporto di Capodichino ed il futuro scalo di Grazzanise si trovano alla stessa distanza di circa 16 km.

Per quanto concerne la programmazione, per il sistema stradale non sono previsti interventi.

Per il sistema ferroviario le invarianti progettuali sono:

- interventi su rete Alifana ;
- completamento tratta Piscinola-Aversa Centro;
- nuova tratta Aversa Centro-S.M.C.Vetere.

Le *opzioni* progettuali sono:

- trasversale ferroviaria Quarto-Giugliano-staz. AV/AC di Napoli-Afragola.

Infine il comune di Villaricca è interessato dagli effetti indotti dal CTC "Direttrice nord sud Napoli Caserta" individuato dal quarto Quadro di Riferimento Territoriale. Questo CTC è caratterizzato dalla sovrapposizione degli effetti che le diverse forme di reti procurano sul territorio.

2.2. Piano stralcio di Assetto Idrogeologico dell’Autorità di Bacino Nord Occidentale della Campania

Strumenti di pianificazione di settore, cogenti per la redazione della pianificazione urbanistica comunale, sono i Piani stralcio dell’Autorità di Bacino.

Nel caso specifico del Comune di Villaricca questo risulta interessato da due tipologie di rischio: il rischio idraulico derivante dalla carta della pericolosità idraulica e il rischio frana.

Le due tipologie di rischio derivano dalla presenza dell’Alveo dei Camaldoli che scorre lungo il confine amministrativo meridionale del territorio e che risulta, in alcuni tratti, tombato e, addirittura, trasformato in sede viaria.

Dall’analisi delle carte, aggiornate al 2010, si evince che la pericolosità idraulica, e quindi il rischio idraulico sono legati a fenomeni da allagamento per esondazione.

Le aree a pericolosità elevata comportano un rischio da moderato a elevato. La presenza di conche endoreiche produce aree di rischio idraulico moderato.

La carta, infine, individua, intorno all’alveo del canale una “buffer zone” ad elevata suscettibilità di allagamento.

Il rischio frana varia da moderato a molto elevato lungo le sponde del percorso dell’Alveo di Camaldoli; è medio in prossimità del limite occidentale del comune.

2.3. Proposta di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

La provincia di Napoli è attualmente sprovvista di uno strumento di pianificazione così come previsto dalla Legge 142/1990 e ribadito dalla L.R. 16/2004 e ss.mm.ii.¹

L'amministrazione provinciale è pervenuta alla proposta di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) il 17 dicembre 2007 con delibera di Giunta n. 1091; successivamente l'entrata in vigore della Legge Regionale n. 13/2008, relativa all'approvazione del Piano Territoriale Regionale, che riserva alla Regione la competenza esclusiva in materia di pianificazione paesaggistica, ha comportato la necessità di modificare la proposta di PTCP; le conseguenti modifiche e integrazioni alla Proposta definitiva del PTCP sono state approvate dalla Giunta Provinciale con delibera n. 747 dell' 8 ottobre 2008.

Il 30 aprile 2009 la Giunta ha adottato il Rapporto ambientale che sintetizza il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PTCP. Tale documento è stato posto come base per la successiva fase di consultazione, che, allo stato, non risulta ancora conclusa.

In assenza di un piano approvato in via definitiva e di conseguenza cogente, la Proposta definitiva di PTCP, diviene lo strumento da analizzare per la pianificazione di livello comunale, al fine di accrescere il livello di conoscenza del territorio ed indirizzare le scelte verso una probabile compatibilità con gli indirizzi che deriveranno dallo strumento territoriale una volta definitivamente approvato.

2.3.1. Obiettivi del PTCP

Il PTCP della provincia di Napoli individua come obiettivi fondamentali:

- diffondere la valorizzazione del paesaggio su tutto il territorio provinciale;
- intrecciare all'insediamento umano una rete di naturalità diffusa;

¹ In tal senso particolare rilevanza è data allo strumento in parola dal Regolamento 5 del 2011 dove è previsto che le previsioni degli strumenti urbanistici generali non contemplati dalla L.R. 16/2004 perdano di efficacia entro i 18 mesi successivi all'approvazione del P.T.C.P. in cui rientra il territorio comunale.

- adeguare l'offerta abitativa ad un progressivo riequilibrio dell'assetto insediativo dell'area metropolitana;
- ridurre il degrado urbanistico ed edilizio;
- favorire la crescita duratura dell'occupazione agevolando le attività produttive che valorizzano le risorse locali;
- contenere il consumo di suolo agro naturale;
- distribuire equamente sul territorio le opportunità di utilizzo dei servizi e delle attività di interesse sovra locale;
- elevare l'istruzione e la formazione con la diffusione capillare delle infrastrutture della conoscenza;
- potenziare e rendere più efficiente il sistema di comunicazione interno e le relazioni esterne sia di merci che di passeggeri.

Il piano pone, quindi, al centro della sua attenzione la riqualificazione ambientale e la valorizzazione del paesaggio su tutto il territorio provinciale (art. 1, comma 7), in coerenza con i più recenti orientamenti internazionali in materia sintetizzati nella Convenzione europea del paesaggio (Cep).

In linea con l'approccio contenuto nella Cep, firmata a Firenze nel 2000, il piano riconosce come paesaggio la totalità del territorio e non solo sue singole parti individuate in base ad eccezionali qualità estetiche e percettive, facendo proprio il concetto di paesaggio come frutto delle interazioni, anche di lungo corso, fra dinamiche ambientali, comunità insediate ed attività antropiche.

Nell'ottica di puntare sulle risorse ambientali e paesaggistiche, gli obiettivi danno priorità alla creazione di una rete di naturalità intrecciata all'insediamento, in modo da collegare i principali centri di valore ambientale (core areas) attraverso corridoi ecologici che costituiscano un'occasione di riqualificazione anche del tessuto urbano. Le core areas sono identificate nei siti attualmente tutelati - Parchi, Riserve, Sic, Zps - e rappresentano i nodi della rete, da potenziare ed incrementare anche attraverso l'istituzione di nuovi parchi.

I Comuni, inoltre, sono indirizzati a realizzare opere tese a ridurre la frammentazione ambientale anche all'interno dei nuclei urbani.

2.3.2. Assi strategici del PTCP

Il perseguimento degli obiettivi è affidato all'individuazione di quattro "assi strategici", (artt. 10 – 14) che mettono in evidenza come il sistema ambientale e quello antropico sono considerati come un unicum da riorganizzare, nell'ottica del miglioramento della qualità di vita degli abitanti e della sostenibilità degli insediamenti; tali assi strategici sono:

- valorizzazione del patrimonio naturale e del paesaggio;
- adeguamento dell'offerta abitativa;
- riarticolazione del sistema urbano policentrico;
- sviluppo e qualificazione dei sistemi di mobilità.

La valorizzazione del patrimonio naturale e del paesaggio si traduce principalmente nelle azioni di:

- rafforzamento dell'azione degli enti di gestione delle aree protette con l'istituzione di nuovi parchi provinciali e l'ampliamento di quelli esistenti, al fine di rafforzare anche le reti ecologiche;
- definizione di linee di sviluppo locale che riducano al minimo il consumo di suolo;
- programmazione di politiche di incentivo all'attività agricola.

L'adeguamento dell'offerta abitativa e riarticolazione del sistema urbano policentrico hanno l'obiettivo di orientare il territorio verso un modello organizzativo policentrico e di alleggerire la pressione insediativa sull'area vesuviana; il primo obiettivo mira a ridurre la congestione del capoluogo in un'ottica di sviluppo sostenibile, il secondo risponde al divieto, previsto dal Piano Strategico Operativo (PSO) istituito dalla L.R. 21/2003, di edificare nuove residenze nei 18 comuni classificati come "zona rossa", divieto confermato dal piano all'art.65 comma 9. Il PTCP individua quindi apposite aree in cui, oltre al fabbisogno espresso dalla

popolazione residente, sia soddisfatto anche quello dei 18 comuni individuati dal PSO; tali aree denominate “aree di integrazione urbanistica e di riqualificazione ambientale”, dovranno essere definite in sede di redazione di PUC o PUA, e, all’interno di queste, si dovrà procedere all’individuazione di “*ambiti di densificazione residenziale*”.

Il piano individua cinque aree di densificazione residenziale (art. 11, comma 3):

- Varcaturò;
- area giuglianese;
- direttrice Pomigliano – Scisciano;
- sistema nolano;
- Poggiomarino – Striano.

In queste aree la pianificazione comunale deve essere finalizzata alla “realizzazione di un nuovo assetto ed al miglioramento del paesaggio edificato attraverso la riqualificazione delle aree edificate ed il completamento insediativo da realizzarsi anche attraverso ristrutturazioni urbanistiche volte ad incrementare le volumetrie esistenti” (art. 53, comma 2).

Per evitare ulteriore consumo di suolo e contemporaneamente perseguire la riqualificazione ambientale e la valorizzazione del paesaggio, la pianificazione attuativa degli interventi di “densificazione residenziale” deve verificare in primo luogo la possibilità di elevare la densità di suoli già parzialmente edificati e deve evitare l’interruzione di corridoi ecologici (art. 11, comma 2).

Infatti “gli interventi di incremento residenziale devono essere improntati al massimo risparmio del consumo di suolo, prevedendo aree di nuova urbanizzazione solo quando l’incremento residenziale non sia realizzabile attraverso la riorganizzazione delle aree urbanizzate esistenti ed il riuso delle aree e degli edifici dismessi”. L’incremento di unità residenziali dovrà essere accompagnato, inoltre, dall’incremento della dotazione di servizi, attrezzature ed infrastrutture per il trasporto pubblico. Gli “ambiti di densificazione residenziale” si configurano quindi come nuove centralità urbane all’interno della conurbazione napoletana, andando a soddisfare anche l’obiettivo di una riorganizzazione del sistema urbano in chiave policentrica.

Lo sviluppo e qualificazione dei sistemi di mobilità mira ad orientare la domanda di mobilità verso forme più sostenibili, quali i mezzi di trasporto pubblico prevalentemente su ferro, in coerenza con le politiche già attuate a livello regionale.

Questa strategia viene perseguita attraverso:

- il potenziamento del sistema di trasporto pubblico, dando priorità al trasporto su ferro e realizzando una serie di nodi di interscambio fra le diverse modalità di trasporto;
- il potenziamento delle relazioni tra territori fisicamente vicini ma privi di connessi efficaci, riequilibrando l'attuale scenario fortemente accentrato sul capoluogo.

2.3.3. Il comune di Villaricca nel PTCP

Il PTCP ha ritenuto opportuno riconoscere una dimensione intermedia tra quella dei Comuni e quella dei Sistemi Territoriali di Sviluppo individuati dal PTR ed ha suddiviso il territorio provinciale in 22 Ambiti Insediativi Locali (AIL) al fine di attuare le strategie del Piano.

L'art. 18, facendo riferimento ai STS che tengono conto del quadro di riferimento ambientale e paesistico degli ambienti insediativi locali (AIL), specifica le strategie a livello locale, prevedendo una serie di azioni che possono essere riassunte come segue:

- potenziamento dell'offerta di servizi ed attività di rilievo sovra locale;
- promozione di attività produttive e servizi innovativi;
- riqualificazione, anche attraverso operazioni di ristrutturazione radicale, delle aree compromesse dall'edificazione disordinata;
- potenziamento del sistema di trasporto collettivo, che nell'area in questione risulta particolarmente carente, realizzazione di una rete di percorsi ciclabili dove l'orografia del territorio lo consente.

Il comune di Villaricca è compreso nel STS "Area giuglianese" in cui la realizzazione delle prime due azioni, considerate congiuntamente, si traduce, nella previsione del piano (art. 56), nello sviluppo o realizzazione di una serie di impianti ed attrezzature di livello sovra locale:

- Parco divertimenti - Magic World di Giugliano di Napoli
- Nuova cittadella sportiva di Giugliano di Napoli
- Nuovo centro servizi sociali e culturali dei Comuni di Villaricca, Mugnano
- Mercato ortofrutticolo di Giugliano di Napoli

In merito alla riqualificazione delle aree compromesse dall'edificazione disordinata, di cui al punto 3, e tenendo conto delle cinque aree di integrazione urbanistica e di riqualificazione ambientale (art. 11, comma 3 lett. b), il piano specifica il carattere delle trasformazioni che potranno avvenire:

“Gli interventi di “densificazione”, che interessano aree già compromesse da un'urbanizzazione estesa e disordinata con accentuati caratteri di dispersione,” dovranno “recuperare spazi aperti urbani e di verde pubblico ed attrezzature collettive capaci di qualificare i tessuti urbanizzati connettendosi alla più generale strategia di riqualificazione spaziale ed ambientale e di rafforzamento del sistema di centralità urbane, sostenuta dall'adeguamento della rete del trasporto su ferro e volta a tutelare gli spazi agricoli aperti ed a preservare le aree di discontinuità insediativa”.

Per quanto riguarda l'ultimo punto gli interventi menzionati dal piano (art. 13, comma 2) sono:

- valorizzazione della tratta ferroviaria della linea Villa Literno/Napoli, con caratteristiche di metropolitana, tra Pozzuoli e l'area ASI di Giugliano;
- riorganizzazione del sistema della mobilità dell'area nord di Napoli, incentrata sulla realizzazione del nodo intermodale di Scampia, con la previsione di un sistema tramviario al servizio degli insediamenti locali;
- realizzazione di una rete ciclabile provinciale che coinvolga gran parte degli insediamenti della piana napoletana, con reti corte (da Castellammare a Torre Annunziata, da Nola a Pomigliano, da Giugliano a Napoli, o in aree protette come i Campi flegrei o i Regi Lagni) e

progressivamente con le reti lunghe di connessione tra i diversi ambiti di pianura.

La relazione di piano fa cenno all'ipotesi di costruzione di una metropolitana con tracciato tangente anulare, precedentemente valutata dall'amministrazione provinciale, ma di fatto abbandonata a causa della mancanza di finanziamenti, con conseguente orientamento verso la costruzione di una rete tramviaria estesa a tutta la piana a nord del capoluogo.

In corso di ricostruzione, ed in parte attivata, è invece la linea ferroviaria Napoli - Santa Maria Capua Vetere, un tempo conosciuta come ferrovia Alifana bassa, dismessa a partire dalla metà degli anni '70. Attualmente è in servizio la tratta Piscinola (scambio con la linea 1 della metropolitana) – Aversa, mentre sono in corso i lavori per il prolungamento dell'infrastruttura fino all'originario capolinea di Santa Maria Capua Vetere.

2.4. Il Piano Regolatore Generale

Nel comune di Villaricca vige il Piano Regolatore Generale redatto nel 1983 e approvato con D.P.A.P. n.14 del 17/12/1987. Il Piano suddivide il territorio in zone omogenee così classificate:

- A – Zona di interesse storico
- B1 – Zona intensamente edificata
- B2 – Zona edificata
- B3 – Zona parzialmente edificata
- C1 – Zona di edilizia economica e popolare del p. di f.
- C2 – Zona di nuova edilizia economica e popolare
- C3 – Zona di espansione semi-intensiva
- C4 – Zona di espansione estensiva
- D – Zona di insediamento industriale
- E1 – Zona agricola speciale
- E2 – zona agricola comune
- F – Zona di attrezzature ed impianti di interesse generale
- G – Zona di integrazione agrituristica
- H – Zona di sviluppo artigianale
- I – Zona alberghiera di p. di f.

Le previsioni del piano risultano solo in parte attuate, mentre, per quanto attiene all'assetto infrastrutturale, i pochi interventi realizzati sono stati attuati in difformità rispetto alle previsioni.

Il Piano Urbanistico Attuativo² costituisce strumento di attuazione delle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale (di seguito PRG) del Comune di Villaricca. L'intera area coinvolta, infatti, rispecchia fedelmente la perimetrazione

² Art. 27 della L.R.16/2004 e ss.mm.ii.

prevista dallo strumento urbanistico generale che la individua come Zona Territoriale Omogenea C2 e quindi, ai sensi dell'art. 10 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione, destinata alla realizzazione di insediamenti di nuova edilizia residenziale pubblica mediante la redazione *dei c.d. Piani di Zona di cui alle L. 167, 865, ecc...*³.

In particolare il richiamato articolo della N.T.A. vigente recita:

“in tali zone il piano edilizio si attua attraverso il Piano di zona di cui alle leggi n.167, n.865, ecc...”

L'indice di fabbricabilità territoriale di zona è di 2,5 mc/mq”

Orbene, pur nell'essenzialità della descrizione fatta dallo strumento urbanistico generale del Comune in termini di destinazione e modalità di attuazione, si evince in modo incontrovertibile che:

1. la destinazione di zona è di tipo residenziale con le tradizionali integrazioni per attività di servizio e vicinato;
2. gli interventi ad eseguirsi sono finalizzati alla realizzazione di residenze comprese nelle tipologie di cui alla normativa in materia di edilizia residenziale pubblica;
3. l'edificabilità dell'area è limitata ad un indice massimo di densità territoriale pari a 2,50 mc per ogni mq di superficie territoriale di intervento.

³ La dizione ecc. che segue l'elencazione dei riferimenti legislativi fonte della disciplina attuativa prevista dal PRG, lasciando intendere che gli strumenti di attuazione debbano includere anche quelli non esplicitamente menzionati, nonché quelli conseguenti alle disposizioni legislative sopravvenute in materia di edilizia destinata alle fasce più deboli della popolazione.

3. Il Piano Urbanistico Attuativo della zona Social Housing

3.1. Inquadramento territoriale

L'area oggetto di intervento è estesa per circa 59 ettari, è localizzata ad occidente del centro urbano consolidato del Comune di Villaricca, a sud della S.P.1, (c.d. Circonvallazione di Napoli), nel punto ove questa interseca il C.so Campano del Comune di Giugliano in Campania. Fa parte della conurbazione napoletana e si trova a circa 15 km a Nord Ovest del centro del capoluogo.

E', per lo più, circondata da zone oggetto di edificazione recente a prevalente destinazione residenziale (a Nord ed a Est), ovvero a destinazione industriale (ad ovest).

La parte meridionale, altresì, confina con una zona in parte utilizzata per attività agricola, in parte libera ma incolta. Ad est, inoltre, l'area è separata dall'edificato dalla presenza di una striscia, orientata in direzione Nord-Sud, priva di costruzioni e per lo più incolta, destinata dal vigente PRG alla realizzazione di attrezzature ed impianti di interesse generale⁴.



All'area si accede, attualmente, da sud, mediante una strada di limitata sezione ed in pessime condizioni di conservazione, costituente prolungamento del C.so Italia e da nord, mediante una traversa di via della Libertà (strada vicinale Marchesella),

⁴ Previsione rimasta inattuata come, purtroppo, riscontrabile per numerose altre zone di piano aventi analoga destinazione.

costituente il collegamento principale alla viabilità con funzioni di collegamento interprovinciale.

L'edificato attualmente circondante la zona oggetto di intervento è prevalentemente costituito da costruzioni medio-basse (in media di 3 o 4 livelli fuori terra), di mediocre qualità e di scarso valore tipologico. Nella stessa area, inoltre, è presente un insediamento di costruzioni a destinazione mista artigianale-residenziale⁵ oggetto di ordinanza di demolizione.

Infine la zona a destinazione industriale posta a sud ed ovest dell'area di intervento, nonostante un'edificazione di scarsa qualità e tipologicamente vetusta, risulta sede di una fiorente azienda, attiva nel settore automotive, fonte di lavoro per numerosi villaricchesi.

⁵ Non riportato nell'ortofoto qui prodotta in quanto successivo alla stessa.

3.2. Ricognizione dei vincoli

Dalla certificazione urbanistica allegata alla proposta del redigendo PUA, risulta che l'area è priva di vincoli diretti. Dalla ricognizione effettuata è risultato che con nota del 17 dicembre 1987, pervenuta al Comune con prot. 68 del 5 gennaio 1988 ed indirizzata al Sindaco, la Soprintendenza Archeologica competente per la Provincia di Napoli ha comunicato che una vasta area a nord ovest del Comune, in corrispondenza della zona a confine con il territorio di Giugliano in Campania e Qualiano, è stata oggetto di individuazione quale area di interesse archeologico.

Detta zona, attualmente quasi completamente urbanizzata ed oggetto di intensa edificazione, risulta, pertanto, soggetta alle previsioni di cui all'art. 142, comma 1 lett. m)⁶ del D. lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., ovvero territorio di interesse paesaggistico, privo di

⁶ Art.142 D.lgs. n.42 del 2004 come sostituito dall'articolo 12 del D.lgs. n.157 del 2006 e successivamente modificato dall'articolo 2 del D.lgs. n.63 del 2008:

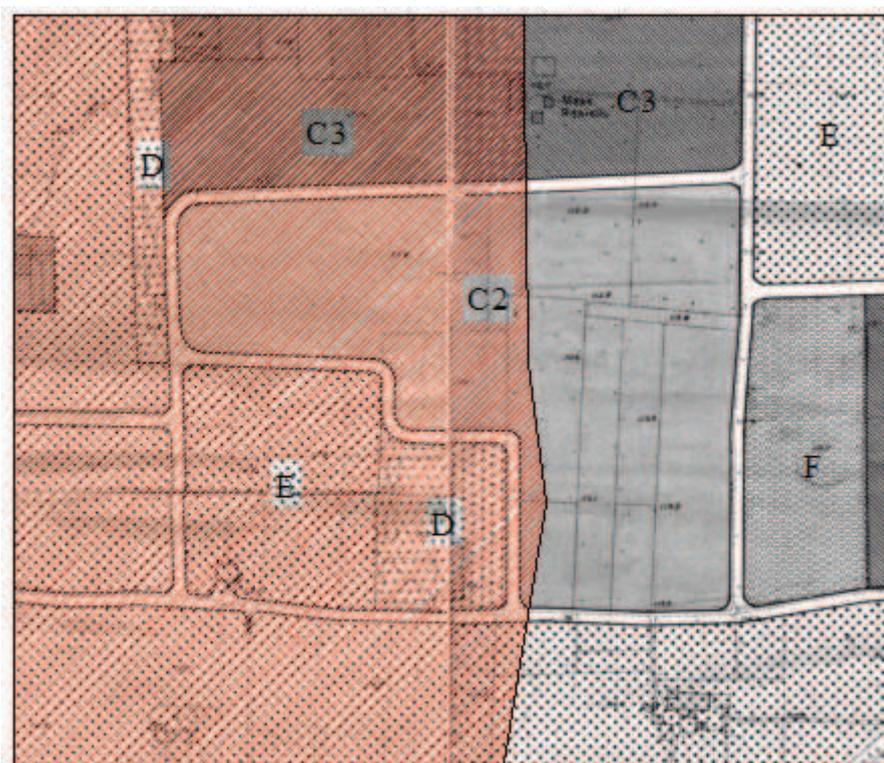
1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:
 - a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
 - b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
 - c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
 - d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
 - e) i ghiacciai e i circhi glaciali;
 - f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
 - g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
 - h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
 - i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal d.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;
 - l) i vulcani;
 - m) le zone di interesse archeologico.

Omissis

specifico vincolo, ma soggetto alle disposizioni di cui al Titolo I della Parte III del Decreto in parola in quanto individuata per Legge.

Si tratta quindi di quelle aree che, sebbene non oggetto di una valutazione diretta e specifica, volta ad accertarne le caratteristiche rispetto alla reale sussistenza di un interesse paesaggistico, risulta comunque sottoposta alle tutele di cui al Codice dei Beni Culturali secondo le disposizioni introdotte dalla Legge 431 del 1985 e, principalmente, finalizzate ad incentivare un'attiva pianificazione paesaggistica da parte degli Enti territoriali competenti.

L'area oggetto del progetto di Pua, risulta, in parte, coinvolta entro i limiti indicati nella nota summenzionata della Soprintendenza Archeologica, risultando pertanto necessario prevedere, per gli interventi ad effettuarsi su tale porzione (si tratta della zona evidenziata con il tratteggio rosso nello stralcio planimetrico seguente), il preventivo ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi del disposto del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.



Corre l'obbligo, tuttavia, di evidenziare il carattere non assoluto del vincolo sotteso e, facendo riferimento al comma 1, primo punto, dell'allegato 1 al D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., nonché a quanto esplicitamente previsto al comma 3bis dell'art.6 del medesimo Decreto, l'integrazione del procedimento di autorizzazione paesaggistica

nell'ambito degli strumenti che compongono il quadro di riferimento per i progetti cui si potrà dar esecuzione nell'area in parola. Si è ritenuto, pertanto, utile, al fine di favorire un'azione coordinata ed efficace nella gestione della fase attuativa del Piano, acquisire sullo stesso anche il parere dell'Ente preposto alla tutela paesaggistica che è stata individuata dall'autorità competente in materia di V.A.S., quale S.C.A. nell'ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità. Tuttavia dall'esame del decreto di esclusione del PUA dalla procedura di V.A.S. si apprende che la Soprintendenza BAPPSAE della Provincia di Napoli non ha ritenuto esprimere in merito alcun parere o prescrizione.

3.3. Destinazione ed intensità d'uso delle aree

Il PUA prevede, per le aree incluse nell'ambito della perimetrazione dello stesso, le destinazioni d'uso desumibili dalla seguente tavola



In definitiva, come evidenziato anche nella tabella riepilogativa di seguito riportata, la destinazione d'uso delle aree è prevalentemente di tipo residenziale, prevedendosi, tuttavia, nell'ambito di ciascun comparto in cui è stata suddivisa la zona di intervento, un'adeguata dotazione di spazi per attrezzature e servizi.

<p> Comparto A1 :</p> <p>Superficie territoriale: 3.631,00 mq Superficie fondiaria: 1.931,00 mq Superficie per standard: 1.438,00 mq Superficie viabilità: 262,00 mq Volumi esistenti: - Indice territoriale: 2,48 Volume edificabile: 9.004 mc Volume residenziale: 7.204 mc Volume non residenziale: 1.800 mc Slp commerciale: 400 mq Abitanti previsti: 73 Rapporto di copertura massimo: 60% Altezza massima: 14,00 m Indice fondiario: 4,66</p>	<p> Comparto A2 :</p> <p>Superficie territoriale: 5.262,00 mq Superficie fondiaria: 2.776,00 mq Superficie per standard: 2.486,00 mq Superficie viabilità: - Volumi esistenti: - Indice territoriale: 2,48 Volume edificabile: 13.049 mc Volume residenziale: 10.449 mc Volume non residenziale: 2.600 mc Slp commerciale: 577 mq Abitanti previsti: 105 Rapporto di copertura massimo: 60% Altezza massima: 14,00 m Indice fondiario: 4,70</p>	<p> Comparto A3 :</p> <p>Superficie territoriale: 816,00 mq Superficie fondiaria: 516,00 mq Superficie per standard: 260,00 mq Superficie viabilità: 40,00 mq Volumi esistenti: 2.973 mc Indice territoriale: 3,64 Volume edificabile: 2.973 mc Volume residenziale: 1.876 mc Volume non residenziale: 1097 mc Slp commerciale: 223 mq Abitanti previsti: 19 Rapporto di copertura massimo: 60% Altezza massima: 14,00 m Indice fondiario: 5,76</p>	<p> Comparto A4 :</p> <p>Superficie territoriale: 4.102,00 mq Superficie fondiaria: 2.145,00 mq Superficie per standard: 1.957,00 mq Superficie viabilità: - Volumi esistenti: - Indice territoriale: 2,48 Volume edificabile: 10.172 mc Volume residenziale: 8.172 mc Volume non residenziale: 2.000 mc Slp commerciale: 444 mq Abitanti previsti: 82 Rapporto di copertura massimo: 60% Altezza massima: 14,00 m Indice fondiario: 4,74</p>
<p> Comparto A5 :</p> <p>Superficie territoriale: 3.735,00 mq Superficie fondiaria: 1.989,00 mq Superficie per standard: 1.746,00 mq Superficie viabilità: - Volumi esistenti: 730 mc Indice territoriale: 2,48 Volume edificabile: 9.262 mc Volume residenziale: 7.412 mc Volume non residenziale: 1.850 mc Slp commerciale: 411 mq Abitanti previsti: 75 Rapporto di copertura massimo: 60% Altezza massima: 14,00 m Indice fondiario: 4,65</p>	<p> Comparto A6 :</p> <p>Superficie territoriale: 4.661,00 mq Superficie fondiaria: 2.593,00 mq Superficie per standard: 1.720,00 mq Superficie viabilità: 348,00 mq Volumi esistenti: - Indice territoriale: 2,48 Volume edificabile: 11.559 mc Volume residenziale: 10.409 mc Volume non residenziale: 1.150,00 mc Slp commerciale: 255 mq Abitanti previsti: 105 Rapporto di copertura massimo: 60% Altezza massima: 14,00 m Indice fondiario: 4,46</p>	<p> Comparto A7 :</p> <p>Superficie territoriale: 9.654,00 mq Superficie fondiaria: 5.354,00 mq Superficie per standard: 3.864,00 mq Superficie viabilità: 436,00 mq Volumi esistenti: - Indice territoriale: 2,48 Volume edificabile: 23.941 mc Volume residenziale: 23.941 mc Volume non residenziale: - Slp commerciale: - Abitanti previsti: 240 Rapporto di copertura massimo: 60% Altezza massima: 10,00 m Indice fondiario: 4,47</p>	<p> Comparto B1 :</p> <p>Superficie territoriale: 27.373,00 mq Superficie fondiaria: 8.203,00 mq Superficie per standard: 13.212,00 mq Superficie viabilità: 5.958,00 mq Volumi esistenti: - Indice territoriale: 2,48 Volume edificabile: 67.885 mc Volume residenziale: 55.285 mc Volume non residenziale: 12.600 mc Slp commerciale: 2.800,00 mq Abitanti previsti: 553 Rapporto di copertura massimo: 80% Altezza massima: 19,50 m Indice fondiario: 8,28</p>

Premesso, quindi, che l'indice di fabbricabilità territoriale è stato mantenuto pari a quanto esattamente previsto dal PRG (2,50 mc/mq), l'approccio progettuale del PUA, dal punto di vista urbanistico, è stato quello di prediligere costruzioni alte da realizzarsi su una superficie fondiaria molto ridotta rispetto all'estensione del comparto stesso.

Ciò significa che, contro un modello ormai vetusto ed irrazionale di città caratterizzato da costruzioni basse, ampio consumo di suolo e spazi pubblici ridotti al minimo consentito dalla normativa di settore⁷, il modello cui si è ispirato l'Ente nella formulazione del progetto di PUA, discende direttamente dai principi che hanno caratterizzato la proposta di P.T.C.P. di Napoli approvata nel 2007 dalla Giunta provinciale. Il ricorso a nuclei densi ma ricchi di spazi pubblici consente, infatti, di superare la dicotomia tra interesse privato e collettivo garantendo il soddisfacimento delle legittime aspettative dell'investitore (che non vede frustrata la potenzialità edificatoria del lotto) e, contestualmente, la realizzazione di ampi spazi attrezzati a servizio della collettività che l'Ente, altrimenti, sarebbe difficilmente, soprattutto in condizioni di scarsità delle disponibilità finanziarie, in grado di conseguire.

La traduzione pratica di tale approccio ha consentito, nell'ambito del progetto di PUA del Comune di Villaricca, di pervenire ad una dotazione infrastrutturale che è esattamente doppia rispetto a quanto previsto dal D.M. 1444 del 1968 senza alcun investimento in termini di oneri espropriativi.

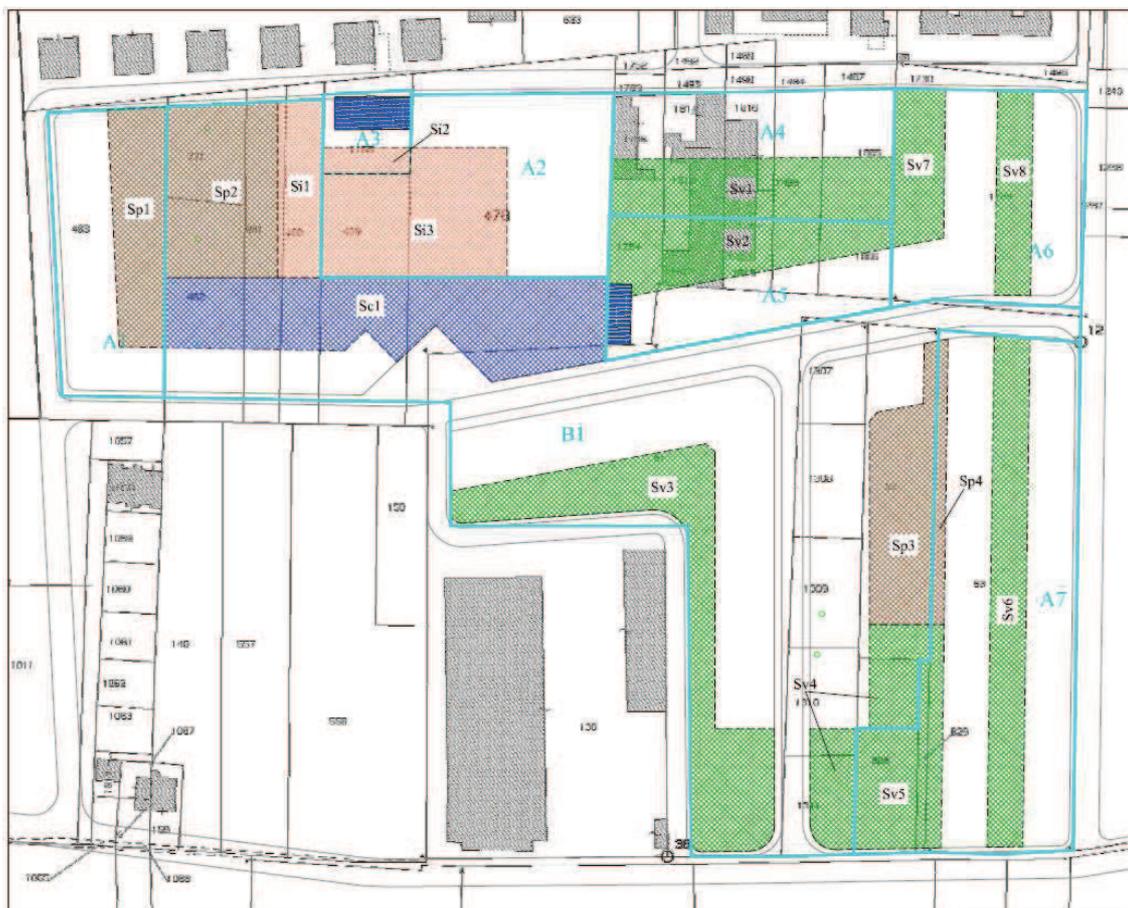
Tale evidenza deriva dal fatto che il PRG di Villaricca aveva previsto di soddisfare il fabbisogno dei c.d. standard urbanistici, relativo all'intero territorio comunale, concentrando gli stessi in aree denominate F specificatamente individuate nella zonizzazione di Piano.

Il risultato è che ogni Zona Territoriale Omogenea si configurerebbe, al netto della viabilità e relativi spazi di corredo, come area interamente fondiaria sottratta, pertanto, alla fruizione pubblica. La conseguenza di una simile scelta, peraltro molto comune nella pianificazione urbanistica coeva, è stata quella di dar luogo a quartieri privi di aree verdi, di servizi, di spazi a disposizione per la socialità e la convivenza.

Le stesse zone F, del resto, oltre ad essere conseguentemente localizzate a margine dell'area in cui si sviluppa la funzione residenziale, risultano, per la maggior parte, non attuate e rimaste nella proprietà esclusiva del privato.

⁷ D.M. n. 1444 del 1968 e L.R. n. 16 del 2004 e ss.mm.ii.

Nella predisposizione dell'elaborato di disciplina del suolo del PUA della zona Social Housing si è preferito, invece, aggiungere alla dotazione di spazi pubblici astrattamente prevista dal PRG, ulteriori aree destinate a verde attrezzato, istruzione, parcheggio ed attrezzature di interesse collettivo per circa 26.683 mq. Questa volta, però, tali spazi sono intimamente connessi all'insediamento residenziale di progetto e la relativa proprietà è immediatamente trasferita all'Ente oltre che conformativamente destinata all'uso previsto.



In definitiva, come evidenziato anche nella tabella riepilogativa di seguito riportata, nell'ambito di ciascun comparto in cui è stata suddivisa la zona di intervento, è stata assicurata un'adeguata dotazione aggiuntiva di spazi per attrezzature e servizi.

Attrezzature pubbliche			
Aree per standard	Comparto di appartenenza	Superficie (mq)	% sul totale
Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport			
Sv1	A4	1.957,00	14,54%
Sv2	A5	1.746,00	12,97%
Sv3	B1	3.288,00	24,42%
Sv4	B1	1.250,00	9,28%
Sv5	A7	1.422,00	10,56%
Sv6	A7	2.081,00	15,46%
Sv7	A6	884,00	6,57%
Sv8	A6	836,00	6,21%
Totale		13.464,00	100,00%
Aree per l'istruzione			
Si1	B1	852,00	23,68%
Si2	A3	260,00	7,23%
Si3	A2	2.486,00	69,09%
Totale		3.598,00	100,00%
Attrezzature di interesse collettivo			
Sc1	B1	3.864,00	
Parcheggi pubblici			
Sp1	A1	1.438,00	24,98%
Sp2	B1	2.264,00	39,33%
Sp3	B1	1.694,00	29,43%
Sp4	A7	361,00	6,27%
Totale		5.757,00	100,00%

Ovviamente tale approccio ha determinato che gli indici di densità ed utilizzazione fondiaria risultino particolarmente rilevanti pur mantenendosi la densità residenziale territoriale inferiore ai 200 abitanti ettaro.

La scelta di concentrare su una parte limitata del lotto l'edificabilità residenziale ha, inoltre, comportato una notevole riduzione degli impatti dell'intervento sull'ambiente in relazione ai cospicui benefici, in termini ecologici, conseguenti all'uso razionale del suolo. Tali benefici si manifestano sia in termini di risparmio di risorse che di mitigazione dei consumi.

L'approccio metodologico sopra descritto ha determinato che, per ognuno dei 7 comparti individuati dalla lettera A la superficie fondiaria risulti, in media, pari a circa il 55% dell'area totale, mentre, per il comparto B1, destinato all'attuazione del programma regionale di edilizia residenziale sociale di cui all'art.8 del DPCM del 16/07/2009 – Piano Nazionale di Edilizia Abitativa, tale valore scende a circa il 30% dell'area totale.

La restante parte della superficie del comparto deve essere oggetto di gratuita cessione al Comune onde realizzarvi la viabilità di progetto, nonché le attrezzature e servizi di quartiere.

3.4. La rete infrastrutturale

La rete infrastrutturale e di attrezzature del Piano comprende, essenzialmente, la rete stradale, la rete della viabilità pedonale, la rete di approvvigionamento, la rete di illuminazione e dei servizi di telecomunicazione, la rete di smaltimento e gli spazi destinati alla dotazione pubblica di servizi.

Per quanto attiene alla rete stradale questa è stata concepita in perfetta sintonia con il richiamato approccio generale al risparmio nel consumo di suolo. Le strade, infatti, costituiscono quegli elementi che, soprattutto per quanto attiene alle porzioni carrabili, determinano il maggior impatto in termini di impermeabilizzazione della superficie ed influenza sul regime idraulico.

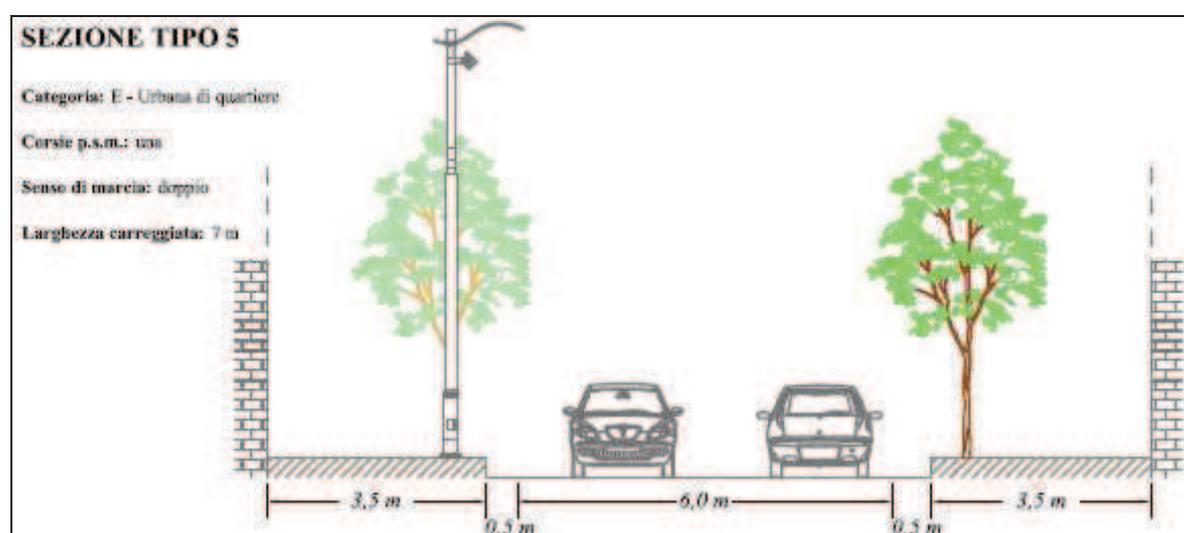


Nella tavola di PUA sopra riportata, infatti, la viabilità contraddistinta dal grigio chiaro costituisce previsione di PRG, rispetto alla quale il PUA non può legittimamente intervenire se non nell'ambito di marginali precisazioni di tracciato essenzialmente

legate alla differente scala progettuale, nonché alle modifiche che sono frattanto sopravvenute nelle norme che regolano la progettazione delle strade carrabili⁸.

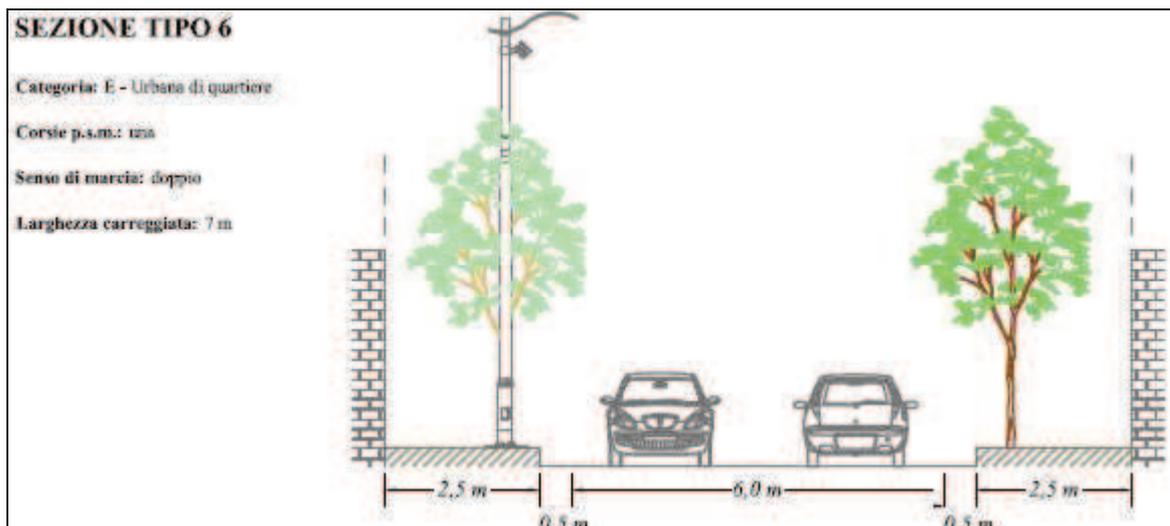
Gli elementi retinati in grigio scuro, invece, rappresentano la viabilità carrabile che complessivamente è stata oggetto di introduzione dal parte del PUA.

Il tronco sub orizzontale in direzione Est-Ovest (sezione 5) corrisponde alla sezione tipo di una strada urbana di quartiere con corsie della larghezza di tre metri, banchine di 50 cm e marciapiedi laterali (questi ben più larghi del 1,50 metri previsti dalla norma quale minimo).



Analoga previsione è effettuata per l'altro tronco posto in direzione Nord-Sud (sezione 6) per il quale, tuttavia, è stata progettata una minor larghezza dei marciapiedi.

⁸ D.M. 5 novembre 2001 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade, in attuazione dell'art. 13 del D. L.vo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e successive modificazioni



Nel complesso al sede viaria carrabile complessivamente prevista dal PUA ha un'estensione di 2.819 mq, pari a meno del 5% della superficie dell'ambito di intervento.

Con riferimento alle altre reti infrastrutturali le N.T.A. del PUA forniscono ulteriori specifiche indicazioni finalizzate alla mitigazione degli impatti sull'ambiente e sull'ecosistema in generale.

In particolare:

- con riferimento alla rete di illuminazione pubblica è previsto l'obbligo di far ricorso ad un impianto, facente capo ad un autonomo quadro di comando, dotato delle seguenti dotazioni minime:
 - lampade a scarica ai vapori di sodio ad alta pressione;
 - corpi illuminanti (c.d. armature stradali) del tipo cut-off, onde ridurre gli effetti di inquinamento illuminotecnico;
 - sistemi di telegestione con controllo del flusso a singolo punto luce onde poter procedere all'abbassamento del flusso luminoso in relazione alle specifiche condizioni di servizio della strada⁹;
- con riferimento alla rete di smaltimento è previsto, oltre all'ovvio obbligo di separazione delle acque nere, di introdurre un ulteriore rete preposta

⁹ riduzione dei flussi luminosi in corrispondenza dell'orario in cui il traffico presente sul tronco stradale scende nell'ambito delle classi illuminotecniche inferiori di cui alle tabelle UNI 11248 e secondo le indicazioni della norma UNI EN 13201-2: "Illuminazione stradale – requisiti prestazionali".

alla raccolta delle acque pluviali dalle sole coperture dei fabbricati al fine di un utilizzo razionale delle stesse;

- con riferimento alla rete degli approvvigionamenti è stato previsto l'obbligo di realizzare una rete di teleriscaldamento e che ogni edificio sia dotato del subsistema a ciò necessario in attesa dell'allaccio obbligatorio allorchè il Comune sarà riuscito a porre in esercizio il teleriscaldamento. In ogni caso risulta vietato l'uso di sistemi di climatizzazione che prevedano la produzione autonoma dell'energia calorifica necessaria a livello di singola unità immobiliare salvo per le tipologie unifamiliari ed a schiera ove consentite.

3.5. Strumenti di attuazione

In ossequio alle previsioni del vigente PRG il PUA della zona Social Housing ha previsto che l'attuazione del piano avvenisse mediante i sistemi di cui alla Legge 167/1962 - Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia economica e popolare ed alla Legge 865/1971 - Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica - Norme sull'espropriazione per pubblica utilità - Modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; - Autorizzazione di spesa per gli interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata.

Come già osservato, tuttavia, lo stesso PRG nell'elencare la normativa cui far riferimento nell'attuazione degli interventi pubblici di edilizia residenziale, pare lasciar aperta la possibilità di un progressivo aggiornamento dei sistemi di realizzazione, convenzionamento, sovvenzionamento e gestione in relazione alle modifiche nel tempo intervenute della disciplina specifica del settore. Ciò costituisce, nel caso in esame, un notevole aiuto rispetto all'effettiva possibilità del Comune di Villaricca di corrispondere alle esigenze abitative delle fasce più deboli della popolazione.

Preso atto, infatti, che la disponibilità finanziaria per poter procedere con utopistici programmi direttamente finanziati dall'Ente non sussiste e, probabilmente, visto il ciclo economico attuale, continuerà a non sussistere per molto tempo, il Comune ha colto l'occasione dell'avviso per la definizione del programma regionale di edilizia residenziale sociale di cui all'art.8 del DPCM del 16/07/2009 – Piano Nazionale di Edilizia Abitativa, per iniziare un processo virtuoso in cui la risposta al fabbisogno di abitazioni dignitose a prezzi ragionevoli di vendita e locazione si basa sull'utilizzo di ogni forma di partnership pubblico-privato legittimamente disponibile onde conseguire lo scopo sociale che ci si è prefissi.

In particolare per l'area B1, che il piano destina al programma sopra richiamato, l'attuazione avviene mediante la partnership con uno o più soggetti attuatori privati cui è demandato l'onere della realizzazione e gestione degli immobili ed infrastrutture nell'ambito di un rapporto convenzionale in cui sono garantiti alla cittadinanza criteri di accesso di assoluta evidenza pubblica, nonché costi di locazione e di acquisto corrispondenti a quanto previsto dalla normativa sull'edilizia residenziale sociale. In tal caso all'investitore sono riconosciuti, oltre alla libera disponibilità degli spazi per il

commercio di vicinato, la possibilità di far ricorso ad un finanziamento agevolato regionale in conto interessi ove lo stesso dovesse essere effettivamente rogato dall'Ente regionale.

Per gli altri 7 comparti l'attuazione è demandata a forme di edilizia convenzionata, con particolare preferenza per le cooperative di soggetti in possesso dei requisiti per l'accesso alla residenza pubblica, ovvero con le altre forme di attuazione previste dalle N.T.A. In sostanza l'Ente, partendo dalla felice esperienza del progetto di autocostruzione in corso di completamento in C.so Italia, prevede di privilegiare forme di affidamento, mediante procedure di evidenza pubblica, dell'attuazione dei singoli comparti alle summenzionate cooperative cui eventualmente concedere i poteri espropriativi al fine di realizzare le infrastrutture e le costruzioni di competenza.

Infine l'Ente si riserva il ricorso a procedure di progetto di finanza e/o concessione di realizzazione e gestione per il completamento delle trasformazioni che non dovessero trovare adeguato riscontro mediante le forme di attuazione prima descritte, ovvero a forme di convenzionamento con i proprietari delle aree se in possesso dei necessari requisiti.