

INDICE

1. Premessa	pag. 2
2. L'approfondimento della conoscenza	pag. 2
2.1 - <i>Lo stato dei luoghi</i>	
2.2 - <i>La consistenza dell'edilizia residenziale pubblica</i>	
3. Il confronto con il P.E.E.P. adottato	pag. 4
4. Il proporzionamento definitivo della variante parziale	pag. 5
5. Le nuove previsioni normative	pag. 6
6. Orientamenti per la redazione del piano esecutivo	pag. 7

Allegati: fascicolo "Schede di Lotto"

1. PREMESSA

La Commissione Straordinaria, con delibera n. 8 del 16.01.2003, ha assunto le proprie determinazioni sugli elaborati del Rapporto Preliminare della “*Variante parziale al P.R.G. vigente, ricomprendente aree P.E.E.P.*”, ovvero ha “*preso atto*” degli atti progettuali e “*ritenuto condivisibili i contenuti del lavoro svolto, confermando il mandato ai tecnici progettisti di redigere la progettazione definitiva*”.

Sulla base di tale mandato si è proceduto all’avanzamento della progettazione della variante, in aderenza ai criteri ed alla impostazione metodologica adottata in fase preliminare.

Le ipotesi formulate in fase di rapporto preliminare sono state sostanzialmente confermate dalle ulteriori verifiche effettuate per l’elaborazione del progetto definitivo della variante; in tale sede si è analizzato, in particolare, il patrimonio edilizio già realizzato in attuazione del P.E.E.P., indagine che ha condotto ad una più circostanziata valutazione per quanto riguarda il dimensionamento della stessa.

2. L’APPROFONDIMENTO DELLA CONOSCENZA

2.3 - *Lo stato dei luoghi*

A seguito di approfondimento dello stato dei luoghi degli ambiti selezionati per la definizione del progetto di variante al P.R.G., si sono tra l’altro più puntualmente verificate le condizioni degli ambiti destinati ad accogliere l’edilizia residenziale pubblica di nuovo impianto, rilevando in particolare lo stato d’uso delle aree già destinate dal P.R.G. a Zona Territoriale Omogenea “C”.

L’analisi ha fornito più precise indicazioni sull’effettiva disponibilità di suoli liberi e sulle condizioni delle urbanizzazioni al contorno, consentendo di delimitare gli spazi utilizzabili per il proporzionamento del piano, e di verificare la complessiva fattibilità delle ipotesi di progetto.

Tali aree sono state evidenziate su apposite planimetrie fotogrammetriche, sebbene in alcuni tratti non risultava immediata la precisazione dei limiti dei suoli di pertinenza e/o assegnati per la realizzazione degli immobili residenziali e delle attrezzature. Pertanto, per una più analitica individuazione delle aree potenzialmente disponibili ad accogliere la nuova quota di patrimonio residenziale, si è proceduto all’acquisizione delle mappe catastali dei singoli lotti; benché le stesse non riportano integralmente lo stato dei luoghi attuale, ovvero l’aggiornamento planimetrico degli immobili realizzati.

L’incrocio di tali mappe catastali con i rilievi aerofotogrammetrici, con le inevitabili riprecisazioni conseguenti alla non perfetta sovrapposibilità dei due diversi elaborati, ha tuttavia fornito un quadro attendibile delle diverse tipologie dei suoli disponibili, i cui risultati sono stati sintetizzati nelle tavole di progetto della variante e riportati nelle Schede di Lotto, allegate alla presente.

Per ogni lotto sono state delimitate e confrontate le superfici destinate all’edilizia residenziale, alle attrezzature, alle infrastrutture, alla viabilità ed i residui suoli liberi.

Si riportano di seguito i dati relativi alle diverse tipologie di suoli per i singoli lotti:

LOTTO	Superficie complessiva (mq)	Aree edificate residenziali (mq)	Aree edificate attrezzature (mq)	Suoli disponibili (mq)	Aree residue viabilità e infrastrutture (mq)
A	89.366	25.556	7.827	59.569	4.241
B	23.213	11.851	-	10.789	573
C-D	107.225	54.713	16.284 (di cui 2.392 mq non contemplati nelle attrezzature di PRG)	31.522	4.706
E	87.466	27.520	3.734	50.191	5.971
F	22.907	7.557	-	12.113	3.237

2.4 - La consistenza dell'edilizia residenziale pubblica

In fase preliminare, in prima approssimazione, si sono effettuate valutazioni sulla consistenza volumetrica del patrimonio edilizio esistente all'interno dei lotti, desumendo dai rilievi aerofotogrammetrici il volume di massima dei fabbricati esistenti.

Attesi i margini di imprecisione che tale metodo comportava, ed al fine di reperire in modo analitico i dati sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica, si è effettuata, con l'ausilio del personale dell'Ufficio Tecnico, una indagine sugli atti amministrativi relativi alle Concessioni Edilizie rilasciate nel tempo per gli immobili residenziali, di cui si allegano in appendice (*Allegato 1*) le schede fornite.

Le Concessioni Edilizie risultano in gran parte datate fra la fine degli anni '70 e il 1990, ed in alcuni casi sono state oggetto di varianti in corso d'opera. Gli atti rinvenuti, non esaustivi di tutto quanto ha riguardato tali vicende, in alcuni casi si limitano alle sole parti amministrative dei procedimenti, non essendo stato possibile recuperare tutti i grafici progettuali, molte volte, come accennato, oggetto di varianti.

Al fine di omogeneizzare i dati, nella *Tabella 1* – “*Riepilogo Lotti*”, contenente una indagine sul patrimonio edilizio esistente nelle zone C, si sono trascritte le informazioni ricavate sul numero degli alloggi, dei vani convenzionali, utili, accessori, sui volumi e sulle superfici fondiari degli immobili (laddove dichiarati o desumibili dai grafici), consentendo di estrapolare i dati complessivi sulla consistenza del patrimonio edilizio.

Tali dati hanno confortato il dimensionamento della presente Variante formulato nel Rapporto Preliminare, per quanto riguarda la sostenibilità dell'incremento di volumetria per i suoli già compresi nel precedente P.E.E.P. e non più utilizzati per le note vicende connesse all'attuazione dello stesso.

Di seguito si riassumono i dati complessivi ricavati dall'indagine analitica effettuata con il supporto dei competenti Uffici comunali, precisando che le quantità relative al Lotto "F" sono state riportate separatamente, in quanto lo stesso, così come individuato sulle apposite planimetrie allegate, non era compreso nel P.E.E.P. decaduto.

Dati di riepilogo	Lotti A, B, C-D, E		Lotto F
- n. alloggi (totali)	n.	877	n. 66
- n. vani convenzionali (totali)	n.	5.079	n. 361
- n. vani utili (totali)	n.	3.307	n. 229
- n. vani accessori (totali)	n.	1.772	n. 132
- volume medio per abitazione	mc	360,5	mc 339,3
- dimensioni medie dell'alloggio (vani convenzionali)	n.	5,8	n. 5,5
- n. vani utili per alloggio	n.	3,8	n. 3,5

Va comunque precisato che per alcuni dati non omogenei, relativi alla tipologia dei vani (convenzionali, utili e accessori) si è proceduto all'estensione dei parametri ricavati dall'indagine effettuata, che riguarda la maggior parte degli immobili, risultando in ogni caso attendibile tale omologazione per la sostanziale omogeneità tipologica di tale tipo di edificazione, riferita sostanzialmente agli standard prestazionali stabiliti con il "Regolamento per l'esecuzione degli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata da parte degli istituti autonomi case popolari, Comuni ed altri Enti operanti nella Regione Campania", approvato dalla Giunta Regionale della Campania con delibera n. 33/4 del 29 ottobre 1980.

3. IL CONFRONTO CON IL P.E.E.P. ADOTTATO

Come è noto il Piano per l'Edilizia Pubblica Abitativa (ex P.E.E.P.) del Comune di Frattamaggiore ha subito una controversa attuazione, per effetto di una serie di contenziosi giudiziari, conseguenti a vari ricorsi prodotti nel merito, che ne hanno inficiato l'organica attuazione, ancorché la sua vigenza è decaduta per il decorso dei termini di legge dalla sua originaria approvazione, avvenuta con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 3955 del 2 novembre 1976. Questo, sinteticamente, prevedeva la realizzazione su di un'area totale di 29,89 ettari (con esclusione, come accennato in precedenza, dei suoli del Lotto "F"), la realizzazione di 425.000 mc., con un indice territoriale medio di 1,29 mc/mq.

Per il confronto dei dati attuali ci si è riferiti, tra l'altro, alla variante al P.E.E.P. del 1979, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale di Frattamaggiore n. 39 del 21 giugno 1979, della quale si sono conservati integralmente gli atti del planovolumetrico originale, che comportava, in ogni caso, leggere varianti al disegno e proporzionamento di quello originario, vedasi dati riportati in **Tabella 2 – Lotti residenziali previsti nella Variante P.E.E.P. (1979)**. La realizzazione nel tempo del P.E.E.P., attuato solo in parte rispetto alle originarie previsioni, non ha, comunque, pedissequamente rispettato la configurazione planovolumetrica dei diversi ambiti, mentre in alcuni casi i pochi immobili realizzati, come

nel caso del “Lotto A”, non hanno alcun riferimento con il disegno e l’organizzazione plano-altimetrica definita.

Tali vicende, con iter amministrativi che hanno riguardato diversi referenti tecnici e attraversato differenti fasi sociali e culturali, hanno comportato alcune disfunzioni nella attuale organizzazione dei lotti che vanno analizzate puntualmente, non potendosi, per i mutamenti intervenuti anche sulla restante parte del territorio al contorno, riferirsi oggi alle originarie previsioni di piano.

Si evidenziano alcune delle problematiche di maggior rilievo riscontrate all’attualità:

- alcune aree residenziali libere, di fatto, non hanno caratteristiche di edificabilità per la vicinanza degli edifici ai margini;
- alcuni suoli non risultano utilizzabili a fini residenziali, mentre sono ammissibili alcune tipologie di attrezzature, per le limitazioni imposte anche dalle più recenti disposizioni in materia di protezione dalle correnti elettromagnetiche e di distanza dalle infrastrutture viarie e ferroviarie;
- la configurazione di alcune aree e le condizioni del tessuto urbano al contorno suggeriscono usi non interamente abitativi, per la carenza, in particolare, di attività commerciali per beni di prima necessità.

Di tali problematiche, dovrà farsi carico il piano urbanistico esecutivo, o meglio il progetto urbano-architettonico da sviluppare, in esito al positivo prosieguo dell’iter di approvazione della presente variante, cogliendo l’occasione non solo per il completamento ed il soddisfacimento della domanda di alloggi pubblici residenziali, ma anche per la ricucitura e la riorganizzazione di queste frange periferiche del territorio edificato.

4. IL PROPORZIONAMENTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE PARZIALE

Nel confermare sostanzialmente le ipotesi fatte in fase preliminare, nei lotti compresi nella “Variante al P.E.E.P.” del 1979, risultano realizzati complessivamente 877 alloggi composti di 5.079 vani convenzionali e 3.307 vani utili (escluse cucine, bagni e accessori). La volumetria concessa è pari a 316.179 mc., con un rapporto medio di 360 mc/alloggio e con punta minima per l’edilizia sovvenzionata (265 mc/alloggio). Il volume medio è di 62 mc. per vano convenzionale e di 96 mc. per vano utile.

La volumetria complessiva autorizzata per gli edifici residenziali è di 316.179 mc., rispetto a quella prevista nella Variante del 1979, pari a 531.080 mc..

Dal confronto fra i vani programmati e quelli realizzati risulta un numero di vani convenzionali residuo di 1.169 unità, sebbene la previsione fosse basata sul parametro di 85 mc/vano, rispetto a quello di 62 mc/vano effettivamente utilizzato, desunto dall’indagine effettuata.

In sostanza sebbene il numero residuo di vani convenzionali per il completamento del P.E.E.P. risulti di 1.169 unità, la relativa volumetria residua è invece pari a 214.901 mc., in relazione al più basso rapporto “mc/vano” convenzionale applicato in fase di realizzazione (62 mc), rispetto al parametro teorico utilizzato in fase di progettazione del P.E.E.P. (85 mc).

Per quanto considerato in precedenza, si ritiene che possa prevedersi, per il completamento delle aree già destinate dal P.R.G. ad accogliere l’edilizia pubblica abitativa, la realizzazione dei residui 214.901 mc, corrispondenti a circa 2.150 vani, calcolati con un

rapporto medio di 100 mc/vano (vedi confronto Tabelle 1 e 2) e su di una superficie disponibile stimata in mq. 164.184 (vedi dettaglio analitico in **Tabella 3** – “*Individuazione suoli disponibili*”). Tale media, oltre a far riferimento ai più recenti orientamenti disciplinari e operativi, che tengono conto della variata dimensione degli alloggi e della modifica delle caratteristiche prestazionali degli stessi, risponde anche all’esigenza di prevedere all’interno dei Lotti in questione anche una quota percentuale di attrezzature commerciali e di servizi comuni, per una necessaria integrazione delle funzioni residenziali.

Peraltro anche il progetto di Piano Territoriale di Coordinamento, approvato di recente da parte della Giunta Provinciale di Napoli, attualmente in fase di discussione con gli enti comunali, fornisce nelle Norme di Attuazione (art. 37) più aggiornate indicazioni per la eliminazione delle “*situazioni di disagio abitativo*” e per il proporzionamento delle quote residenziali nella redazione dei PRG. Con l’obiettivo di elevare la “*qualità dell’abitare*” viene sollecitato un “*graduale miglioramento degli standard di densità abitativa, assumendo come parametro ottimale di riferimento dimensionale il rapporto di 1,30 stanze/abitante (ovvero 0,75 abitante/stanza).....*”, assumendo come parametro medio “*quello relativo ad una abitazione per ogni nucleo familiare composta da una stanza per ogni persona più una, fino ad un massimo di sei*”.

In definitiva, confermando sostanzialmente quanto riportato nel punto 10. *Conclusioni* del Rapporto Preliminare, la Variante comporta l’assegnazione alle aree ancora disponibili, comprese nelle ex Zona Territoriale Omogenea “C” del vigente PRG, di una quota di **2.150** vani residenziali, con le caratteristiche descritte, corrispondente al **58,50%** del complessivo fabbisogno di edilizia abitativa nel decennio considerato.

La restante quota di **1.525** vani, pari al **41,50%** del totale di 3.675 vani necessari a far fronte all’ipotesi di sviluppo demografico e di risoluzione delle condizioni di disagio abitativo, resta assegnata alle operazioni di recupero dei 1902 vani non occupati registrati al censimento del 2001.

5. LE NUOVE PREVISIONI NORMATIVE

Come illustrato nel Rapporto Preliminare, la Provincia di Napoli, in sede di approvazione del PRG, ha espresso il proprio parere favorevole a condizione che fossero introdotte nello strumento urbanistico generale, tra l’altro, le seguenti modifiche:

“siano stralciate le aree indicate nelle tavole di zonizzazione quali aree omogenee “C”, ad esclusione di quelle che allo stato sono già disciplinate da un Piano di zona per l’Edilizia Economica e Popolare, di cui alla legge 167/62, approvato e tuttora efficace a norma di legge. L’aree stralciate assumono, nelle more che il Comune proceda all’adozione di una Variante tesa a disciplinare le aree in argomento la classificazione di zona “E” normata con gli indici e le limitazioni di cui al Titolo II, punto 1.8, dell’allegato alla Legge Regionale 20 marzo 1982 n.14, e successive modificazioni ed integrazioni”

Più avanti veniva disposto che l’art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione fosse sostituito dal seguente:

“Per le aree ricadenti in piani di zona per l’edilizia economica e popolare di cui alla legge 167/62, approvati a norma di legge ed ancora efficaci, continuano ad applicarsi, fino alla data di validità degli stessi, le norme del rispettivo P.E.E.P.. Per le aree, invece, non

comprese in piani di zona regolarmente approvati, ovvero in piani di zona annullati in sede amministrativa, si applicano, fino all'approvazione di un'apposita variante tesa a dettare norme per tali aree, gli indici e le limitazioni di cui al Titolo II, punto 1.8 dell'allegato alla Legge Regionale 20 marzo 1982, n. 14, e successive modificazioni e integrazioni".

Allo stato, quindi, essendo decaduta l'efficacia del piano P.E.E.P., tutte le aree ricadenti all'interno dell'ex Zona Territoriale Omogenea "C" sono normate dal citato disposto dell'art. 8 delle Norme di Attuazione vigenti, ovvero da quanto indicato nella legge regionale n.14/82 per le Zone Agricole.

In tal senso le aree utilizzate per la realizzazione degli immobili residenziali eseguiti per effetto della parziale attuazione del P.E.E.P. sono anch'esse regolamentate in modo non corrispondente alla loro natura. Di tanto si è inteso farsi carico con la presente Variante che, non costituendo in ogni caso legittimazione di eventuali edificazioni abusive, attribuisce ai suoli impegnati per i programmi residenziali pubblici la nuova destinazione di Zona Territoriale Omogenea "B3", considerata edificata satura, con le conseguenti disposizioni normative esplicitate nelle Norme di Attuazione integrative di quelle vigenti.

A completamento del quadro normativo, trattando in tale sede esclusivamente le aree perimetrate nell'ex Zona Territoriale Omogenea "C", è stata introdotta anche una specifica norma per le aree destinate alla viabilità esistente ricadenti in tale ambito, al fine di evitare conflitti normativi in relazione a suoli con destinazione consolidata e con differenti regimi proprietari.

Per quanto concerne le modalità di attuazione del piano esecutivo per l'edilizia pubblica abitativa, sono stati specificati i contenuti dello stesso, prevedendosi, tra l'altro, il reperimento della quota di aree a *standard*, di cui al D.M. 1444/68, che andrà ad implementare la quota già stabilita dal PRG vigente.

Al riguardo va evidenziato che, come analiticamente illustrato negli appositi elaborati di progetto della Variante (*Tavole 8 – Attrezzature collettive urbane*), è stato effettuato il riproporzionamento complessivo delle superfici da destinare a servizi pubblici di quartiere, rapportato anche alle aggiornate previsioni di sviluppo demografico, i cui risultati sono riportati nella Tabella "*Superfici Attrezzature Reperate*" allegata al citato elaborato grafico, che, pertanto, risulta sostitutiva di quello predisposto a corredo del PRG vigente.

6. ORIENTAMENTI PER LA REDAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO

Confermando gli indirizzi ed i criteri da adottare negli interventi sulle aree urbane, esplicitati nella Relazione e nelle Norme di Attuazione del PRG vigente, la redazione del piano esecutivo per l'edilizia pubblica abitativa costituirà l'occasione per consolidare la forma e l'immagine urbana di Frattamaggiore, centro che conserva ancora i caratteri distintivi di un passato dignitoso e di rilievo nel contesto territoriale.

Il piano, coniugando i più recenti contenuti della progettazione urbana con quella architettonica, definirà scelte morfologiche dei modelli edilizi e funzionali delle singole porzioni di suoli capaci di creare rapporti corali con i diversi luoghi da trattare. Le forme volumetriche degli edifici si conformeranno alle situazioni specifiche dei singoli ambiti, tenendo presente che, nella maggior parte dei casi, i manufatti edilizi costituiranno i nuovi "limiti" del tessuto urbano esistente. In tal senso si privilegeranno soluzioni in grado di

ricostruire gli allineamenti stradali, di strutturare il sistema dei percorsi, gerarchizzando i nuovi assi, ovvero caratterizzando i tracciati esistenti, riconfigurando spazi idonei a svolgere funzione di nuovi centri di quartiere. La piazza, il percorso pedonale, il viale alberato, segni di una matrice che ha formato la città storica, in cui i tipi edilizi e gli spazi canonici delle quinte stradali e delle corti interne, aggregati e composti nelle diverse declinazioni locali, hanno garantito la percezione di luoghi riconoscibili e di tessuti urbani con forti caratteri di identità, vanno riaffermati quali elementi di disciplina e di organizzazione della struttura urbana.

L'utilizzo del verde come elemento spaziale, da calibrare nelle altezze per la strutturazione delle diverse percorrenze, veicolari o pedonali, attraverso filari di alto e medio fusto o essenze tappezzanti, contribuirà a strutturare le nuove assialità in quanto strutture portanti delle nuove porzioni di città.

Il disegno delle facciate degli edifici sarà trattato gerarchicamente fra quelle prospicienti gli spazi pubblici da quelli privati; l'organizzazione degli spazi aperti, da sistemare in relazione alle funzioni presenti, contestualizzati agli edifici ai margini ed alla loro qualità architettonica, sarà curata nell'utilizzo dei materiali, dei manti erbosi, delle pavimentazioni, in sintonia con le caratteristiche unitarie del luogo.

La definizione del piano esecutivo, in definitiva, risponderà ai criteri della progettazione integrata, utilizzando anche i più recenti orientamenti dell'urbanistica partecipata, per garantire una più solida rispondenza delle nuove realizzazioni alle aspettative degli utenti finali e per evitare l'accentuarsi del senso di autonomia e di isolamento di queste parti di tessuto urbano dal resto della città.