



PUC 2014  **COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO (SA)**

Piano Urbanistico Comunale (PUC)

Legge Regionale n. 16/2004 "Norme sul governo del territorio"

Attuazione e Gestione del Piano

ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI

Maggio 2016 - V-DEF

REL.

10.4

Elaborato 10



S.T.O.A.

STUDIO TECNICO OLIVIERO ANTONIO

Pianificazione Ambiente e Territorio



Piano Urbanistico Comunale (PUC)
Legge Regionale n. 16 del 2004 e s.m.i.

Atti di Programmazione Degli Interventi

Gerometta Rolfe
ORDINE RAFFAELE GEROMETTA
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
TREVISO settore pianificazione territoriale
n°2320
sezione A
PIANIFICATORE TERRITORIALE





COMUNE DI SAN MARZANO SUL SARNO
Piazza Umberto, 1 – San Marzano sul Sarno (SA)
Tel. (+39) 081 5188111

Il Sindaco

Cosimo ANNUNZIATA

Il Segretario

Dott.ssa Paola PUCCI

L'Assessore allo Sviluppo del Territorio

Andrea OLIVA

Il Responsabile

Ufficio Gestione del Territorio

Ingegnere Salvatore SILVESTRI

L'Ufficio di Piano

Geometra Aniello FIUME

Signora Eva TORTORA

Ingegnere Adele STANZIONE

Ingegnere Antonella IAQUINANDI

Ingegnere Simona PULSINELLI

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Architetto Antonio OLIVIERO

Studio Geologico Tecnico

Geologo Ugo UGATI

Studio Agropedologico

Agronomo - Forestale Giovanni TRENTANOVI

Valutazione Ambientale Strategica

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Architetto Antonio OLIVIERO

Zonizzazione Acustica

Tecnico acustico Rocco TASSO

Contributi Specialistici

Ingegnere Giacomo CARISTI

Ingegnere Elettra LOWENTHAL

Ingegnere Lino POLLASTRI

Agronomo Aniello PALOMBA



Sommario

PREMESSA	4
1 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI INIZIATIVA PRIVATA	5
1.1 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DIRETTI	6
1.2 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI INDIRETTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	9
1.3 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PROGRAMMATI DAL P.R.G. PREVIGENTE	10
1.4 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	10
2 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI INIZIATIVA PUBBLICA	14
2.1 PRIORITÀ E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI	14
2.2 FATTIBILITÀ FINANZIARIA: IL PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OO.PP.	15
2.3 SUSSIDIARIETÀ DEI PRIVATI NELLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI.....	20



PREMESSA

La Legge Regionale 16/2004 "Norme sul Governo del Territorio" sancisce all'art. 3 che la pianificazione comunale si attua mediante disposizioni strutturali che costituiscono il Piano Urbanistico Comunale (PUC), con validità a tempo indeterminato, tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, e mediante disposizioni programmatiche, Atti di Programmazione degli Interventi (API), tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.

Gli API di cui all'art.25 della L.R. 16/2004 sostanziano una parte fondamentale delle disposizioni programmatiche; essi infatti definiscono, in conformità con il PUC, la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale, da realizzare nell'arco temporale di tre anni. In relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione gli API prevedono:

- a) Le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- b) Le forme di esecuzione e le modalità attuative;
- c) La determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché la definizione degli interventi di compensazione urbanistica e ambientale;
- d) La quantificazione degli oneri finanziari a carico del Comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.

Gli API hanno valore ed effetti del Programma Pluriennale di Attuazione (disciplinato dall' art.13 della Legge 10/1977, e dall' art.5 della L.R. 19/2001) e si coordinano con il bilancio pluriennale comunale. Rappresentano quindi lo strumento mediante il quale l'Amministrazione Comunale provvede a organizzare, coordinare e finanziare gli interventi propri e degli operatori pubblici e privati sul territorio per il triennio a venire, evitando che essi avvengano in modo episodico, casuale e disordinato al fine di garantire uno sviluppo razionale del processo insediativo. Pertanto, il Piano Programmatico/operativo e gli API in esso contenuti assumono valore conformativo nel riscontrare e nel definire operativamente le disposizioni del Piano Strutturale.

In particolare gli API, in coordinamento con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche del Comune e tenendo conto delle priorità di sviluppo e di trasformazione del territorio, rappresentano il momento della programmazione a breve termine dell'attuazione dei lineamenti strutturali definiti nel Piano Strutturale e delle ulteriori specificazioni operate dal Piano Programmatico. Essi, pertanto, rappresentano un'opportunità per individuare, sulla scorta delle linee fondamentali individuate dal PUC del suo complesso, un insieme integrato di interventi condivisi e coerenti, cui dare priorità di realizzazione e sui quali far convergere le risorse, le competenze e l'impegno alla loro realizzazione di una pluralità di soggetti nel generale interesse della collettività

E' opportuno segnalare che la Programmazione degli interventi riveste in pratica una duplice finalità. La prima è quella di ordinare razionalmente la successione delle operazioni e degli interventi di trasformazione territoriale progettate dal Piano Urbanistico Comunale, coerentemente da un lato con le risorse economico-finanziarie presumibilmente disponibili (tanto sul versante pubblico quanto di quello privato), e dall'altro, con le esigenze della domanda insediativa in senso lato espressa dalla collettività locale. La seconda finalità è quella di monitorare costantemente, attraverso il confronto tra quanto programmato e quanto concretamente realizzato, l'attuazione del PUC, onde riconoscerne la validità e l'efficacia o le necessità di adeguamento e perfezionamento.



1 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI INIZIATIVA PRIVATA

L'attuazione degli interventi di iniziativa privata previsti dal PUC avviene mediante due tipologie di intervento:

- a) Interventi edilizi diretti (attuazione diretta), ovvero quegli interventi realizzabili sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa vigente;
- b) Interventi edilizi indiretti (attuazione indiretta), di iniziativa pubblica o privata, ovvero quegli interventi subordinati dal PUC all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

Le destinazioni d'uso ammissibili dal PUC sono specificati nella seguente tabella:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	
DR1	Residenza
DR2	Residenza collettiva (non turistica)
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DTR)	
DTR1	Alberghi e pensioni
DTR2	Motel, residence, strutture ricettive extralberghiere come definite dalla L.R. 17/2001 con esclusione delle case e appartamenti per vacanze di cui all'art.1 lett.b) della stessa L.R.
DTR3	Centri congressuali
DESTINAZIONI TERZIARIE (DT)	
DT1	Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita fino a mq 250)
DT2	Medie strutture di vendita (con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 2.500)
DT3	Grandi strutture di vendita (con superficie di vendita maggiore di mq 2.501)
DT4	Pubblici esercizi
DT5	Commercio al dettaglio su aree pubbliche e in mercati rionali o ambulanti
DT6	Studi professionali e piccoli uffici in genere
DT7	Attività finanziarie ed assicurative
DT8	Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, agli automezzi
DT9	Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano
DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)	
DP1	Attività manifatturiere industriali o artigianali
DP2	Attività di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
DP3	Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	
DE1	Residenza connessa alla conduzione del fondo
DE2	Coltivazione agricola in pieno campo
DE3	Coltivazione in serra
DE4	Allevamento estensivo e biologico
DE5	Allevamento intensivo
DE6	Attività selvicolturale
DE7	Attività agrituristica e di turismo rurale da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente
DE8	Ricettività all'aria aperta
DE10	Attività ricreativo – culturale a cielo aperto (es. maneggio, camping)



DE11	Attività florovivaistica
DE12	Laghetto sportivo irriguo o antincendio
DE13	Altre attività connesse, complementari e compatibili con l'uso agricolo
SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO (SP)	
SP1	Servizi pubblici
SP2	Attività sanitarie ed assistenziali
SP3	Attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso
SP4	Servizi scolastici dell'obbligo e servizi prescolastici
SP5	Attività culturali, di istruzione superiore, di formazione e di ricerca
SP6	Parcheggi pubblici o di uso pubblico in sede propria
SP7	Attività di svago, riposo e sportive

1.1 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DIRETTI

Per quanto concerne gli interventi edilizi diretti, le cui modalità saranno descritte successivamente, questi sono consentiti lì dove il PUC non prescrive l'obbligo della preventiva approvazione di un PUA, necessario negli Ambiti di Trasformazione definiti dalle Disposizioni Strutturali del PUC.

La Disciplina degli interventi diretti è regolata sulla base dei seguenti parametri distinti per Zona Territoriale Omogenea:

- Modalità di intervento;
- Destinazione d'uso;
- Trasformazioni ammissibili;
- Indici e parametri.

La Disciplina degli interventi può essere così sintetizzata:



ZONA OMOGENEA		DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI		TRASFORMAZIONI AMMISSIBILI	INDICI E PARAMETRI
Insediamento storico	IS	DR	Tutte	In assenza di Piano Urbanistico Attuativo a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria b) Restauro e risanamento conservativo, teso alla valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di interesse testimoniale riconoscibili ed ancora sussistenti	
		DTR	Tutte		
		DT	DT1, DT4, DT5, DT6, DT7, DT8, DT9		
		SP	Tutte		
Urbanizzato recente residenziale	U1	DR	Tutte	a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria b) Restauro e risanamento conservativo c) Ristrutturazione edilizia d) Nuova Costruzione per le sopraelevazioni dei fabbricati esistenti legittimamente assentiti	H = 10,50 m
		DTR	Tutte		
		DT	DT1, DT4, DT5, DT6, DT7, DT8, DT9		
		SP	Tutte		
Urbanizzato recente multifunzionale	U2	DR	Tutte	a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria b) Restauro e risanamento conservativo c) Ristrutturazione edilizia d) Nuova Costruzione per le sopraelevazioni dei fabbricati esistenti legittimamente assentiti	H = 10,50 m
		DTR	Tutte		
		DT	DT1, DT2, DT4, DT5, DT6, DT7, DT8, DT9		
		SP	Tutte		
Aree produttive dismesse	APD	DTR	DTR1, DTR2	a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria b) Ristrutturazione edilizia	H = H esistente
		DT	DT1, DT2, DT3, DT4, DT5, DT6, DT8, DT9		
		DP	Tutte		
		SP	SP1, SP3, SP6		
Parco fluviale del Sarno	PFS	DTR	Tutte	a) Manutenzione ordinaria e straordinaria b) Restauro e risanamento conservativo c) Ristrutturazione edilizia	
		DE	Tutte		
		SP	SP1, SP3, SP5, SP6, SP7		
Connessioni fluviali	CF			a) Manutenzione ordinaria e straordinaria b) Restauro e risanamento conservativo c) Ristrutturazione edilizia	



ZONA OMOGENEA		DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI		TRASFORMAZIONI AMMISSIBILI	INDICI E PARAMETRI
Aree agricole produttive	AAP	DR	DR1, limitatamente all'edificato esistente	a) Manutenzione ordinaria e straordinaria b) Restauro e risanamento conservativo c) Ristrutturazione edilizia d) Nuova Costruzione	<ul style="list-style-type: none"> • IFF_{Residenziale} = 0,03 mc/mq • IFF_{Agricolo} = 0,07 mc/mq • H = 7,50 m • LM = in funzione del metodo e della tipologia di coltivazione • Per le trasformazioni fisiche non direttamente connesse con la coltivazione agricola del suolo (DE4, DE5, DE8, DE10, DE12, DE13), fermo restando gli IFF definiti il lotto minimo di intervento è pari a 5.000 mq. • RC = 30%
		DTR	DTR2, limitatamente all'edificato esistente		
		DE	Tutte		
		SP	SP1, SP3, SP5, SP6, SP7		
Aggregati edilizi in contesto agricolo	AIA	DR	Tutte	a) Manutenzione ordinaria e straordinaria b) Restauro e risanamento conservativo c) Ristrutturazione edilizia	
		DTR	DTR2		
		DT	DT1, DT4, DT5, DT8		
		DP	DP2, DP3		
		DE	Tutte		
		SP	SP1, SP3, SP5, SP6, SP7		



Particolari prescrizioni vengono dettate per alcune Zone Territoriali Omogenee, come di seguito specificato:

- All'interno delle zone omogenee "Urbanizzato Recente residenziale" e "Urbanizzato Recente multifunzionale" sono ammessi interventi di nuova costruzione per le sopraelevazioni dei fabbricati esistenti legittimamente assentiti; tale opportunità di intervento può avvenire per una sola volta, per un solo piano e comunque entro il limite massimo di altezza di ml 10,50.

Tale tipologia di intervento si stima possa dar luogo a 46 nuovi alloggi.

- All'interno della zona omogenea "Urbanizzato Recente residenziale" vengono individuate le "Aree di saturazione dell'urbanizzato recente, in cui la trasformazione potrà avvenire mediante intervento edilizio diretto assoggettato alla stipula di una convenzione che preveda la cessione al Comune, a titolo gratuito, di aree per la realizzazione di opere volte a risolvere criticità di pubblica utilità presenti sul territorio (parcheggi pubblici o verde attrezzato), da individuarsi in un unico lotto dell'area di intervento, nella misura minima di 20 mq/abitante. I parametri urbanistici della Zona sono i seguenti:

IFF (MC/MQ)	H (ML)	RC (%)	SP (%)	I _{ALB} (N/MQ)
2,30	10,50	40	60	1/20

Gli abitanti insediabili all'interno delle "Aree di saturazione dell'urbanizzato recente" sono pari a 122, e saranno realizzati 39 nuovi alloggi.

- All'interno della zona omogenea "Urbanizzato Recente multifunzionale" sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento dei fabbricati esistenti legittimamente assentiti con destinazione DT; tale opportunità di intervento è consentita per una sola volta entro il limite massimo del 25% della volumetria esistente, e nel rispetto dei seguenti parametri:

H (ML)	RC (%)	SP (%)	I _{ARB} (N/MQ)	I _{ALB} (N/MQ)
10,50	70	30	1/40	1/20

- All'interno della zona omogenea "Aree Produttive Dismesse" è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso da DP a DTR o DT solo se si documenta che l'attività produttiva è dismessa da almeno cinque anni e dopo documentata verifica che non è possibile una sua rifunzionalizzazione di tipo ancora produttivo; in tal caso sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento dei fabbricati esistenti legittimamente assentiti, per una sola volta, entro il limite massimo del 40% della volumetria legittimamente assentita, nel rispetto dei seguenti parametri:

H (ML)	SP (%)	I _{ALB} (N/MQ)
Non superiore a quella esistente	Incremento del 10% dell'esistente	1/25

1.2 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI INDIRETTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

All'interno di alcune zone omogenee sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica tesi alla sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico – edilizio che privilegi una migliore qualità architettonica e vivibilità dell'area.

Tali interventi sono attuati con PUA di iniziativa pubblica o privata estesi ad un ambito significativo della singola zona omogenea oppure ad un sub-ambito per il quale vengono dimostrate le connessioni funzionali di questo con la zona omogenea ove è situato.

Il PUA agirà nel rispetto delle volumetrie legittimamente assentite, e sarà assoggettato alla stipula di una convenzione che preveda la cessione al Comune, a titolo gratuito, di aree per la realizzazione di opere volte



a risolvere criticità di pubblica utilità presenti sul territorio (parcheggi pubblici o verde attrezzato), da individuarsi in un unico lotto dell'area di intervento, nella misura minima di 20 mq/abitante. Nel PUA dovranno essere ben definiti i percorsi di accesso all'area, la sistemazione degli spazi scoperti, e l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione primarie esistenti, le quali dovranno altresì essere cedute al Comune. Di seguito si riportano i parametri urbanistici per le zone territoriali omogenee in cui sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica.

ZTO	H	RC	SP	I _{ARB}	I _{ALB}
	ML	%	%	N/MQ	N/MQ
Urbanizzato Recente Residenziale (U1)	10,50		Incremento del 20% dell'esistente		1/25
Urbanizzato Recente Multifunzionale (U2)	10,50	70	Incremento del 10% dell'esistente	1/25	1/20

1.3 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PROGRAMMATI DAL P.R.G. PREVIGENTE

Il PUC riconferma parzialmente le aree interessate da una trasformazione in atto sulla base di un Piano Attuativo del PRG previgente; tali zone sono definite come:

- Aree in Trasformazione Residenziale, in cui sono in atto Piani di Lottizzazione di iniziativa privata in cui la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale;
- Aree in Trasformazione Produttiva, in cui sono in atto Piani di Lottizzazione di iniziativa privata in cui la destinazione d'uso prevalente è quella produttiva.

In tali zone omogenee l'attuazione deve avvenire secondo le regole definite dal PUA e/o dalla convenzione in atto. Di seguito si riportano i dati principali delle Aree in Trasformazione Residenziale:

ATT	IFT	H	SUPERFICIE TERRITORIALE	VOLUME REALIZZABILE	ABITANTI INSEDIABILI	ALLOGGI REALIZZABILI
	MC/MQ	ML	MQ	MC	NR	NR
1	0,75	7,5	5.805,67	4.354,25	54	17
2	0,75	7,5	5.269,97	3.952,48	49	16
4	0,75	7,5	5.194,09	3.895,57	48	15
6	1,05	11	5.796,23	6.086,04	76	24
7	0,75	7,5	5.266,11	3.949,58	49	16
8	0,75	7,5	5.096,89	3.822,67	47	15

1.4 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il PUC individua venticinque ambiti di trasformazione, che definiscono dei comparti ad attuazione perequativa, suddivisi in:

- Aree di Trasformazione Residenziali, destinate al raggiungimento di obiettivi legati al soddisfacimento del fabbisogno residenziale del territorio comunale;
- Aree di Trasformazione Produttive, destinate al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del produttivo del territorio comunale;
- Aree di Trasformazione per Servizi, ambiti vocati all'attuazione delle principali strategie per i nuovi servizi locali tali da produrre un innalzamento dell'offerta di attrezzature. Tali ambiti comprendono



quelle aree che per la loro posizione strategica possono contribuire notevolmente al miglioramento della qualità urbana e al reperimento di attrezzature strategiche.

L'attuazione delle previsioni della componente programmatica del PUC negli Ambiti di Trasformazione è soggetta alla redazione di un PUA unitario, o ad un progetto di opera pubblica nel caso di realizzazione di un intervento pubblico (infrastrutture e attrezzature). Il PUA deve essere redatto nel rispetto degli indici, dei parametri, delle destinazioni, del carico urbanistico e delle previsioni di standard fissati dal PUC. Il PUA può essere presentato dai detentori della quantità minima pari al 51% del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili.

I parametri e le caratteristiche degli Ambiti di Trasformazione, sono desumibili dalla tav. 9.2 "Schede dei comparti". Tali schede, redatte in conformità alle previsioni di cui alla componente strutturale del PUC, contengono le prescrizioni e le indicazioni per la definizione dei PUA, ed, in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione previsti nei diversi ambiti di trasformazione individuati, specificano:

- a) Le destinazioni d'uso e i parametri edilizi ed urbanistici;
- b) La determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare.

Di seguito si riportano le caratteristiche degli ambiti di trasformazione:



AMBITI DI TRASFORMAZIONE COSTITUITI DA AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ED AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI												
AMBITO	SUPERFICIE COMPARTO	SUPERFICIE ATR	SUPERFICIE ATS	DESTINAZIONE ATS	SLS REALIZZABILE	ABITANTI INSEDIABILI	ALLOGGI REALIZZABILI	H	RC	I _{ALB}	I _{ARB}	STANDARD AI SENSI DEL D.M. 1444/1968
	MQ	MQ	MQ		MQ	NR	NR	ML	%	N/MQ	N/MQ	
1	24.144,98	14.121,41	10.023,57	Attrezzature di interesse comune per la realizzazione del nuovo mercato	6.036,25	151	49	10,50	40	1/15	1/30	<ul style="list-style-type: none"> • Aree per parcheggi: 1.509,06 mq • Aree per spazi pubblici attrezzati: 1.509,06 mq
2	7.921,31	5.364,50	2.556,81	Aree per spazi pubblici attrezzati	1.980,33	50	16	10,50	40	1/15	1/30	<ul style="list-style-type: none"> • Aree per parcheggi: 495,08 mq • Aree per spazi pubblici attrezzati: 495,08 mq
3	4.699,39	3.072,23	1.627,16	Aree per spazi pubblici attrezzati	1.174,85	29	9	10,50	40	1/15	1/30	<ul style="list-style-type: none"> • Aree per parcheggi: 293,71 mq • Aree per spazi pubblici attrezzati: 293,71 mq
4	11.447,51	7.409,30	4.038,21	Aree per spazi pubblici attrezzati	2.861,88	72	23	10,50	40	1/15	1/30	<ul style="list-style-type: none"> • Aree per parcheggi: 715,47 mq • Aree per spazi pubblici attrezzati: 715,47 mq
5	4.732,16	3.123,30	1.608,86	Aree per parcheggi	1.183,04	30	10	10,50	40	1/15	1/30	<ul style="list-style-type: none"> • Aree per parcheggi: 295,76 mq • Aree per spazi pubblici attrezzati: 295,76 mq

Restano a carico dei privati proponenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (servizi a rete, pubblica illuminazione, viabilità) da collegare funzionalmente a quelli comunali esistenti, e secondaria (standard indicati).



AMBITI DI TRASFORMAZIONE COSTITUITI DA AREE DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVE									
AMBITO	SUPERFICIE COMPARTO	DEV	H	LM	RC	SP	I _{ALB}	I _{ARB}	STANDARD AI SENSI DEL D.M. 1444/1968
	MQ	MQ	ML	MQ	%	%	N/MQ	N/MQ	
23	25.780,46	6.445,12	8,50 Con esclusione dei volumi tecnici	500	50	30	1/25	1/10	La superficie da destinare a spazi pubblici o destinati ad attività collettive non potrà essere inferiore al 15% della ST
24	26.773,34	6.693,34	8,50 Con esclusione dei volumi tecnici	500	50	30	1/25	1/10	La superficie da destinare a spazi pubblici o destinati ad attività collettive non potrà essere inferiore al 15% della ST



2 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI INIZIATIVA PUBBLICA

La Legge Regionale 16/2004 pone, tra i punti di maggiore innovazione, un forte accento sulle problematiche dell'attuazione degli interventi previsti dal PUC in rapporto con le fonti di finanziamento. Non solo risulta necessario ripensare al Programma Triennale delle Opere Pubbliche e agli altri atti di programmazione degli interventi in stretta integrazione con il PUC, così come previsto dall'art. 25 della L.R. 16/2004, ma è necessario operare in ogni caso una doppia valutazione:

- La fattibilità economico – finanziaria degli interventi previsti nel PUC (soprattutto in tema di infrastrutture e di attrezzature);
- La rispondenza, dei singoli interventi progettuali agli obiettivi e alle finalità del PUC.

Nello stesso tempo, partendo dalla constatazione che non è pensabile realizzare le previsioni del PUC solo attraverso i fondi pubblici (anche se è molto importante individuare le strategie per ottenere finanziamenti pubblici) risulterà necessario sviluppare un approfondimento specifico sulle forme di coinvolgimento dei cittadini e dei privati nella realizzazione degli interventi. I primi sono tutti chiamati a dare il proprio contributo, per cui risulta necessario definire forme di coinvolgimento e di partecipazione nella formazione e nella gestione del piano. I secondi possono, più facilmente rispetto al passato, svolgere un ruolo attivo, utilizzando in modo appropriato e operativo, il discorso della perequazione, nel momento in cui le assunzioni di carattere teorico saranno supportate da una precisa e dettagliata specificazione normativa.

2.1 PRIORITÀ E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI

Nel PUC di San Marzano sul Sarno è possibile riscontrare tre modalità di intervento per la realizzazione delle O.O.P.P. previste:

- Attuazione diretta da parte della Pubblica Amministrazione;
- Attuazione da parte di soggetti privati;
- Attuazione nell'ambito dei comparti perequativi.

In riferimento a tale articolazione è importante specificare che l'attuazione nell'ambito dei comparti, così come evidenziato nella seconda parte della relazione, diversamente da quanto previsto nelle procedure relative ai Piani di lottizzazione, è contestuale ed imprescindibile rispetto alla realizzazione degli interventi privati. Ciò nonostante, al fine di non vincolare la realizzazione degli Standard urbanistici all'attuazione di tali interventi edilizi, si è strutturato il piano in modo da assicurare la realizzazione di attrezzature per standard, indipendentemente dall'attuazione degli interventi previsti nei comparti. L'attuazione dei comparti genera non solo le relative aree da standard, ma anche ulteriori aree per attrezzature pubbliche, in modo da produrre un marcato incremento complessivo di aree pubbliche.

La realizzazione delle attrezzature pubbliche, avverrà prevalentemente con fondi pubblici. In questo senso, almeno per il primo triennio, assume particolare rilevanza il Programma Triennale delle Opere Pubbliche. Tuttavia è possibile già in questa prima fase introdurre alcuni aspetti relativi alla partecipazione di privati alla realizzazione delle attrezzature pubbliche, in modo da incrementare la capacità complessiva di spesa a favore della realizzazione di aree per il verde per lo sport ed attrezzature di interesse comune.

Al Programma Triennale delle Opere pubbliche fanno riferimento anche la realizzazione degli interventi di adeguamento e nuova realizzazione della viabilità. In questo senso il PUC individua per la viabilità le seguenti casistiche generali, relative agli interventi di progetto:



- Viabilità di nuova realizzazione, ovvero tronchi ex novo da realizzare tramite procedure di esproprio al di fuori dei comparti;
- Viabilità da adeguare, per le quali si prevede l'allargamento della sezione, la realizzazione di marciapiedi e pubblica illuminazione o il completamento del tracciato per i limitati tratti mancanti.

Il PUC inoltre recepisce anche gli interventi previsti dal Grande Progetto "Completamento della riqualificazione e recupero del fiume Sarno" relativamente alla realizzazione della Vasca di Laminazione per la sistemazione del Canale Fosso dei Bagni.

2.2 FATTIBILITÀ FINANZIARIA: IL PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OO.PP.

Il Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2016 – 2018 di San Marzano sul Sarno è stato adottato con D.G.C. n. 71 del 15/10/2015.

A tale Programma viene fatto riferimento negli API, al fine di fornire un quadro aggiornato della capacità finanziaria del Comune di San Marzano sul Sarno. Bisogna in ogni caso specificare che, per quanto vincolante, il Programma Triennale viene progressivamente aggiornato in sede di programmazione annuale, con particolare riferimento alla partecipazione da parte dell'Amministrazione comunale, di Bandi pubblici per finanziamenti o al sopravvenire di nuovi canali di finanziamento nazionali ed europei.

L'impegno di spesa complessivo, valutato nel rispetto dei vincoli relativi alla legge 122/2010 "Patto di Stabilità", è pari per ciascun anno a:

ANNUALITÀ	RISORSE
2016	€ 1.015.816,54
2017	€ 1.468.038,59
2018	€ 3.992.739,28
TOTALE	€ 6.476.594,41

A tali risorse economiche è necessario aggiungere quelle derivanti dalla riscossione degli oneri dei costi di costruzione e di urbanizzazione relativi agli interventi edilizi programmati nel periodo. Si ricorda inoltre che le opere al di sotto dei 100.000 € non sono contenute nel Programma Triennale, ma contribuiscono comunque all'attuazione complessiva del programma, con particolare riferimento ad interventi relativi alle attrezzature pubbliche ed alla viabilità (realizzazione di parcheggi a servizio di aree pubbliche, di pubblica illuminazione, ecc.).

Di seguito si riportano gli interventi previsti dal Programma Triennale del Comune di San Marzano sul Sarno.



TIPOLOGIA DI INTERVENTO	CATEGORIE DELLE OPERE	DESCRIZIONE INTERVENTO	STIMA DEI COSTI	PRIORITÀ	APPORTO CAPITALE PRIVATO
Manutenzione Ordinaria	Edilizia Sociale e scolastica	Realizzazione refettorio alla Scuola Elementare "Giovanni Paolo II"	€ 207.221,42	1	
Nuova costruzione	Altra edilizia pubblica	Ampliamento Cimitero Comunale (I lotto)	€ 808.595,12	1	SI
Manutenzione Ordinaria	Direzionale e amministrativo	Interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico dell'involucro edilizio della Casa Comunale	€ 280.747,01		
Manutenzione Ordinaria	Edilizia Sociale e scolastica	Interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico dell'involucro edilizio della Scuola Elementare "Giovanni Paolo II"	€ 412.334,31		
Manutenzione Ordinaria	Edilizia Sociale e scolastica	Interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico dell'involucro edilizio della Scuola Media "Anna Frank"	€ 774.957,27		
Manutenzione Ordinaria	Produzione e distribuzione di energia elettrica	Impianto fotovoltaico alla Casa Comunale	€ 132.481,90		
Manutenzione Ordinaria	Produzione e distribuzione di energia elettrica	Impianto fotovoltaico alla Scuola Elementare "Giovanni Paolo II"	€ 77.048,64		
Manutenzione Ordinaria	Produzione e distribuzione di energia elettrica	Impianto fotovoltaico alla Scuola Media "Anna Frank"	€ 87.768,22		
Ristrutturazione	Infrastrutture per l'ambiente e territorio	Realizzazione Isola ecologica	€ 1.301.118,54		
Nuova costruzione	Edilizia Sociale e scolastica	Realizzazione micro-nido	€ 594.321,98		
Ristrutturazione	Edilizia Sociale e scolastica	Ristrutturazione edificio scolastico via Pio La Torre	€ 1.350.000,00		
Nuova costruzione	Sport e spettacolo	Realizzazione Auditorium comunale	€ 450.000,00		



Rispetto alle finalità degli Atti di Programmazione degli interventi si è operato un confronto tra le opere finanziate nel Programma Triennale e le Aree di Trasformazione per Servizi (ATS) che costituiscono le previsioni del PUC di San Marzano sul Sarno per la realizzazione di nuove aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

In definitiva è possibile tracciare un quadro sinottico da cui emergono le forme di attuazione delle Aree di Trasformazione per servizi programmati, gli strumenti finanziari per la loro realizzazione, nonché i diritti edificatori virtuali che le stesse aree generano.



AMBITI DI TRASFORMAZIONE COSTITUITI DA AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI							
AMBITO	SUPERFICIE TERRITORIALE	DESTINAZIONE ATS	SLS REALIZZABILE	ABITANTI INSEDIABILI	ALLOGGI REALIZZABILI	PREVISIONE NEL PROGRAMMA TRIENNALE	FONTE DI FINANZIAMENTO
	MQ		MQ	NR	NR		
6	4.761,33	Attrezzature di interesse comune, per l'ampliamento del cimitero comunale	0	0	0	SI	Apporto di capitali privati
7	20.004,19	Aree per l'istruzione	0	0	0	NO	PON POR - FESR
8	10.048,14	Aree per spazi pubblici attrezzati	0	0	0	NO	PON POR - FESR
9	916,70	Aree per spazi pubblici attrezzati	229,18	6	2	NO	PON POR - FESR
10	8.542,60	Attrezzature di interesse comune, per la realizzazione di un centro per anziani	1.067,83	27	9	NO	PON POR - FESR
11	1.684,81	Aree per spazi pubblici attrezzati	421,20	11	3	NO	PON POR - FESR
12	1.848,09	Aree per spazi pubblici attrezzati	924,05	23	7	NO	PON POR - FESR
13	7.149,55	Aree per spazi pubblici attrezzati	1.787,39	45	14	NO	PON POR - FESR
14	1.308,77	Aree per spazi pubblici attrezzati	654,39	16	5	NO	PON POR - FESR
15	2.774,62	Aree per spazi pubblici attrezzati	1.387,31	35	11	NO	PON POR - FESR
16	1.627,57	Aree per parcheggi	0	0	0	NO	PON POR - FESR
17	760,23	Aree per parcheggi	0	0	0	NO	PON POR - FESR
18	2.430,13	Aree per parcheggi	1.215,07	30	10	NO	PON POR - FESR



AMBITI DI TRASFORMAZIONE COSTITUITI DA AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI							
AMBITO	SUPERFICIE TERRITORIALE	DESTINAZIONE ATS	SLS REALIZZABILE	ABITANTI INSEDIABILI	ALLOGGI REALIZZABILI	PREVISIONE NEL PROGRAMMA TRIENNALE	FONTE DI FINANZIAMENTO
	MQ		MQ	NR	NR		
19	2.438,62	Aree per parcheggi	609,66	15	5	NO	PON POR - FESR
20	3.549,71	Aree per parcheggi	1.774,86	44	14	NO	PON POR - FESR
21	2.812,59	Aree per parcheggi	1.406,30	35	11	NO	PON POR - FESR
22	5.137,42	Aree per parcheggi	2.568,71	64	21	NO	PON POR - FESR
25	925,54	Aree per spazi pubblici attrezzati	231,39	6	2	NO	PON POR - FESR

Nelle Aree di Trasformazione per Servizi che esprimono una SLS realizzabile l'utilizzo del D_{EV} da parte dei proprietari dei suoli è ammessa su una porzione dei suoli di proprietà non superiore al 20% dell'originaria ST previa cessione compensativa al Comune della restante porzione non inferiore al 80%.



2.3 SUSSIDIARIETÀ DEI PRIVATI NELLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI

Nella realizzazione degli interventi pubblici Il Comune può avvalersi:

- Di procedure perequative, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 16/2004;
- Di procedure di esproprio (forma ordinaria), ai sensi dell'art. 35 della L.R.16/2004;
- Della costituzione di società di trasformazione urbana, ai sensi dell'art. 36 della L.R.16/2004 e dell'art. 120 del D.Lgs. 267/2000;
- Di altre forme di collaborazione con i privati finalizzate a facilitare la realizzazione degli interventi.

Il settore privato può essere infatti chiamato, secondo forme e modalità diverse, a svolgere un ruolo attivo a fianco del settore pubblico nel finanziamento di una infrastruttura pubblica o di pubblica utilità. Questo ruolo si svolge principalmente nel sostenere direttamente i costi in conto capitale e/o operativi e nell'assumere una componente del rischio economico – finanziario che caratterizza il progetto da realizzare.

Il ruolo attivo del soggetto privato a fianco dell'Amministrazione si esplica nella realizzazione e gestione di attrezzature e servizi da parte del soggetto privato, che dovranno essere sottoposti ad apposita convenzione pubblico/privato. La convenzione dovrà prevedere comunque la cessione gratuita, dopo un certo numero di anni atti a garantire il ritorno economico dell'operazione, al Comune.

L'affidamento di concessioni deve avvenire con procedure concorrenziali nelle quali i rischi connessi alla costruzione e gestione dell'infrastruttura siano chiaramente identificati, valutati e posti in capo al miglior soggetto che risulta in grado di farsene carico. L'amministrazione potrà adottare tale procedura per tutti i progetti pubblici dotati di una intrinseca capacità di generare reddito attraverso ricavi da utenza. I ricavi commerciali, attesi ed incassati durante il periodo di gestione del progetto, devono consentire al soggetto privato un integrale recupero dei costi di investimento.