



Comune di Sant'Egidio del Monte Albino

Provincia di Salerno

Piano Urbanistico Comunale

ai sensi della Legge Regionale 16/2004 e del Regolamento di attuazione per il governo del territorio 5/2011 e ss.mm.ii

Definitivo di Piano - Aggiornato in base alle osservazioni accolte con Del. G.C. n. 141 del 07-12-2020

Vicesindaco f.f.:
Rag. Antonio La Mura

Segretario Comunale:
Dott.ssa Maria Luisa Mandara

Responsabile Servizio LL.PP. - Manut. e Amb.
RUP del PUC:
Arch. Vito D'Ambrosio

Responsabile Servizio Urbanistica - Ed. Priv.:
Arch. Giuseppe Caputo

Ufficio VAS:
Ing. Emilio Campitelli

Ufficio di Piano:
Coordinatore e Progettista PUC
Arch. Antonio D'Amico

Supporto alla redazione NTA
Pianif. Antonio Nigro

Elaborazioni GIS e CAD
Arch. Maria Russo
Arch. Francesco P. Innamorato
Pianif. Antonio Nigro

Indagini statistiche e demografiche
Relazione Gen. e di Piano
Dott.ssa Veronica Risi

Supporto Relazione Gen. e di Piano
Pianif. Antonio Nigro

Studio Agronomico
Dott. Luigi D'Aquino

Studio Geologico
Dott. Ignazio Vitiello

Zonizzazione Acustica
Ing. Luigi Di Lallo

Elaborato API
Atti di Programmazione degli Interventi

Data: aprile 2021

Sommario

1. Premessa	3
2. Attuazione degli interventi di iniziativa privata.....	4
2.1 Attuazione degli interventi diretti	4
3. Attuazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione.....	5
4. Attuazione degli interventi di iniziativa pubblica	5
4.1 Priorità e modalità di attuazione degli interventi pubblici.....	6
4.2 Il programma triennale delle O.O.P.P.....	6
4.3 Sussidiarietà dei privati nella realizzazione degli interventi pubblici	8

1. 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:

- le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- le forme di esecuzione e le modalità attuative;
- la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché la definizione degli interventi di compensazione urbanistica e ambientale;
- 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

È 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.

2. Attuazione degli interventi di iniziativa privata

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

- interventi edilizi diretti (attuazione diretta), ovvero quegli interventi realizzabili sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa vigente;
- interventi - di iniziativa pubblica o privata - subordinati dal PUC all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

Le destinazioni d'uso ammissibili dal PUC sono specificate dalle Norme Tecniche di Attuazione.

2.1 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.

La Disciplina degli interventi può essere così sintetizzata:

- RE - residenza: spazi destinati alla residenza dei nuclei familiari, spazi di servizio e accessori, aree di pertinenza.
- RP - edilizia residenziale pubblica: quella posta in essere da soggetti pubblici o privati finanziata con mezzi pubblici o con mutui agevolati.
- TR - Attività turistico ricettive: ricadono in questa classe gli alberghi, le residenze collettive turistico alberghiere, le residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc.). Sono ammesse, entro il limite del 25% della superficie lorda di pavimento esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio. L'attività turistico-ricettiva è compatibile con la residenza.
- CO - Attività commerciali:
 - i. strutture di piccola dimensione, aventi una superficie netta di vendita minore di 250 mq;
 - ii. attività artigianali di servizio;
 - iii. attività per la ristorazione e pubblici esercizi.
- AT - Attività terziarie:
 - i. uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: studi professionali; agenzie turistiche, immobiliari ed assicurative; sportelli bancari; uffici postali; laboratori sanitari; servizi; ecc.; attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione; attività per il culto; attività associative e culturali.
 - ii. attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.
- AI - Attività pubbliche o di interesse pubblico (D.M. n.1444/1968):
 - i. istruzione;
 - ii. servizi e attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, biblioteche, musei, servizi e attrezzature di interesse religioso;

- iii. verde pubblico per parco, gioco e sport;
- iv. parcheggi.

Tali servizi sono da computare come standard solo se pubblici o convenzionati all'uso pubblico o svolti da Enti istituzionalmente competenti o da soggetti "non profit" (ONLUSS).

- AG - Attività agricole: attrezzature riguardanti la coltivazione e l'allevamento, purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole e le residenze agricole degli imprenditori agricoli ai sensi della Legge n. 153/75.
- VP - Verde privato: area inedificabile priva di capacità edificatorie libera da costruzioni, sistemata in superficie a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti.

3. Attuazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione

Il PUC di Sant'Egidio del Monte Albino individua i seguenti ambiti di trasformazione (Cfr. Norme Tecniche di Attuazione):

- ZTO R - Impianti produttivi dismessi di ristrutturazione urbanistica
- ZTO ATr - Aree di trasformazione per insediamenti residenziali
- ZTO ATs - Aree di trasformazione per attività sportive, culturali e per il tempo libero
- ZTO ATc - Aree di trasformazione per attività commerciali e terziarie

L'attuazione delle previsioni della componente programmatica del PUC negli Ambiti di Trasformazione è soggetta alla redazione di un PUA – unitario o per sub-comparti – o ad un progetto di opera pubblica nel caso di realizzazione di un intervento pubblico (infrastrutture e attrezzature).

I parametri e le caratteristiche degli Ambiti di Trasformazione sono desumibili dalle schede allegate a questo elaborato. 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.

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).

Per i parametri ed indici urbanistici ed edilizi, anche in riferimento ai parametri qualitativi e quantitativi degli Ambiti di Trasformazione, si intendono integralmente allegate le singole schede AT dell'elaborato 3.4.

Per i parametri dimensionali degli ambiti di trasformazione e degli standard urbanistici, si intendono integralmente allegate le tabelle dell'elaborato 3.5.

4. 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.

4.1 Priorità e modalità di attuazione degli interventi pubblici

Nel PUC di Sant'Egidio del Monte Albino 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 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.

4.2 Il programma triennale delle O.O.P.P.

Al fine di fornire un quadro aggiornato della capacità finanziaria del Comune di Sant'Egidio del Monte Albino negli API si fa riferimento al Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2020-2022 adottato con Deliberazione di Giunta Comunale nr. ____ del _____.

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.

PUC Sant'Egidio del Monte Albino
Atti di Programmazione degli Interventi

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.).

Denominazione Intervento	Fonte di Finanziamento	Quantificazione degli oneri finanziari a carico del pubblico/privato in %	Annualità
Ristrutturazione e miglioramento statico della casa comunale	Apporto di capitali pubblici, PON, POR – FESR, Partenariato Pubblico-Privato	50/50	1
Intervento di miglioramento scuola comunale via Coscioni alla Fraz. S. Lorenzo – Copertura area sportiva.	Apporto di capitali pubblici, PON, POR – FESR, Partenariato Pubblico-Privato	50/50	1
Adeguamento sismico ed efficientamento energetico dei plessi scolastici: scuola San Lorenzo e scuola Orta Loreto.	Apporto di capitali pubblici, PON, POR – FESR, Partenariato Pubblico-Privato	50/50	2
Lavori di Rifunionalizzazione della viabilità esistente: strada comunale via Cimitero.	Apporto di capitali pubblici, PON, POR – FESR, Partenariato Pubblico-Privato	50/50	2
Intervento infrastrutturale integrato del sistema della viabilità	Apporto di capitali pubblici, PON, POR – FESR, Partenariato Pubblico-Privato	50/50	3
Realizzazione area polifunzionale coperta per attività motoria - Istituto Comprensivo De Filippo, Via G. Leopardi.	Apporto di capitali pubblici, PON, POR – FESR, Partenariato Pubblico-Privato	50/50	2
Realizzazione scuola dell'infanzia e primaria in via R. Falcone per delocalizzazione plesso sito in via G. Leopardi.	Apporto di capitali pubblici, PON, POR – FESR, Partenariato Pubblico-Privato	50/50	3
Lavori di ampliamento strada comunale Via Leopardi.	Apporto di capitali pubblici, PON, POR – FESR, Partenariato Pubblico-Privato	50/50	4
Ampliamento Via Terracciano con inserimento di marciapiedi, pista ciclabile e alberature	Apporto di capitali pubblici	100/0	3
Nuova strada di collegamento Via Terracciano-Via Orazio	Apporto di capitali pubblici	100/0	5
Nuova strada di accesso aree sportive e turistiche	Apporto di capitali pubblici	100/0	3
Ampliamento mercato ortofrutticolo	Apporto di capitali pubblici	100/0	2
Realizzazione aree ludiche/sportive	Apporto di capitali pubblici, PON, POR – FESR, Partenariato Pubblico-Privato	50/50	3
Realizzazione belvedere/area sosta Viale degli Aranci	Apporto di capitali pubblici, PON, POR – FESR, Partenariato Pubblico-Privato	50/50	2

Realizzazione Caserma CC Via Foscolo	Apporto di capitali pubblici	100/0	5
Realizzazione centro civico e ampliamento Parco Pittoni	Apporto di capitali pubblici	100/0	4
Realizzazione Polo scolastico S. Egidio capoluogo	Apporto di capitali pubblici	100/0	2
Realizzazione teatro/auditorium	Apporto di capitali pubblici, PON, POR – FESR, Partenariato Pubblico-Privato	50/50	3
Ampliamento parco dell'Arte	Apporto di capitali pubblici	100/0	2
Realizzazione palestra scuola Orta Loreto	Apporto di capitali pubblici	100/0	2

4.3 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.