Comune di San Valentino Torio

(Provincia di Salerno)

PUC

SAN VALENTINO TORIO

PIANO URBANISTICO COMUNALE

(LR 16/2004 - Reg. Regionale 5/2011)

COMPONENTE OPERATIVA **Disciplina Operativa (Zonizzazione e modalità di Attuazione)**		**Tavola** **AP.01**
Atti di programmazione degli interventi	FEBBRAIO 2019	

Sindaco:	ing. Michele Strianese
Assessore all'Urbanistica:	ing. Michele Strianse
Responsabile Unico del Procedimento:	ing. Giancarlo Migliaro
Progettista:	ing. Giovanni Pellegrino
Assistenza tecnico-specialistica ed elaborazioni cartografiche:	ing. Adele Stanzione
Studio agronomico:	dott.ssa Agr. Rossella Robusto
Studio geologico:	dott. Geol. Carmine Manganello
Zonizzazione acustica:	Arch. Antonia Iride
Valutazione Ambientale Strategica (Rapporto Ambientale):	Arch. Valentina Taliercio Arch. Carlo Velardo

SAN VALENTINO TORIO
PIANO URBANISTICO COMUNALE

COMUNE DI SAN VALENTINO TORIO

PROVINCIA DI SALERNO

IL SINDACO E L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Ing. Michele Strianese

IL R.U.P.
Ing. Giancarlo Migliaro

IL PROGETTISTA
Ing. Giovanni Pellegrino

ASSISTENZA TECNICO-SPECIALISTICA
Ing. Adele Stanzione

ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE
Ing. Adele Stanzione

STUDIO AGRONOMICO
Dott. Agr. Rossella Robusto

STUDIO GEOLOGICO
Dott. Geol. Carmine Manganiello

ZONIZZAZIONE ACUSTICA
Arch. Antonia Iride

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
Arch. Valentina Taliercio
Arch. Carlo Velardo

SAN VALENTINO TORIO
PIANO URBANISTICO COMUNALE

Sommario

Premessa 3
Attuazione degli interventi di iniziativa privata 5
Attuazione degli interventi di iniziativa pubblica 8
Attuazione degli interventi pubblici mediante gli Ambiti di Trasformazione Urbana 9
Sussidiarietà dei privati nella realizzazione degli interventi pubblici 14

Premessa

Gli Atti di programmazione di cui all'art. 25 della Legge Regionale n.16/2004 sono formati in successione temporale nell'arco di validità del Puc e in conformità alle previsioni del Puc stesso, del quale non possono modificare i contenuti.

Compete ad essi la disciplina degli interventi di tutela, recupero, valorizzazione, riqualificazione e trasformazione urbana nonché la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di uso pubblico da sottoporre a esproprio per pubblica utilità. Tali interventi, opere e servizi debbono essere realizzati nell'arco temporale di tre anni, al termine dei quali gli Atti perdono efficacia e scadono anche i vincoli espropriativi.

Il Puc detta agli Atti di programmazione, prescrizioni, direttive e indirizzi per la disciplina operativa e attuativa. In particolare e con riferimento agli interventi di riqualificazione e nuova edificazione occorre prevedere:

1. la definizione delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali da realizzare o riqualificare, la loro localizzazione e le loro prestazioni;
2. le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
3. le forme di esecuzione e le modalità attuative;
4. la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché la definizione degli interventi di compensazione urbanistica e ambientale;
5. 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.

Per le opere pubbliche o di interesse pubblico la delibera consiliare di approvazione degli atti di programmazione degli interventi comporta la dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità e urgenza dei lavori previsti negli stessi, nel rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.

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.

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.

Attraverso la Programmazione degli interventi è possibile:

1. ordinare razionalmente la successione delle operazioni e degli interventi di trasformazione territoriale progettate dal Piano Urbanistico Comunale, coerentemente con le risorse economico-finanziarie presumibilmente disponibili (tanto sul versante pubblico quanto di quello privato), nonchè con le esigenze della domanda insediativa in senso lato espressa dalla collettività locale;
2. 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.

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 edilizi indiretti (attuazione indiretta), di iniziativa pubblica o privata, ovvero quegli interventi subordinati dal PUC all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

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.

Le Zone Territoriale Omogenee vengono definite attraverso Ambiti Territoriali, intesi quali parti del territorio aventi caratteristiche omogenei sotto il profilo ambientale, paesistico, storico-culturale, insediativo e da altrettante specifiche e significative relazioni e tendenze evolutive che le interessano.

Il PUC, in funzione delle specificità locali e delle caratteristiche dei contesti, individua per ognuno di essi le modalità applicative di direttive, indirizzi e tutela.

Gli Ambiti Territoriali sono articolati in "Ambito urbano", "Ambito produttivo", "Ambito agricolo", "Ambito delle attrezzature e servizi", ciascuno dei quali caratterizzato da differenti requisiti ambientali, culturali e socioeconomici e quindi da assoggettarsi a diversi contenuti progettuali e politiche territoriali, anche in attuazione delle direttive della pianificazione sovraordinata.

Gli ambiti che caratterizzano il territorio comunale sono suddivisi in aree omogenee cui al D.M. 2.4.1968 n.1444, ciascuna sottoposta a distinta disciplina, per le quali si dispongono modalità di intervento e parametri edilizi, secondo un progetto di conservazione, adeguamento e trasformazione della città.

Gli Ambiti Territoriali sono così articolati:

AMBITO URBANO

1. Ambito Urbano Storico

Zona A: Zona del Centro Storico

2. Ambito Urbano Moderno

Zone B1: Tessuto consolidato moderno saturo

Zone B2: Tessuto Residenziale da riqualificare di completamento

Zone B3: Tessuto Residenziale di completamento-convenzionato

Zone B4: Tessuto Urbanizzato da qualificare

3. Edilizia sociale in atto e di progetto:

PEEP Esistente

PEEP Progetto

4. Ambito di Trasformazione Urbana:

Zone ATURi: Ambiti di Trasformazione Urbana Residenziale intensiva

Zone ATURe: Ambiti di Trasformazione Urbana Residenziale estensivi

Zone ATUM: Ambiti di Trasformazione Urbana Mista

AMBITO PRODUTTIVO

1. Zone D1: aree industriali, artigianali e commerciali esistenti e di integrazione
2. Zone D2: impianti industriali, artigianali esistenti, interne al tessuto urbano da delocalizzare
3. Zone D3: aree delle attività terziarie esistenti e di integrazione
4. Zone D4: Piano degli Insediamenti Produttivi
5. Ambito di Trasformazione Produttiva:

Zone ATUS: Ambiti di Trasformazione Urbana per Servizi

Zone ATUL: Ambiti di Trasformazione Urbana per la Logistica

6. Zone I: Aree destinate alla distribuzione del carburante e servizi connessi esistenti

AMBITO AGRICOLO

Zone E1: aree agricole ordinarie

Zone E2: aree agricole produttive

Zone E3: aree agricole di salvaguardia periurbane

Zone E4: aree agricole di tutela paesaggistica e naturalistica

AMBITO ATTREZZATURE E SERVIZI

Aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico

F1: attrezzature prescolari e scolastiche

F2: attrezzature di interesse comune

F3: verde pubblico e impianti sportivi

F4: parcheggi pubblici

F5: attrezzature di livello sovra comunale

Attrezzature di interesse generali/tecnologiche

Attuazione degli interventi di iniziativa pubblica

L'attuazione degli interventi di iniziativa pubblica è spesso rallentata dalle problematiche legate alle fonti di finanziamento. Attraverso la redazione degli interventi previsti dal PUC, 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 risulterà necessario sviluppare un approfondimento specifico sulle forme di coinvolgimento dei cittadini e dei privati nella realizzazione degli interventi.

È possibile riscontrare tre modalità di intervento per la realizzazione delle O.O.P.P. previste:

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

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 nel territorio di San Valentino per il prossimo triennio avverrà prevalentemente con fondi privati.

In questo senso, almeno per il primo triennio, assume particolare rilevanza l'attuazione del PUC che garantisce di realizzare opere pubbliche mediante capitale privato.

Attuazione degli interventi pubblici mediante gli Ambiti di Trasformazione Urbana

Partendo dalla constatazione che non è pensabile realizzare le previsioni del PUC solo attraverso i fondi pubblici è stato necessario sviluppare un approfondimento specifico sulle forme di coinvolgimento dei cittadini e dei privati nella realizzazione degli interventi di interesse pubblico. Mediante l'attuazione di comparti di trasformazione urbana, infatti, si è pensato non solo di superare il deficit di standard attualmente presente sul territorio di san Valentino Torio ma di incrementare aree per attrezzature pubbliche, così da superare la problematica di capacità di spesa da parte dell'Ente per la realizzazione di aree per il verde e lo sport ed attrezzature di interesse comune.

I comparti di trasformazione urbana comprendono quelle parti urbane di nuovo impianto nelle quali il Piano promuove interventi orientati a definire nuove relazioni, fisiche e funzionali, con altre componenti del sistema insediativo, ed a realizzare opportunità di riqualificazione del contesto territoriale nel suo complesso.

I comparti edificatori relativi agli ambiti di Trasformazione Urbana sono articolati in ambiti unitari di progettazione ed attuazione. Possono riguardare aree fra loro contigue o gruppi di aree anche non contigue che, tuttavia, concorrono all'organizzazione di parti di città o di quartiere secondo un progetto coordinato mirando a completare il disegno dei tessuti edilizi esistenti considerando in via prioritario le esigenze di carattere pubblico.

Gli ambiti di Trasformazione Urbana sono complessivamente n. 24 e si articolano in quattro classi, ognuna in funzione di uno specifico indice di fabbricabilità territoriale (It):

a) Ambiti di Trasformazione Urbana Residenziale intensiva (ATURi) ed estensiva (ATURe);

b) Ambiti di Trasformazione Urbana Mista (ATUM);

c) Ambiti di Trasformazione Urbana per Servizi (ATUS);

d) Ambiti di Trasformazione Urbana per la Logistica (ATUL).

Gli Ambiti di Trasformazione Urbana Residenziale intensiva (ATURi) ed estensiva (ATURe) riguardano le aree di integrazione e di trasformazione a prevalente destinazione residenziale.

Gli Ambiti di Trasformazione Urbana Mista (ATUM) riguardano le aree di integrazione e di trasformazione a destinazione mista residenziale e di servizi.

Gli Ambiti di Trasformazione Urbana per la Logistica (ATUL) riguardano le aree di integrazione e di trasformazione a destinazione dei servizi riguardanti la Logistica e la Mobilità.

Ogni comparto è costituito da una superficie fondiaria (Sf), area di concentrazione volumetrica, che rappresenta una parte della superficie territoriale e da una superficie, da cedere gratuitamente al Comune, superficie compensativa (Scomp), nella quota della restante area della superficie territoriale (St), destinata alla realizzazione della viabilità e dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione e dal fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti.

L'attuazione delle previsioni della componente programmatica del PUC negli Ambiti di Trasformazione Urbana 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).

I parametri e le caratteristiche degli Ambiti di Trasformazione, sono desumibili dalle "Schede degli ambiti di trasformazione" allegate al PUC.

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 interesse pubblico da realizzare.

Di seguito si riportano le caratteristiche di tutti gli Ambiti di Trasformazione Urbana:

ATURi	Superficie ambito	Indice territoriale	Abitanti insediabili	Volume massimo	Alloggi realizzabili	Superficie compensativa
1	3.098,79	1,55	48	4.800,00	12	1.790,98
2	3.991,39	1,60	64	6.400,00	16	2.207,21
3	7.311,00	1,48	108	10.800,00	27	3.284,58

ATURe	Superficie ambito	Indice territoriale	Abitanti insediabili	Volume massimo	Alloggi realizzabili	Superficie compensativa
1	6.082,73	1,09	66	6.630,18	17	1.534,59
2	2.961,26	1,08	32	3.200,00	8	1.502,96
3	8.033,81	1,09	88	8.756,85	22	1.744,27
4	3.262,69	1,10	36	3.600,00	9	1.248,06
5	13.764,54	1,28	176	17.600,00	44	4.723,77
6	11.639,40	1,13	132	13.200,00	33	4.173,59
7	6.741,85	1,20	81	8.090,22	20	1.456,24
8	5.347,75	1,15	61	6.149,91	15	1.106,98
9	9.663,56	1,10	106	10.629,92	27	1.913,38
10	8.193,32	1,10	90	9.012,65	23	1.622,28
11	10.930,62	1,00	109	10.930,62	27	1.967,51

ATUM	Superficie ambito	Indice territoriale	Abitanti insediabili	Volume massimo	Alloggi realizzabili	Superficie compensativa
1	11.301,53	1,20	40	4.000,00	10	4.760,26
2	7.446,56	1,20	28	2.800,00	7	3.564,89
3	5.472,43	1,20	24	2.400,00	6	2.304,07

ATUS	Superficie ambito	Indice territoriale	Volume massimo	Superficie compensativa
1	9.692,80	1,50	14.539,20	4.867,72
2	7.583,72	1,50	11.375,58	2.738,37
3	17.756,07	1,50	26.634,11	7.390,36
4	7.657,35	1,50	11.486,03	2.680,79

ATUL	Superficie ambito	Superficie coperta max	Superficie compensativa
1	6.679,62	3.073,05	1.084,53
2	11.748,08	4.455,35	2.837,39
3	28.389,57	11.466,06	5.457,45

Attuabili dai cittadini nell'arco temporale di 10 anni, così come di seguito elencato:

Ambito	Attuabile nel
ATURi 1	1° quinquennio
ATURi 2	1° quinquennio
ATURi 3	1° quinquennio
ATURe 1	1° quinquennio
ATURe 2	2° quinquennio
ATURe 3	2° quinquennio
ATURe 4	2° quinquennio
ATURe 5	1° quinquennio
ATURe 6	1° quinquennio
ATURe 7	2° quinquennio
ATURe 8	2° quinquennio
ATURe 9	2° quinquennio
ATURe 10	2° quinquennio
ATURe 11	2° quinquennio
ATUM 1	1° quinquennio
ATUM 2	1° quinquennio
ATUM 3	1° quinquennio
ATUS 1	1° quinquennio e 2° quinquennio
ATUS 2	1° quinquennio e 2° quinquennio
ATUS 3	1° quinquennio e 2° quinquennio
ATUS 4	1° quinquennio e 2° quinquennio
ATUL 1	1° quinquennio e 2° quinquennio
ATUL 2	1° quinquennio e 2° quinquennio
ATUL 3	1° quinquennio e 2° quinquennio

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.

Nel caso specifico di San Valentino Torio il privato avrà un ruolo attivo nella realizzazione e gestione di attrezzature e servizi pubblici. Questo ruolo si svolgerà 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.

I ricavi commerciali, attesi ed incassati durante il periodo di gestione del progetto, dovranno consentire al soggetto privato un integrale recupero dei costi di investimento.

E' possibile tracciare un quadro sinottico da cui emergono gli interventi pubblici da realizzare in funzione dell'attuazione dei diversi ambiti di trasformazione urbana, che costituiscono parte integrante degli API.

Opera da realizzare	Ambito di trasformazione urbana	Superficie ambito	Fonte di finanziamento
Area a verde attrezzato	ATURi 1	612,80 mq	Capitale privato
Parcheggi pubblici	ATURi 1	589,09	Capitale privato
Area a verde attrezzato	ATURi 2	530,13	Capitale privato
Parcheggi pubblici	ATURi 2	1.386,08	Capitale privato
Area a verde attrezzato	ATURi 3	1.426,38	Capitale privato
Parcheggi pubblici	ATURi 3	657,97	Capitale privato
Centro per anziani con realizzazione campo da bocce	ATURe 1	1.266,94	Capitale privato
Area a verde attrezzato	ATURe 5	2.589,19	Capitale privato
Parcheggi pubblici	ATURe 5	711,71	Capitale privato
Area a verde attrezzato	ATURe 6	1.258,19	Capitale privato
Parcheggi pubblici	ATURe 6	1.745,95	Capitale privato
Area a verde attrezzato	ATUM 1	2.477,55	Capitale privato
Parcheggi pubblici	ATUM 1	1.696,64	Capitale privato
Anfiteatro	ATUM 2	3.145,71	Capitale privato
Area a verde attrezzato	ATUM 3	2.304,07	Capitale privato