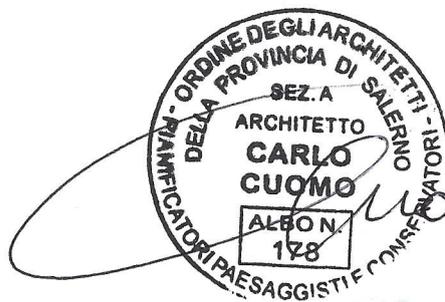




COMUNE DI SAN MANGO PIEMONTE

PIANO URBANISTICO COMUNALE
approvato con Del. C.C. n. 19 del 06.07.2017

ATTI DI PROGRAMMAZIONE



PROGETTO

CARLO CUOMO ASSOCIATI

architetti
Carlo Cuomo
Alessandro Mezzina
Antonino Morrone

RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
arch. Fabio Peluso

SINDACO
avv. Alessandro Rizzo

ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI

Premessa

Gli Atti di programmazione degli interventi (API) definiscono gli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione, riqualificazione e di nuova edificazione che il Comune intende realizzare in relazione alla programmazione finanziaria e alla verifica dell'operatività degli impegni dei privati.

Gli API, adottati con delibera del Consiglio comunale, hanno validità di 3 anni, a far data dalla loro adozione.

Gli interventi previsti dagli API devono rispettare le disposizioni previste dal programma triennale delle opere pubbliche e dall'elenco annuale delle opere pubbliche.

L'elenco annuale delle opere pubbliche deve prevedere un ordine di priorità degli interventi, per cui sono da ritenere prioritari i lavori di manutenzione, di recupero del patrimonio esistente, di completamento dei lavori già iniziati, i progetti esecutivi approvati, nonché gli interventi per i quali ricorra la possibilità di finanziamento con capitale privato maggioritario.

DESTINAZIONI D'USO E INDICI EDILIZI

Il PUC prevede un incremento di popolazione di 519 abitanti per i prossimi dieci anni. Questi verranno insediati nelle zone residenziali di nuova edificazione.

Si prevede la realizzazione di 3 comparti edificatori:

Comparto CR1							
ST (mq)	lep	SLS (mq)	QSR (mq)	QSP (mq)	QS-ERP (mq)	Alloggi (n)	Ab (n)
a	31 380,00						
b	25 618,00						
tot	56 998,00	0,211	12 013,15	4 805,26	2 402,63	4 805,26	133,48
area da cedere				area di trasformazione			
Standard (mq)	AS (mq)	AV (mq)		ATR (mq)	If (mc/mq)	If (mq/mq)	
		AV1a	345,00				
		AV1b	60,00				
		AV1c	3 375,00				
		AV1d	141,00				
5 484,86	16 159,00		3 921,00	consumo suolo	36 918,00	0,10	0,33
Comparto CR2							
ST (mq)	lep	SLS (mq)	QSR (mq)	QSP (mq)	QS-ERP (mq)	Alloggi (n)	Ab (n)
a	5 835,00						
b	7 966,00						
c	24 989,00						
tot	38 790,00	0,211	8 175,55	3 270,22	1 635,11	3 270,22	90,84
area da cedere				area di trasformazione			
Standard (mq)	AS (mq)	AV (mq)		ATR (mq)	If (mc/mq)	If (mq/mq)	
		AV2a	1 238,00				
		AV2b	1 289,00				
		AV2c	131,00				
		AV2d	302,00				
		AV2e	5 475,00				
3 732,72	5 121,00		8 435,00	consumo suolo	25 234,00	0,10	0,32
Comparto CR3							
ST (mq)	lep	SLS (mq)	QSR (mq)	QSP (mq)	QS-ERP (mq)	Alloggi (n)	Ab (n)
a	23 201,00						
b	21 948,00						
c	2 434,00						
d	6 085,00						
tot	53 668,00	0,211	11 311,30	4 524,52	2 262,26	4 524,52	125,68
area da cedere				area di trasformazione			
Standard (mq)	AS (mq)	AV (mq)		ATR (mq)	If (mc/mq)	If (mq/mq)	
		AV3a	129,00				
		AV3b	390,00				
		AV3c	161,00				
		AV3d	599,00				
		AV3e	174,00				
		AV3f	248,00				
5 164,42	1 836,00		1 701,00	consumo suolo	50 131,00	0,07	0,23

FORME DI ESECUZIONE E MODALITA' DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

Comparti della trasformazione perequativa ed urbanizzazione delle aree

La vigente normativa in tema di programmazione pluriennale degli interventi di trasformazione urbana afferma il principio generale secondo cui gli interventi che inducono nuovi carichi insediativi devono essere consentiti solo ove sussiste l'infrastrutturazione di base delle zone interessate, costituita dalle opere di urbanizzazione primaria.

Coerentemente è consentita l'approvazione di piani attuativi, anche di iniziativa privata, qualora le opere di urbanizzazione primaria, previste negli stessi, siano funzionalmente collegabili a quelle comunali esistenti

Sulla base dello stesso principio, a maggior ragione, assume valenza prioritaria l'attuazione d'interventi previsti da comparti in cui la quota maggioritaria dei valori immobiliari risulti di proprietà pubblica, potendo il Comune assumere l'iniziativa attuativa mediante le occorrenti intese con altri Enti pubblici interessati, secondo i moduli procedurali previsti dalla vigente legislazione statale e regionale (Conferenze di servizi, Intese, Accordi di programma etc.).

Modalità attuative

La attuazione del Comparto di Trasformazione Urbanistica avviene tramite un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, indicato nella Scheda di Comparto, e riconducibile ai Piani Urbanistici Attuativi di cui alla Legge Regione Campania n.16/2004 e del Regolamento n. 5/2011.

Il Piano Urbanistico Attuativo del Comparto deve prevedere la realizzazione di tutti i Diritti Edificatori Propri dei suoli inseriti nel Comparto medesimo, nonché la cessione gratuita al Comune dei suoli che nel Comparto sono stati classificati come Aree di Trasformazione per Viabilità (ATV), Aree di Trasformazione per Standard e Aree per Standard pregressi o generali (ATS).

La programmazione delle opere pubbliche e la trasformazione urbana

Il complesso delle opere pubbliche di nuova previsione può articolarsi secondo tre distinti capitoli:

- lo standard indotto dalle nuove edificazioni;
- lo standard per il soddisfacimento del deficit pregresso;
- le opere pubbliche di interesse collettivo comunque correlate alla riqualificazione urbana e territoriale.

Lo standard indotto dalle nuove edificazioni

Lo standard correlato alle ipotesi di crescita è interno al perimetro delle aree di trasformazione, siano esse prevalentemente residenziali o produttive; le relative localizzazioni e specificazioni tipologiche saranno effettuate nell'ambito dei progetti urbani attuativi del PUC. Le aree di trasformazione sono, quindi, equilibrate al loro interno per quanto riguarda la dotazione di standard indotto. Le urbanizzazioni, come riportato nelle schede di ciascun comparto, sono poste a carico dei soggetti attuatori degli interventi e sono definite, in sede di Piani Attuativi (PUA), da apposita convenzione.

Per la qual cosa, all'atto dei PUA saranno definite le opere pubbliche all'interno delle aree di trasformazione e, in quella sede, potrà essere definita anche l'eventuale quota parte di urbanizzazione secondaria da porre a carico del Comune.

Il superamento del pregresso deficit di standard locali

Uno degli obiettivi strategici del PUC riguarda la dotazione di standard per il soddisfacimento del deficit pregresso. Il PUC, infatti, individua un'area per risanare il deficit pregresso di standard, nonché per conseguire una maggiore dotazione dello stesso rispetto al minimo di legge.

L' area destinata a standard è di proprietà privata: il PUC ne prevede l'acquisizione gratuita, attraverso la sua inclusione nel comparto edificatorio.

Le opere pubbliche d'interesse collettivo

Oltre all'attuazione degli standard d'interesse locale, di cui al precedente punto gli interventi di trasformazione previsti dal presente Atto di programmazione sono necessariamente correlati anche a nuove opere pubbliche che rivestono specifico interesse ai medesimi fini di riqualificazione urbana e territoriale.

L'articolazione annuale degli interventi

Anno 2017

Comparti con prevalente destinazione residenziale, per i quali, ad iniziativa privata, sono avanzate proposte di PUA da soggetti titolari di quota totalitaria o maggioritaria

Interventi in zona D

Opere pubbliche già inserite nell'elenco annuale per l'anno in corso, da aggiornare in sede di programmazione delle OO.PP. coordinata con il bilancio annuale e triennale

Anno 2018

Comparti a prevalente destinazione residenziale che non risultino attivati nella prima annualità

Opere pubbliche già inserite nella programmazione triennale e da aggiornare in sede di programmazione delle OO.PP. coordinata con il bilancio annuale e triennale

Anno 2019

Comparti a prevalente destinazione residenziale che non risultino attivati nelle prime due annualità

Opere pubbliche già inserite nella programmazione triennale e da aggiornare in sede di programmazione delle OO.PP. coordinata con il bilancio annuale e triennale

Aggiornamento degli atti di programmazione

La presente articolazione è sottoposta ad aggiornamento periodico, tenendo conto delle relative dinamiche attuative. In particolare, le dinamiche di principale riferimento per i previsti aggiornamenti riguardano:

- 1) la progressione attuativa delle opere pubbliche secondo la programmazione annuale e triennale;
- 2) le disponibilità finanziarie effettivamente reperite;
- 3) le risultanze del monitoraggio periodico connesse agli effetti determinati dall'attuazione delle trasformazioni previste dal PUC sulle componenti ambientali;
- 4) la sopravvenute scelte strategiche dell'Ente connesse a nuovi obiettivi di riqualificazione urbana ed ambientale;
- 5) sopravvenute scelte strategiche connesse alla collocazione del Comune nell'area vasta sovracomunale.

PIANO DI FATTIBILITA' FINANZIARIA: RIPARTO ONERI E FONTI DI COPERTURA

La programmazione triennale delle opere pubbliche connesse all'attuazione del PUC è articolata nelle seguenti tipologie d'interventi :

- 1) Urbanizzazione secondaria indotta dai comparti di trasformazione;
- 2) Opere di realizzazione degli standard AS individuati dal PUC;
- 3) Opere di realizzazione della viabilità AV individuata dal PUC;
- 4) urbanizzazioni di progetto esterne ai comparti:
 - realizzazione scuola media
 - Ampliamento Villa comunale
 - parcheggi via La Rocca
 - parcheggi via Relli
 - parcheggi via Roma
 - parcheggi via Piedimonte

Le fonti di copertura degli oneri finanziari per le opere a carico del Comune riguardano:

- 1) Contrazione di Mutui con oneri totali e/o parziali a carico dell'Ente, nei limiti della capacità d'indebitamento e dei limiti stabiliti dal patto di stabilità;
- 2) Finanziamenti e/o cofinanziamenti con fondi UE, statali, regionali e/o di altri Enti pubblici;
- 3) Risorse rivenienti da oneri concessori per interventi di trasformazione edilizia;

Concorrono, per la realizzazione degli interventi di trasformazione previste dal presente atto, le risorse per le realizzazioni poste a carico dei privati.

Per la quantificazione dei contributi di costruzione, si sono ipotizzate percentuali d'introito rispetto al totale del contributo incamerabile, quantificato sull'ipotesi che si realizzi il 40% della SLS di edilizia libera prevista dal Piano in tre anni.

La determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare, nonché gli interventi per la realizzazione degli standard, all'esterno dei comparti è riportata nelle tabelle A e B, dove sono stati stimati in linea di massima i costi, considerando una percentuale di acquisizione delle aree connessa all'attuazione dei comparti, pari al 40%.

STIMA DEGLI INTROITI:

1 Comparti edificatori – introiti complessivi previsti

Oneri di urbanizzazione	totale :	€ 1.039.500,00
Di cui urbanizzazione primaria (30%)		€ 311.850,00
Di cui urbanizzazione secondaria (50%)		€ 519.750,00
Di cui allacciamenti (20%)		€ 207.900,00

Costo costruzione		
Edilizia residenziale		€ 378.000,00
Edilizia produttiva		€ 630.000,00
		€ 1.008.000,00

Si ipotizza, nel primo triennio, un'attuazione dei comparti pari al 40% , pertanto gli introiti risultano i seguenti:

40% urbanizzazione secondaria	€ 207.900,00
40% costo costruzione	€ 403.200,00

2 Zona D – introiti complessivi previsti

Oneri di urbanizzazione	totale :	€ 2.311.000,00
Di cui urbanizzazione primaria (30%)		€ 693.000,00
Di cui urbanizzazione secondaria (50%)		€ 1.155.000,00
Dicui allacciamenti (20%)		€ 462.000,00

Costo costruzione		
Edilizia produttiva		€ 7.003.000,00

Si ipotizza, nel primo triennio, un'attuazione pari al 40% , pertanto gli introiti risultano i seguenti:

40% urbanizzazione secondaria	€ 462.000,00
40% costo costruzione	€ 2.801.000,00

TOTALE € 3.874.100,00

STIMA DELLE USCITE:

TABELLA A - costi delle opere all'interno dei comparti			Standard				Viabilità
Zona omogenea	Comparto		Attrezzature scolastiche mq	Attrezzature interesse comune mq	Parcheggi mq	Verde attrezzato e sport mq	
C	CR1	standard residenziale	890,69	395,86	494,83	1 781,38	
		standard produttivo			961,05	961,05	
		AS-AV	5 000,00	5 500,00		5 659,00	3 921,00
C	CR2	standard residenziale	606,16	269,40	336,76	1 212,32	
		standard produttivo			654,04	654,04	
		AS-AV				5 121,00	8 435,00
C	CR3	standard residenziale	838,65	372,73	465,92	1 677,31	
		standard produttivo			904,90	904,90	
		AS-AV				1 836,00	1 701,00
D					26 892,40	26 892,40	
		totale mq	7 335,50	6 538,00	30 709,90	46 699,40	14 057,00
		Stima totale dei costi	€ 3 667 750,80	€ 3 269 000,36	€ 3 070 990,09	€ 2 801 964,19	€ 1 405 700,00
		Stima dei costi nel triennio (40%)	€ 1 467 100,32	€ 1 307 600,14	€ 1 228 396,04	€ 1 120 785,68	€ 562 280,00
							€ 5 686 162,18

Stima degli introiti: € 3.874.100,00

Stima delle uscite: € 5.686.162,00

Differenza : € 1.812.062,00

La differenza sarà finanziata attraverso mutui o finanziamenti Regionali/Statali

TABELLA B - costi delle opere all'esterno dei comparti								
Interventi di PUC	descrizione dell'intervento	mq	costi				modalità di acquisizione	fonti finanziamento
			complessivo	2017	2018	2019		
attrezzature scolastiche	realizzazione scuola media	2956	€ 1 478 000,00	€ 492 666,67	€ 492 666,67	€ 492 666,67	area già acquisita	UE-Stato-Regione
Attrezzature di interesse comune								
parcheggi	parcheggio via La Rocca	979	€ 117 480,00	€ 39 160,00	€ 39 160,00	€ 39 160,00	esproprio	UE-Stato-Regione
	Parcheggio via Relli	425	€ 51 000,00	€ 25 500,00	€ 25 500,00		esproprio	mutuo
	parcheggio via Roma	450	€ 54 000,00		€ 27 000,00	€ 27 000,00	esproprio	mutuo
	parcheggio via Piedimonte	145	€ 17 400,00		€ 8 700,00	€ 8 700,00	esproprio	mutuo
Verde attrezz. e sport	ampliamento villa comunale	1180	€ 118 000,00		€ 59 000,00	€ 59 000,00	esproprio	UE-Stato-Regione
				€ 557 326,67	€ 652 026,67	€ 626 526,67		