



**Sindaco**

avv. Giovanni Maria Cuofano



## Il Piano Urbanistico Comunale di Nocera Superiore

# Atti di Programmazione degli Interventi

### Studi specialistici

geol. Giuseppe D'Amore  
*Studio geologico*



*Professionisti per lo sviluppo integrato*

*Studio agronomico e Valutazione di Incidenza*

ing. Alfredo Amato  
geom. Giovanni La Francesca  
*Piano di Zonizzazione Acustica*



*Anagrafe Edilizia*

### Autorità Competente Ambientale

arch. Vincenzo Sportiello  
*Responsabile del Settore Lavori Pubblici*  
arch. Giuseppe Ruggiero

### Gruppo di progettazione

ing. Daniele Laudonio  
*Responsabile del Servizio Urbanistica*  
*Responsabile del Procedimento*

arch. Floriana Gigantino  
*Responsabile del Servizio Patrimonio*  
*Valutazione Ambientale Strategica*

ing. Luciano Ragazzi  
*Responsabile del Servizio Sistemi Informativi*



urb. Daniele Rallo  
urb. Raffaele Gerometta  
arch. Antonio Oliviero  
*Coordinamento scientifico*

arch. Giosuè Gerardo Saturno  
*Urbanista ed esperto GIS*

# API



## Sommario

<b>PREMESSA</b> .....	<b>2</b>
<b>1 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI INIZIATIVA PRIVATA</b> .....	<b>3</b>
1.1 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DIRETTI.....	4
1.2 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI INDIRETTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA <b>ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.</b>	
<b>2 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE</b> .....	<b>9</b>
<b>3 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI INIZIATIVA PUBBLICA</b> .....	<b>11</b>
3.1 PRIORITÀ E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI .....	12
3.2 FATTIBILITÀ FINANZIARIA: IL PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OO.PP.....	13
3.3 SUSSIDIARIETÀ DEI PRIVATI NELLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI.....	19



## 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	Studi professionali e piccoli uffici in genere
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	
DT1	Alberghi e pensioni, con attività connesse e complementari (es. centri congressuali)
DT2	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. e Bed & Breakfast
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	
DC1	Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita fino a mq 250)
DC2	Medie strutture di vendita (con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 2.500)
DC3	Grandi strutture di vendita (con superficie di vendita maggiore di mq 2.501)
DC4	Pubblici esercizi
DC5	Attività finanziarie ed assicurative
DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)	
DP1	Attività manifatturiere industriali o artigianali (es. fabbriche, officine, magazzini, depositi coperti, piazzali, spazi espositivi, uffici connessi alla produzione)
DP2	Attività di conservazione condizionata, lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e zootecnici
DP3	Magazzini, depositi
DP4	Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, agli automezzi
DP5	Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano
DP6	Attività estrattive
DP7	Servizi per la logistica integrata destinata alla movimentazione, l'immagazzinamento, il deposito, la conservazione e distribuzione di prodotti finiti
DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)	
DE1	Residenza connessa alla conduzione del fondo
DE2	Annessi agricoli pertinenziali al fondo
DE3	Impianti produttivi agro-alimentari, serre
DE4	Impianti per allevamento e lavorazioni connesse
DE5	Strutture per il ricovero e l'allevamento di animali
DE6	Attività agrituristica e di turismo rurale da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente



DE7	Attività ricreativo – culturale a cielo aperto (es. maneggio)
DE8	Altre attività connesse, complementari e compatibili con l'uso agricolo
<b>SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO (SP)</b>	
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
SP8	Servizi tecnici e tecnologici

### 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.

La Disciplina degli interventi può essere così sintetizzata:



ZONA OMOGENEA	DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI	TRASFORMAZIONI AMMISSIBILI
Insediamenti Storici, suddivisa nelle sottozone: <ul style="list-style-type: none"><li>• A1 – Insediamenti storici originari della città romana intramoenia</li><li>• A2 – Insediamenti storici dal tardo antico al XIX secolo extramoenia</li><li>• A3 – Insediamenti storici della prima metà del Novecento</li><li>• A4 – Edifici, complessi, ville e giardini di particolare interesse storico, architettonico e/o tipologico</li><li>• A5 – Aree archeologiche e di interesse archeologico</li></ul>	DR: TUTTE	Per le sottozone A1 e A2 è prescritta la redazione di un PUA; in assenza del PUA: <ul style="list-style-type: none"><li>a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria</li><li>b) Restauro e risanamento conservativo</li><li>c) Mutamento di destinazione d'uso</li></ul> Per le sottozone A3: <ul style="list-style-type: none"><li>a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria</li><li>b) Restauro e risanamento conservativo</li><li>c) Ristrutturazione Edilizia</li><li>d) Mutamento di destinazione d'uso</li></ul> Per le sottozone A4: <ul style="list-style-type: none"><li>a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria</li><li>b) Restauro e risanamento conservativo</li><li>c) Mutamento di destinazione d'uso</li></ul> Per la sottozona A5 sono ammissibili interventi di tutela e valorizzazione nonché gli interventi funzionali allo studio
	DT: TUTTE	
	DC: DC1, DC4, DC5	
	DP: DP4, DP5	
	SP: TUTTE	
Insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato con alta densità edilizia (B1)	DR: TUTTE	a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria b) Restauro e risanamento conservativo c) Ristrutturazione edilizia d) Mutamento di destinazione d'uso
	DT: TUTTE	
	DC: DC1, DC2, DC4, DC5	
	DP: DP4, DP5	
	SP: TUTTE	
Insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato (B2)	DR: TUTTE	a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria b) Restauro e risanamento conservativo c) Ristrutturazione edilizia d) Mutamento di destinazione d'uso
	DT: TUTTE	
	DC: DC1, DC2, DC4, DC5	
	DP: DP4, DP5	
	SP: TUTTE	



ZONA OMOGENEA	DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI	TRASFORMAZIONI AMMISSIBILI
Insedimento Recente a impianto unitario (B3)	Secondo la convenzione esistente	a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria b) Restauro e risanamento conservativo c) Ristrutturazione edilizia d) Mutamento di destinazione d'uso
Parchi Territoriali (F1)	DR: DR1, limitatamente all'edificato esistente	a) Demolizione delle superfetazioni b) Manutenzione ordinaria e straordinaria c) Restauro e risanamento conservativo
	DE: Tutte	
	SP: SP1, SP6, SP7, SP8	
Insediamenti a prevalente destinazione produttiva (D1)	DP: DP1, DP2, DP3, DP4, DP5	a) Manutenzione ordinaria e straordinaria b) Ristrutturazione edilizia
	SP: SP1, SP6, SP8	
Insediamenti a prevalente destinazione commerciale, direzionale e/o artigianale (D2)	DC: Tutte	a) Manutenzione ordinaria e straordinaria b) Ristrutturazione edilizia
	DP: DP3, DP4, DP5	
	SP: SP1, SP5, SP6, SP8	
Insediamenti produttivi dismessi (D3)	DP: DP1, DP2, DP3, DP4, DP5	a) Manutenzione ordinaria e straordinaria b) Ristrutturazione edilizia
Attività estrattive (D4)	DP: DP6	a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
	SP: SP1, SP5, SP6, SP8	
Aree Agricole Produttive (EP)	DR: DR1, limitatamente all'edificato esistente	a) Manutenzione ordinaria e straordinaria b) Restauro e risanamento conservativo c) Ristrutturazione edilizia d) Nuova costruzione
	DE: Tutte	
	SP: SP1, SP6, SP7, SP8	
Aree Agricole di Rilievo Paesaggistico (ER)	DR: DR1, limitatamente all'edificato esistente	a) Manutenzione ordinaria e straordinaria b) Restauro e risanamento conservativo c) Ristrutturazione edilizia d) Nuova costruzione
	DE: Tutte	
	SP: SP1, SP6, SP7, SP8	



ZONA OMOGENEA	DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI	TRASFORMAZIONI AMMISSIBILI
Aree agricole di Rilevanza Archeologica (EA)	DR: DR1, limitatamente all'edificato esistente	a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
	DE: Tutte	b) Restauro e risanamento conservativo
	SP: SP1, SP6, SP7, SP8	c) Ristrutturazione edilizia d) Nuova costruzione





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

- All'interno della zona omogenea "Insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato (B2)" sono ammessi interventi di nuova costruzione nelle porzioni di territorio ancora libere nel rispetto dei seguenti parametri:

H (ML)	IC (%)	SP (%)	IPF (%)
11,00	70	30	20

Le previsioni di nuova costruzione saranno soggette a Permesso di Costruire Convenzionato (con obbligo di cessione degli standard urbanistici secondo quanto previsto dal D.M. 1444/1968), e le stesse saranno definite mediante l'utilizzo dell'Indice di Edificabilità Virtuale (IEV). Spetterà al monitoraggio ambientale, da effettuarsi secondo quanto definito nel Rapporto Ambientale, verificare che non venga superata la quantità massima di nuovo edificato in zona B2. Una percentuale non superiore al 70% del DEV avrà destinazione d'uso DR.

- All'interno delle zone omogenee "Insediamenti a prevalente destinazione produttiva (D1)" e "Insediamenti a prevalente destinazione commerciale, direzionale e/o artigianale (D2)" sono ammessi interventi di nuova costruzione per l'ampliamento dei fabbricati esistenti legittimamente assentiti; tale opportunità di intervento è consentita per una sola volta entro il limite massimo del 20% della Superficie Lorda legittimamente assentita, e nel rispetto dei seguenti parametri:

H (ML)	IC (%)	SP (%)	IPF (%)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• D1 – 12,50 escluso i volumi tecnici</li> <li>• D2 – 15,00 escluso i volumi tecnici</li> </ul>	50	20	20

È comunque ammissibile l'incremento di volumetria con i parametri innanzi descritti per gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali sia prevista la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente. L'incremento volumetrico non potrà essere cumulabile con altre norme incentivanti. Gli incrementi (tranne quelli per adeguamento igienico-sanitario) possono essere assentiti solamente se il lotto fondiario/la zona omogenea lo può contenere senza sforamenti.

- All'interno della zona omogenea "Insediamenti a prevalente destinazione produttiva (D1)" è ammissibile destinare una Superficie non superiore al 20% della SL al commercio delle produzioni proprie.
- Al fine di incentivare, da parte dei privati, gli interventi di delocalizzazione delle strutture presenti nella zona territoriale omogenea "Insediamenti a prevalente destinazione produttiva (D1)", il trasferimento di superficie potrà beneficiare di un incremento pari al 30% della Superficie Lorda attualmente utilizzata.



## 2 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il PUC individua trentacinque ambiti di trasformazione suddivisi in:

- a) Ambiti di Trasformazione Residenziale, destinati al raggiungimento di obiettivi legati al soddisfacimento del fabbisogno residenziale del territorio comunale.
- b) Ambiti di Trasformazione Produttivi, destinati al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del produttivo del territorio comunale.
- c) Ambiti 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).

I parametri e le caratteristiche degli Ambiti di Trasformazione, sono desumibili dall'elaborato "Schede degli ambiti di trasformazione". 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 delle prime due categorie di ambiti di trasformazione:



AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI (ATr)									
ATr	ST AMBITO	ST COMPARTI	AMBITO DI EQUIVALENZA	ST RESIDENZIALE	ST SERVIZI	DEV	COMPONENTE RESIDENZIALE	ABITANTI INSEDIABILI	NUOVI ALLOGGI
	Mq	Mq		Mq	Mq	Mq	%	NR	NR
3.1	29.845,00	29.805,00	Consolidato	14.010,00		15.743,10	70,00%	262	92
			Urbano Residuo		15.795,00				
4.1	2.950,00	2.950,00	Urbano Residuo				70,00%	14	5
5.1	23.515,00	23.515,00	Consolidato	9.785,00	13.730,00	13.168,40	70,00%	214	77
6.1	58.355,00	53.005,00	Urbano Residuo	35.475,00	17.530,00	26.502,50	70,00%	442	155
6.2	29.270,00	29.270,00	Urbano Residuo	8.670,00		11.381,40	70,00%	191	66
			Consolidato		12.150,00				
			Consolidato		5.060,00				
			Archeologico		3.390,00				
8.1	60.885,00	20.475,00	Consolidato	11.680,00	7.145,00	15.720,00	50,00%	125	66
					1.650,00				
9.1	47.605,00	47.050,00	Urbano Residuo	20.295,00	26.755,00	23.525,00	50,00%	279	98
<b>TOTALE</b>	<b>252.425,00</b>	<b>206.070,00</b>		<b>99.915,00</b>	<b>103.205,00</b>	<b>106.040,40</b>		<b>1.527</b>	<b>559</b>

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 PRODUTTIVA (ATP)			
ATP	ST AMBITO	ST COMPARTO	AMBITO DI EQUIVALENZA
	MQ	MQ	
2.1	6.280,00	6.280,00	Consolidato
2.2	4.220,00	4.220,00	Consolidato
3.1	31.775,00	24.440,00	Consolidato
		7.335,00	Urbano Residuo
4.1	46.120,00	25.060,00	Consolidato
		19.430,00	Urbano Residuo
5.1	95.460,00	74.650,00	Periurbano
		20.810,00	Extraurbano
6.1	10.995,00	10.310,00	Consolidato
		685,00	Consolidato
8.1	17.435,00	6.895,00	Consolidato
		10.540,00	Urbano Residuo
8.2	67.120,00	43.655,00	Consolidato
		15.605,00	Consolidato
		7.860,00	Urbano Residuo
10.1	25.030,00	3.625,00	Consolidato
		20.250,00	Urbano Residuo
10.2	20.590,00	20.590,00	Consolidato
10.3	14.915,00	14.915,00	Consolidato
10.4	15.735,00	15.735,00	Consolidato
10.5	26.410,00	26.410,00	Urbano Residuo
<b>TOTALE</b>	<b>382.085,00</b>	<b>379.300,00</b>	



### 3 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.

#### 3.1 PRIORITÀ E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI

---

Nel PUC di Nocera Superiore 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.

### 3.2 FATTIBILITÀ FINANZIARIA: IL PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OO.PP.

Al fine di fornire un quadro aggiornato della capacità finanziaria del Comune di Nocera Superiore negli API si fa riferimento al Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2016 – 2018 adottato con Deliberazione di Giunta Comunale nr. 18 del 12/04/2016.

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	€ 19.360.290,00
2017	€ 9.386.000,00
2018	€ 43.500.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 72.246.290,00</b>

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 Nocera Superiore.



TIPOLOGIA INTERVENTO	CATEGORIE DELLE OPERE	DESCRIZIONE INTERVENTO	STIMA DEI COSTI (€)	PRIORITÀ	APPORTO CAPITALE PRIVATO
06	Edilizia sociale e scolastica	Progetto di manutenzione straordinaria scuola L. Settembrini	192.690,00	1	--
01	Edilizia sociale e scolastica	Progetto per la riqualificazione e messa in sicurezza delle palestre della scuola secondaria I grado "Fresa-Pascoli"	320.000,00	1	--
04	Edilizia sociale e scolastica	Progetto di adeguamento funzionale del p.t. della scuola elementare M. Polo ad Asilo Nido 1^ Infanzia	182.000,00	1	--
01	Difesa del suolo	Messa in sicurezza dell'alveo Mandrizzo in prossimità via Casa Milite – Mitigazione del rischio idraulico - Stralcio mitigazione rischio idraulico	1.650.000,00	1	--
01	Altre infrastrutture per ambiente e territorio	Riqualificazione ambientale e funzionale Torrente Cavaiola rete fognaria area archeologica Pizzone	2.564.000,00	2	--
01	Altre infrastrutture per ambiente e territorio	Lavori di realizzazione di nuova rete fognaria e sistemazione idraulica del tronco del Torrente Bagnara in località San Gregorio	2.338.600,00	2	--
01	Altre infrastrutture per ambiente e territorio	Lavori di regimentazione e raccolta delle acque affluenti dal Monte Citola - Vasca di laminazione Fiumarello	4.305.000,00	1	--
04	Edilizia sociale e scolastica	Riqualificazione ed ampliamento ex asilo nido via Matteotti per realizzazione scuola materna	760.000,00	2	--
06	Edilizia sociale e scolastica	Progetto per il recupero e la valorizzazione scuola Primaria Settembrini	1.300.000,00	2	--
01	Altre infrastrutture per ambiente e territorio	Realizzazione rete fognaria e regimentazione delle acque piovane a servizio del bacino confluyente su Cupa Mileto	2.648.000,00	1	--
06	Stradali	Progetto per la riqualificazione urbana e l'arredo dei marciapiedi aree pedonali ed adeguamento P.I. tratto via Petrosino - via G. Garibaldi - via Mercato-via S. Pietro - via S. Ornato - via Taverne e Viale Croce	1.900.000,00	2	--
06	Stradali	Lavori di riqualificazione e arredo urbano di piazza Materdomini ed aree annesse	500.000,00	2	--
06	Stradali	Lavori di riqualificazione e rifacimento pubblica illuminazione in Via Pareti-Via Pucciano, Via Petrarco Pucciano, Via San Ciro	700.000,00	2	--
07	Altre infrastrutture per ambiente e territorio	Riqualificazione e completamento ex Mattatoio Comunale	600.000,00	2	--



TIPOLOGIA INTERVENTO	CATEGORIE DELLE OPERE	DESCRIZIONE INTERVENTO	STIMA DEI COSTI (€)	PRIORITÀ	APPORTO CAPITALE PRIVATO
01	Altre infrastrutture pubbliche non altrove classificate	Ampliamento cimitero comunale	4.500.000,00	1	4.500.000,00
01	Altre infrastrutture del settore energetico	Realizzazione di impianti fotovoltaici su strutture comunali	1.630.000,00	1	--
06	Stradali	Manutenzione straordinaria e ampliamento via Cuparella, località Pecorari	600.000,00	2	--
07	Stradali	Riqualificazione Portaromana II lotto	600.000,00	2	--
01	Altre infrastrutture pubbliche non altrove classificate	Realizzazione di area a verde e parcheggio in Via San Clemente (antistante scuola Settembrini)	400.000,00	1	--
03	Altre infrastrutture pubbliche non altrove classificate	Recupero del Parco Archeologico Urbano di S. Maria Maggiore	806.000,00	2	--
01	Stradali	Nuova realizzazione tratto stradale Palazzo Morrone-Via Fiumarello	250.000,00		--
01	Infrastrutture per attività industriali	Realizzazione area industriale, urbanizzazione primaria e secondaria	40.000.000,00	2	40.000.000,00
01	Altra edilizia pubblica	Realizzazione impianto natatorio in Via Milano, adiacente vasca di raccolta acque	3.500.000,00	2	3.500.000,00





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 Nocera Superiore 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 PER SERVIZI (ATs)								
ATS	SUPERFICIE AMBITO	SUPERFICIE COMPARTO	AMBITO DI EQUIVALENZA	DESTINAZIONE STANDARD	PREVISIONE NEL PROGRAMMA TRIENNALE	FONTE DI FINANZIAMENTO	ABITANTI INSEDIABILI	NUOVI ALLOGGI
	Mq	Mq					NR	NR
1.1	69.495,00	34.723,00	Archeologico	Aree per attrezzature di interesse comune	NO	PON – POR – FESR	40	14
1.2	18.850,00	1.805,00	Consolidato	Aree per attrezzature di interesse comune	NO	PON – POR – FESR	0	0
		8.355,00	Archeologico	Aree per attrezzature di interesse comune	NO	PON – POR – FESR	9	3
		1.210,00	Consolidato	Aree a spazi pubblici attrezzati	NO	PON – POR – FESR	0	0
		880,00	Consolidato	Aree a spazi pubblici attrezzati	NO	PON – POR – FESR	17	6
		1.135,00	Consolidato	Aree per parcheggi	NO	PON – POR – FESR	23	8
1.3	3.225,00	3.225,00	Consolidato	Aree a spazi pubblici attrezzati	NO	Privati	0	0
2.1	70.055,00	55.860,00	Urbano Residuo	Aree a spazi pubblici attrezzati	NO	Privati	0	0
3.2	12.385,00	9.610,00	Urbano Residuo	Aree per l'istruzione	NO	PON – POR – FESR – Privati	0	0
4.1	20.220,00	5.440,00	Urbano Residuo	Aree per l'istruzione	SI	Comunali	66	23
4.2	2.900,00	2.900,00	Urbano Residuo	Aree per parcheggi	NO	Privati	0	0
6.1	13.950,00	10.714,00	Consolidato	Aree per attrezzature di interesse comune	NO	PON – POR – FESR	0	0
7.1	28.080,00	16.130,00	Consolidato	Aree per attrezzature di interesse comune	NO	PON – POR – FESR	0	0
8.1	38.530,00	16.385,00	Archeologico	Aree per attrezzature di interesse comune	NO	PON – POR – FESR	0	0
		22.140,00	Consolidato	Aree per attrezzature di interesse comune			0	0
8.2	32.785,00	18.965,00	Archeologico	Aree per attrezzature di interesse comune	NO	PON – POR – FESR	0	0
		13.665,00	Consolidato	Aree per attrezzature di interesse comune			0	0
8.3	23.390,00	3.015,00	Consolidato	Aree per attrezzature di interesse comune	NO	Privati	0	0
		19.630,00	Archeologico	Aree per attrezzature di interesse comune			0	0
8.4	8.975,00	1.260,00	Archeologico	Aree per attrezzature di interesse comune	NO	PON – POR – FESR	0	0
		7.700,00	Consolidato	Aree per attrezzature di interesse comune			0	0



AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI (ATs)								
ATS	SUPERFICIE AMBITO	SUPERFICIE COMPARTO	AMBITO DI EQUIVALENZA	DESTINAZIONE STANDARD	PREVISIONE NEL PROGRAMMA TRIENNALE	FONTE DI FINANZIAMENTO	ABITANTI INSEDIABILI	NUOVI ALLOGGI
	MQ	MQ					NR	NR
9.2	7.935,00	7.470,00	Urbano Residuo	Aree per parcheggi	NO	Privati	0	0
9.3	2.055,00	2.055,00	Urbano Residuo	Aree per parcheggi	NO	Privati	0	0
14.1	3.087.888	538.832,00	Periurbano	Parchi Territoriali	NO	PON – POR – FESR	0	0
		2.549.056,00	Extraurbano				0	0
14.2	1.703.174	22.267,55	Periurbano	Parchi Territoriali	NO	PON – POR – FESR	0	0
		1.680.906,45	Extraurbano				0	0
14.3	397.772	647,65	Periurbano	Parchi Territoriali	NO	PON – POR – FESR	0	0
		397.124,45	Extraurbano				0	0
14.4	1.529.309	290.328,70	Periurbano	Parchi Territoriali	NO	PON – POR – FESR	0	0
		1.238.980,30	Extraurbano				0	0
<b>TOTALE</b>	<b>7.074.998</b>	<b>5.742.224,80</b>					<b>140</b>	<b>49</b>



### 3.3 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.