

# **Piano Urbanistico Comunale**

## **Comune di Gioi**

### **Piano Operativo**

#### **Atti di Programmazione degli Interventi**

**Sindaco**

Andrea Salati

**Vicesindaco**

Valerio Rizzo

**Responsabile del procedimento**

geom. Raffaele Barbato

**Comune di Gioi | Area Tecnica**

Raffaele Barbato | Urbanistica e Edilizia Privata

**Responsabile tecnico - scientifico del PUC**

Mariasilvia Agresta, urbanista | progettista del PUC



**studio agresta / architettura + urbanistica**

via Carlo Forlanini, 17 - 20133 - Milano (MI) / via Puoti, 2 - 84056 - Gioi (SA)  
tel. 02.70004343 / 333.4215806 / e-mail [mariasilvia.agresta@gmail.com](mailto:mariasilvia.agresta@gmail.com)

## **Indice**

PREMESSA .....	5
Art. 1 - Inquadramento normativo e finalità degli Atti di Programmazione degli Interventi (API) .....	6
Art. 2 - L'offerta programmata per il fabbisogno residenziale .....	7
Art. 3 - Modalità di attuazione degli interventi .....	9
Art. 4 - Disciplina degli interventi .....	9
Art. 5 - L'attuazione degli interventi indiretti .....	10
Art. 6 - L'attuazione degli interventi destinati a servizi e ad infrastrutture .....	10



## **PREMESSA**

Gli Atti di Programmazione degli Interventi (API) del Piano Urbanistico Comunale fanno riferimento, sotto l'aspetto normativo, al programma pluriennale di attuazione disciplinato dalla Legge 10/1977, n. 10, articolo 13, e dalla L.R. 19/2001, articolo 5, e si coordinano con il bilancio pluriennale comunale, e trovano disposizioni nella L.R. n. 16/2004 (art. 25).

La Legge Urbanistica Regionale dispone che **in fase di prima redazione del PUC lo stesso sia accompagnato da detto documento di programmazione, da approvare contestualmente ad esso.**

Successivamente alla prima formulazione, la programmazione degli interventi di attuazione del PUC diviene un momento autonomo della gestione territoriale dell'Amministrazione.

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. Si ritiene che tale azione di monitoraggio sia opportuna con cadenza annuale, e possa porsi in concomitanza alla formulazione dei programmi triennali delle opere pubbliche, alla quale è chiamata l'Amministrazione Comunale, anche per le evidenti connessioni esistenti tra i due momenti programmatori.

## **Art. 1 - Inquadramento normativo e finalità degli Atti di Programmazione degli Interventi (API)**

1. La Legge Regionale campana n. 16/2004 "Norme sul Governo del Territorio" sancisce all'art. 3 che la pianificazione comunale si attua mediante:

- **Le disposizioni strutturali-strategiche del Piano Strategico del PUC** che sono tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, ovvero il quadro conoscitivo e strutturale delle "invarianti" del territorio in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità.

- **Le disposizioni programmatiche-operative del Piano Operativo** che sono tese a definire gli **Atti di Programmazione degli Interventi (API)** di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.

**In relazione agli obiettivi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione, le disposizioni programmatiche/operative recepiscono:**

- il dimensionamento del Piano (di cui alla Relazione Illustrativa | Seconda Parte. Documento Strategico | capitolo 3 "Il dimensionamento del Piano");
- la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione (Titolo IV "Aree di tutela e vincolo" delle NTA del PUC);
- la disciplina delle zone omogenee (Titolo V "Disciplina delle zone" delle NTA del PUC);
- le aree adibite a servizi (Titolo IX "Disciplina delle aree adibite a servizi" delle NTA del PUC);
- gli "Ambiti soggetti alla progettazione unitaria e coordinata" (Titolo VI "Ambiti soggetti alla progettazione unitaria e coordinata" delle NTA del PUC) selezionati da attuare nell'arco dei successivi tre anni;
- gli elaborati grafici di corredo del Piano Strategico (PS) così come sono definiti all'art. 6 delle NTA del PUC.

2. A norma dell'art. 25 della LR 16/2004, con Delibera di Consiglio Comunale è adottata la disciplina (API) degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni; in conformità alle previsioni del PUC e senza modificarne i contenuti.

Gli API, in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione, prevedono:

- a) Le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- b) Le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;
- c) La determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;
- 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.

3. Gli API sono dunque lo **strumento finalizzato a pianificare l'attuazione delle previsioni e delle scelte compiute e convalidate nel Piano Urbanistico Comunale nell'arco temporale di tre anni**, di fatto integrando e rendendo operativo il PUC.

Gli API rappresentano quindi un passaggio significativo in riferimento al governo del territorio dei processi in corso e comunque prevedibili nel medio periodo.

La redazione degli API rappresenta quindi un'opportunità per individuare, tra gli interventi programmati, un insieme integrato di progetti (pubblici e privati), condivisi e coerenti cui dare priorità di realizzazione e sui quali far convergere le risorse, le competenze e l'impegno alla loro realizzazione nel generale interesse della collettività.

Il programma triennale per la realizzazione di opere pubbliche, ai sensi degli art. 126 e 128 del D.Lgs. 163/2006, si coordina con le previsioni degli API (art. 25 comma 6 L.R. 16/2004).

Per le opere pubbliche o di interesse pubblico, la delibera di approvazione degli Atti di Programmazione degli Interventi (API) 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 (art. 25 comma 4 L.R. 16/2004).

4. Gli Atti di Programmazione degli Interventi (API) previsti per il Comune di Gioi sono articolati in modo da perseguire le seguenti finalità:

- Fornire una sintesi normativa degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione attuabili sul patrimonio edilizio esistente;
- Fornire una sintesi normativa e una selezione degli interventi “Ambiti soggetti alla progettazione unitaria e coordinata” | Zone C “Ambiti prevalentemente residenziali di completamento” (Titolo VI delle NTA del PUC) attuabili;
- Fornire una sintesi normativa degli interventi relativi alle zone B2 “Ambiti residenziali di integrazione” attuabili (Titolo V delle NTA del PUC);
- Definire l’ordine di priorità per l’attuazione degli interventi pubblici, ovvero per gli “Ambiti soggetti alla progettazione unitaria e coordinata” | Progetti di città pubblica (Titolo VI delle NTA del PUC), indicandone le fonti di finanziamento;
- Definire le modalità di partecipazione dei privati nella realizzazione di alcune opere pubbliche.

Si specifica altresì che gli Atti di Programmazione degli Interventi di Gioi sono redatti in riferimento al Piano Triennale delle Opere Pubbliche 2017 – 2019 adottato con delibera di giunta n. 57 del 15/11/2016 che, emendato, sarà prossimamente approvato contestualmente al prossimo bilancio 2017.

Il quadro delle risorse disponibili, valutato nel rispetto dei vincoli relativi alla Legge 122/2010 (cd. “Patto di Stabilità”), è pari per ciascun anno a:

- Annualità 2017: € 9.816.077,11
- Annualità 2018: € 22.766.516,59
- Annualità 2019: € 2.499.000,00

Inoltre si ricorda che le opere al di sotto dei € 100.000,00 non sono contenute nel Piano Triennale, ma contribuiscono comunque all’attuazione complessiva del programma, con particolare riferimento ad **interventi “minuti”** di completamento e di rifinitura sia relativi alle attrezzature pubbliche che alla viabilità (realizzazione di marciapiedi, di parcheggi a servizio di aree pubbliche, di pubblica illuminazione).

## **Art. 2 - L’offerta programmata per il fabbisogno residenziale**

1. Il PUC nella sua dimensione strutturale, fissati gli obiettivi da perseguire attraverso il governo del territorio, individuate le invarianti strutturali del territorio, ha fissato il limite dello sviluppo comunale compatibile con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, i valori naturali, ambientali e storico-culturali, i rischi del territorio, il sistema insediativo e infrastrutturale presente.

Le disposizioni programmatiche daranno attuazione alle disposizioni strutturali del PUC nell’arco temporale di un triennio andando a definire gli interventi di iniziativa pubblica o privata da attuarsi nei limiti dei fabbisogni definiti.

In particolare, la parte strutturale del PUC nel definire il limite dello sviluppo residenziale del territorio di Gioi, sotto l’aspetto quantitativo, prevede la realizzazione di **40 nuovi alloggi** nelle Zone C “Ambiti prevalentemente residenziali di completamento”, determinati dalla legge urbanistica della Regione Campania che attribuisce ai PTCP di ogni singola provincia l’onere di definire i carichi insediativi ammissibili nel territorio.

In sostanza il PUC definisce il dimensionamento di Piano in relazione alle previsioni di carico insediativo a sua volta stabilito dalla Provincia.

Il PUC, inoltre, conferma le previsioni pregresse, non attuate, nelle zone B2 “Ambiti residenziali di integrazione” che presentano un carico insediativo residenziale pari a nuovi **15 alloggi**.

E’ quindi compito degli Atti di Programmazione degli Interventi effettuare una redistribuzione dei nuovi alloggi individuando gli interventi che prioritariamente possono essere scelti per dare attuazione al PUC nel primo triennio.

Nel definire quindi gli alloggi realizzabili nel primo triennio vanno effettuate delle considerazioni in merito agli **interventi immediatamente fattibili** per la conformazione del territorio e delle limitazioni imposte dalla vincolistica vigente, nonché, sulla base delle reali esigenze ed aspettative della collettività locale.

## 2. Esiti e criticità del PRG 2007

Il vecchio e primo Piano Regolatore Generale (PRG) di Gioi - approvato con D.C.C. n. 5 del 3/2/ 2007 e adeguato al Decreto dirigenziale n. 98 del 19/06/2007 (dell'area generale di Coordinamento Gestione del Territorio - Settore Urbanistica - Giunta Regionale della Campania), Piano relativamente recente, fino ad oggi **ha contribuito in maniera marginale alla trasformazione del Comune, se non addirittura a limitarne lo sviluppo**, in quanto la maggior parte delle trasformazioni che hanno cambiato radicalmente i caratteri tradizionali del paese, sono avvenute tutte dal secondo dopo guerra agli anni '80. Anni in cui il governo del territorio è avvenuto prima attraverso la legge n.765 del 1967, la legge "Ponte", e in un secondo tempo, fino agli anni '80, con un Programma di Fabbricazione mai approvato in maniera definitiva, ma solo adottato e accompagnato dalle norme di salvaguardia. Tra gli anni '80 e 2000, il Programma di Fabbricazione venne sostituito da un PRG, anche questa volta, solo adottato e in vigore con norme di salvaguardia. Solo a partire dai primi anni del 2000 il Comune di Gioi ha potuto disporre dell'attuale PRG vigente, adottato nel 2002 e approvato successivamente nel 2007.

Si può quindi sostenere che fino agli anni '90 l'evoluzione dei due centri edificati di Gioi è Cardile è avvenuta senza una visione completamente condivisa del territorio, ma sempre con strumenti urbanistici solo adottati dalle Amministrazioni che si sono succedute.

Rispetto al tema delle trasformazioni attuate e residue, il PRG2007, ha previsto numerose zone B per i due centri, a Gioi ha contribuito in maniera consistente alla crescita del rione S. Paolo; a Cardile ha previsto due ambiti di espansione residenziale, ad oggi non attuate, uno pubblico e uno privato, molto critici perché in contrasto con la pianificazione sovraordinata vigente, ovvero con gli ambiti agricoli del Piano del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano e Alburni.

Un'altra grande criticità riscontrata nel Piano vigente, riguarda l'esclusione della possibilità di ammettere piccole attività artigianali in centro storico compatibili con la residenza, ovvero quelle attività che nel passato hanno contribuito sia all'economia del luogo, sia a render dinamico e vivo il paese. Il PRG, invece, in linea anche con tendenze più tradizionali e "sviluppiste", ha prefigurato per Gioi l'espansione di una grande area artigianale tra la località S. Paolo e S. Pietro (comparto PIP - Convenzione del 16.06.2016), nell'area di ingresso al paese.

Da una verifica dello stato di attuazione del PRG vigente in merito alle previsioni insediative, emerge che il 100% delle previsioni residenziali delle aree di espansione "**zone C di nuova urbanizzazione**", articolate in due sottozone, C1 - nuovi interventi di edilizia economica e popolare, previsti su aree di proprietà pubblica, e C2 - nuovi interventi residenziali privati, non sono state attuate.

Rispetto alle previsioni delle "**zone B2 - urbanizzate di integrazione**", aree di completamento del tessuto urbano consolidato, si calcola che il valore delle previsioni che non sono state attuate sia pari a circa 3.976 mq.

Per contro, dal calcolo relativo all'attuazione delle previsioni ad uso non residenziale, la sottozona D5 - attività artigianali e commerciali di progetto del PRG ad oggi risulta essere "in cantiere", solo formalmente, per il 75% dell'ambito, in quanto l'area è interessata da un Piano di Insediamento Produttivo (PIP) con convenzione in essere (convenzione del 16.06.2016).

Dall'analisi quantitativa sullo stato di attuazione dei **servizi e delle attrezzature di interesse collettivo** si evidenzia, con circa 52.360 mq (dato comprensivo della zona F - attrezzatura di interesse territoriale) e circa 32.122 mq in previsione di aree per servizi, una buona dotazione di attrezzature sia per Gioi che per Cardile con uno rapporto pari a 64mq di servizi per abitante.

Le previsioni non attuate riguardano principalmente la dotazione G4 - parcheggi pubblici con circa 5.300 mq di aree non attuate, il doppio rispetto alla dotazione esistente.

Rispetto a questo dato, il nuovo PUC dovrà confrontarsi certamente rispetto al tema della sosta che da un lato si configura come un problema stagionale, relativo esclusivamente al sottodimensionamento dei parcheggi durante i



periodi di maggior presenza di abitanti, quelli estivi e natalizi; dall'altro si configura come una previsione che andrebbe ad intaccare e "consumare" gli orti e i giardini privati di qualità, fortemente connotanti i due centri storici. Infine, è interessante sottolineare come la previsione di "zona I - spazio pubblico pavimentato" sia stata del tutto attuata e completata in questi dieci anni sia nel centro di Gioi che di Cardile.

**3.** Tutte le condizioni e le difficoltà segnalate, conducono ad assumere nel PUC diverse **strategie e azioni di progetto**, in particolare si evidenziano:

- L'incentivazione del riuso di immobili abbandonati in centro storico, tramite il controllo della nuova edificazione all'esterno del centro storico (art. 46 delle NTA del PUC) e norme di flessibilità delle funzioni insediabili (art. 16 delle NTA del PUC), la possibilità di cessione di edifici o appartamenti privati nei centri storici a scomputo degli oneri urbanistici;
- La riduzione degli ambiti di espansione residenziale non attuati e in contrasto con la pianificazione sovraordinata del PTC del Piano del PNCVDA Vigente e in linea con gli indirizzi di non consumo di suolo della legge regionale campana LR 16/2004 e Indirizzi del PTR e PTCP della Provincia di Salerno vigente;

In linea con queste strategie, si ritengono **prioritari per la programmazione degli interventi attuativi del PUC**, gli interventi:

- di recupero degli edifici A1, A2, e A3 in centro storico e degli edifici rurali di interesse storico EA1 e/o degli edifici tradizionali in ambito agricolo E, che risultano abbandonati, o che presentino idonea documentazione attestante l'inutilizzo e l'abbandono dell'immobile alla data di adozione del PUC;
- politiche di riqualificazione dello spazio pubblico e delle facciate del centro storico, prioritariamente per gli edifici A1, A2 e A3, che coinvolgano i privati, attraverso l'intermediazione del Comune nell'accesso a finanziamenti (per esempio misure europee) orientati al recupero contestuale dello spazio pubblico e delle facciate degli edifici privati prospicienti;
- nelle zone B2 "Ambiti residenziali di integrazione" i cui lotti liberi sono pari a 4.650 mq (St totale) e hanno una capacità edificatoria pari a circa 1.400 mq di nuova Slp. Si presuppone che essendo operazioni di piccole dimensioni possano essere realizzate nel breve termine;
- nelle zone C "Ambiti prevalentemente residenziali di completamento", si presuppone che l'attuazione avverrà in tempi più dilatati, e pertanto, si ritiene che possano partire prioritariamente la zona C.2 a Gioi e la zona C.4 e C.5 a Cardile, quali aree di completamento di tessuti residenziali esistenti.

Si affida ai successivi Atti di Programmazione degli Interventi attuativi del PUC, la valutazione delle strategie e delle scelte atte anche rettificare, se necessario, le indicazioni del presente programma, sulla scorta della verifica dei relativi risultati e del monitoraggio dell'andamento del Piano.

### **Art. 3 - Modalità di attuazione degli interventi**

**1.** L'attuazione del PUC avviene, ai sensi della L.R. n. 16/2004, mediante le seguenti tipologie di intervento:

- attività edilizia libera;
- intervento edilizio diretto con titolo abilitativo semplice;
- permesso di costruire convenzionato;
- Piani Urbanistici Attuativi;
- Strumenti di negoziazione della pianificazione territoriale ed urbanistica.

### **Art. 4 - Disciplina degli interventi**

Per la disciplina degli interventi si veda il Titolo V "Disciplina delle zone" delle NTA del PUC.

Il PUC individua sette modalità di intervento che disciplinano i recuperi edilizi del patrimonio esistente e lo sviluppo del tessuto urbano, raggruppando le seguenti tipologie di intervento edilizio, così come definite e disciplinate dal RUEC e dall'art. 3 del DPR TUE 380/2001:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Restauro e risanamento conservativo;
- d) Ristrutturazione edilizia;
- e) Sostituzione edilizia;
- f) Ristrutturazione urbanistica;
- g) Nuova costruzione.

### **Art. 5 - L'attuazione degli interventi indiretti**

1. Gli Atti di Programmazione degli Interventi (API) individuano nel territorio di Gioi **tre zone C** “**Ambiti prevalentemente residenziali di completamento**”: C.2 “Gioi – Località S. Paolo / b”, C.3 “Cardile – Via Chiaie” e C.5 “Cardile – Via S. Nicola (SP47b) / Contrada Felitto”.

2. Gli interventi nelle zone C sono **subordinati alla redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA)**, come disciplinato dall'art. 26 della LR 16/2004, anche per interventi con superficie territoriale (St) minore ai 2.000 mq; e sono disciplinati **dalle indicazioni preliminari per la progettazione** contenute nelle singole schede relative ad ogni Ambiti di completamento così come indicate nelle NTA del PUC.

3. All'interno delle zone “C” i PUA dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

#### **- Parametri edilizi e indici urbanistici**

- Ut min: 0,25 mq/mq
- Ut max: 0,35 mq/mq (ai sensi degli artt. 46 e 55 delle presenti disposizioni)
- Hmax: 3 piani
- Rc: 40%
- Ip min: 35% di cui >50% alberatura d'alto fusto

#### **- Destinazioni d'uso**

- Destinazione principale: R1;
- Destinazione compatibile: C1, C3, P2, P3, S1, S2, S3, S4, S5; T.

### **Art. 6 - L'attuazione degli interventi destinati a servizi e ad infrastrutture**

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. n. 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 attrezzature e di infrastrutture);
- La rispondenza, dei singoli interventi progettuali agli obiettivi e alle finalità del PUC.

La realizzazione delle attrezzature pubbliche, almeno per il primo triennio, assume particolare rilevanza all'interno del Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

Al Piano Triennale delle Opere pubbliche fanno riferimento la selezione proposta di alcuni “Ambiti soggetti alla progettazione unitaria e coordinata | Progetti di città pubblica” (Titolo VI delle NTA del PUC) promossi dal PUC.

**In questo senso, il PUC propone come due progetti prioritario di città pubblica per Gioi:**

- PP1 “Gioi – Ingresso località S. Paolo”;
- PP.3 “Gioi – Piazza A. Maio”.

Entrambi i progetto sono finanziabili, in parte attraverso il contributo privato per il primo progetto PP1.B, così com'è prescritto dalla relativa scheda di progetto contenuta nelle NTA, e in parte attraverso l'apporto di capitali pubblici come i POR e/o FESR.

Per Cardile, il PUC propone la realizzazione dei percorsi pedonali di connessione in senso nord-sud.