

# COMUNE DI CAIAZZO

## PROVINCIA DI CASERTA

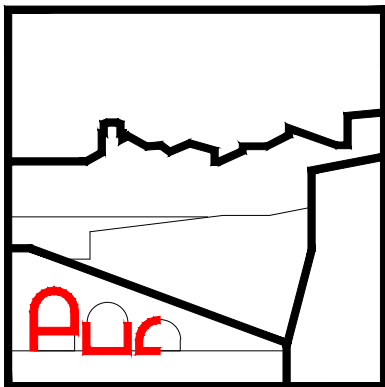
### PIANO URBANISTICO COMUNALE



### C - PIANO PROGRAMMATICO

REL. C4

ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI



**Progettazione territoriale:**

Arch. Antonio Oliviero

**Sistemi Informativi Territoriali:**

Ing. Nello De Sena (Capogruppo RTP)

Ing. Paolo De Falco

Ing. Luca Porfido

**Carta uso suolo agricolo:**

Dott. Agr. Angelo Iride

**Zonizzazione acustica:**

Prof. Franco Gismondi (Capogruppo RTP)

Ing. Raffaello Sangiovanni

Arch. Raffaella Cusano

**Valutazione Ambientale Strategica:**

Arch. Luigi Sguela

**Indagine geologica:**

Dott. Gianfranco Ferriero

**Supporto al R.U.P.:**

Arch. Flaviana Ciccarelli

IL SINDACO

Stefano Giaquinto

IL R.U.P.

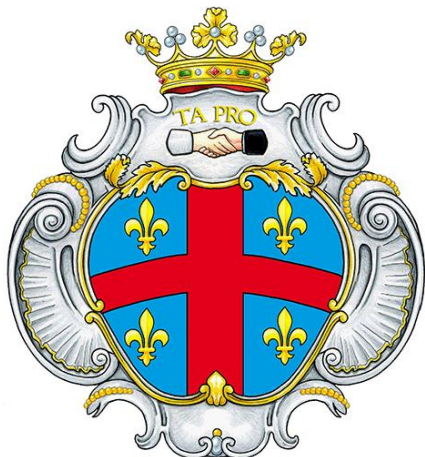
Geom. Pino Grasso

ADOZIONE

APPROVAZIONE

DATA:  
MAGGIO 2021

REV  
0



COMUNE DI CAIAZZO  
Piazza Martiri Caiatini, 1, 81013 Caiazzo (CE)  
Tel. (+39) 0823 615728  
PEC: comunecaiazzo@pec.comune.caiazzo.ce.it

**Il Sindaco**

Geom. Stefano GIAQUINTO

**Il Responsabile del Procedimento**

Geom. Pino GRASSO

**Progettazione**

*Progettazione Territoriale:*  
Arch. Antonio Oliviero

*Sistemi Informativi Territoriali:*  
Ing. Nello De Sena  
Ing. Paolo Falco  
Ing. Luca Porfido

*Carta Uso del Suolo:*  
Dott. Agr. Angelo Iride

*Zonizzazione Acustica:*  
Prof. Franco Gismondi (Capogruppo RTP)  
Ing. Raffaello Sangiovanni  
Arch. Raffaella Cusano

*Valutazione Ambientale Strategica:*  
Arch. Luigi Sgueglia

*Indagini geologiche:*  
Dott. Gianfranco Ferriero

*Supporto al RUP:*  
Arch. Flavia Ciccarelli

Adottato con \_\_\_\_\_

Approvato con \_\_\_\_\_



---

## Sommario

PREMESSA.....	3
1 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI INIZIATIVA PRIVATA.....	4
2 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	9
3 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI INIZIATIVA PUBBLICA .....	11
3.1 PRIORITÀ E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI .....	11
3.2 FATTIBILITÀ FINANZIARIA: IL PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OO.PP.....	12
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

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.



## 1 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI INIZIATIVA PRIVATA

L'attuazione degli interventi di iniziativa privata previsti dal Piano Programmatico del PUC avviene mediante:

- a) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
- b) Interventi Edilizi Diretti (I.E.D.);
- c) Interventi Edilizi Convenzionati (I.E.C.);
- d) Progetto di Opera Pubblica (OOPP).

Le destinazioni d'uso ammissibili dal PUC sono specificate nella seguente tabella:

DESTINAZIONI RESIDENZIALI (DR)	
DR1	Residenza. Utilizzo degli spazi a fini della permanenza abitativa delle persone e dei nuclei familiari.
DR2	Residenza collettiva non turistica. Attività necessitanti alla permanenza abitativa e all'assistenza in alloggi, convitti, case per studenti, comunità abitative non aventi le caratteristiche di strutture di servizio sociale, Bed and Breakfast (per il caso di residenza del proprietario).
DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	
DT1	Strutture ricettive alberghiere, come definite dalla L.R. 15/1984. Comprende gli Hotel ed i Motel, e possono disporre di ristorante, bar ed altri servizi accessori.
DT2	Strutture ricettive extralberghiere, come definite dalla L.R. 17/2001. Comprende gli esercizi di affittacamere, le case e appartamenti per vacanze, le case per ferie, gli ostelli per la gioventù, le case religiose di ospitalità, gli alberghi diffusi, i Bed and Breakfast (per il caso di domicilio del proprietario).
DT3	Complessi turistico – ricettivi all'aria aperta come definiti dalla L.R. 13/1993. Comprende i campeggi ed i villaggi turistici.
DESTINAZIONI COMMERCIALI E DIREZIONALI (DC)	
DC1	Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita fino a mq 150)
DC2	Medie strutture di vendita (con superficie di vendita compresa tra mq 151 e mq 1.500)
DC3	Grandi strutture di vendita (con superficie di vendita maggiore di mq 1.501)
DC4	Pubblici esercizi, quali esercizi della somministrazione alimenti e bevande (es. ristoranti, trattorie, caffè e bar), esercizi dove si svolgono giochi leciti (es. sale pubbliche da biliardo e altri giochi leciti), esercizi cosiddetti "Internet Point"
DC5	Attività direzionali. Attività direzionali di rilevante dimensione delle imprese agricole, industriali, terziarie nei settori tecnici, amministrativi, commerciali, del servizio alle imprese, di rappresentanza, di ricerca e sviluppo, dell'informazione, ecc. che richiedono un'elevata specializzazione degli spazi edilizi e urbani
DC6	Uffici e studi professionali. Sono comprese le attività di contenuta dimensione che non richiedono un'alta specializzazione degli spazi ed attengono i seguenti settori: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Consulenza, intermediazione e gestione nei settori immobiliare, informatico, legale, fiscale, contabile, commerciale;</li> <li>• Consulenza, produzione e distribuzione nei settori tecnici, pubblicitario, della ricerca, della organizzazione, dell'informazione, della comunicazione, dello spettacolo e attività similari;</li> <li>• Consulenza, assistenza, ricerca nei settori professionali medici, della salute, delle scienze naturali;</li> <li>• Fornitura di beni e servizi immateriali in genere.</li> </ul>
DC7	Intermediazione monetaria e finanziaria. Comprende le attività bancarie e creditizie in genere, assicurative, ausiliarie della intermediazione finanziaria.



DC8	Servizi alla persona nei settori delle confezioni, della salute, dell'igiene e dell'estetica
DC9	Servizi per la casa e l'ufficio nei settori della pulizia, editoria, fotografia e arredo
DC10	Noleggio di beni di uso personale e domestico, di automezzi, di attrezzature per l'ufficio
DC11	Riparazione e rinnovo di beni personali, per la casa e per l'ufficio
DC12	Vendita carburanti e di prodotti per autoveicoli, lavaggio autoveicoli, ordinaria e minuta manutenzione dei veicoli a motore, attività commerciale ed esercizi pubblici a servizio dell'utente automobilista
DC13	Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano
<b>DESTINAZIONI PRODUTTIVE (DP)</b>	
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	Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
DP4	Servizi per la logistica integrata destinata alla movimentazione, l'immagazzinamento, il deposito, la conservazione e distribuzione di prodotti finiti
<b>DESTINAZIONI AGRICOLE (DE)</b>	
DE1	Residenza connessa alla conduzione del fondo
DE2	Annessi agricoli pertinenziali al fondo. Comprende i contenitori per la produzione agricola, i depositi di attrezzi, macchine e materiali connessi con l'attività di conduzione agricola.
DE3	Impianti produttivi agro-alimentari
DE4	Impianti serricoli disciplinati dalle LL.RR. 8/1995 e 7/1996
DE5	Impianti per allevamento e lavorazioni connesse
DE6	Strutture per il ricovero e l'allevamento di animali
DE7	Strutture ricettive rurali, come definite dalla L.R. 17/2001 e dalla L.R. 15/2008. Comprende le strutture agrituristiche, le country house, ed i rifugi di montagna da esercitarsi nelle forme previste dalla legislazione vigente.
DE8	Altre attività connesse, complementari e compatibili con l'uso agricolo. Ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile si intendono "connesse" le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge.
<b>SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO (SP)</b>	
SP1	Servizi della Pubblica Amministrazione. Comprende le sedi per la gestione politica e amministrativa delle istituzioni pubbliche
SP2	Difesa e protezione civile. Comprende le attività di presidio militare esercitata dalle Forze armate dello Stato, di controllo del territorio e di Protezione Civile esercitata dai soggetti istituzionalmente deputati.
SP3	Servizi ospedalieri. Comprende ospedali, cliniche e servizi connessi.



SP4	Servizi per l'assistenza sanitaria. Comprende ambulatori, poliambulatori, case di riposo, residenze protette e pensionati compresi i servizi connessi.
SP5	Organizzazioni associative. Comprende le organizzazioni economiche, professionali, sindacali, politiche, culturali, ricreative, religiose, no-profit.
SP6	Attività di tipo religioso. Comprende gli edifici e le aree di pertinenza destinati al culto religioso (es. chiese, oratori), attività educative ricreative e per l'espressione della comunità religiosa, abitazione e locali per la conduzione delle attività del personale religioso e laico ausiliario (es. canoniche, conventi).
SP7	Servizi per l'istruzione di base. Comprende le sedi per l'istruzione dell'obbligo primaria e secondaria, l'educazione prescolare, e per l'attività didattica in genere.
SP8	Servizi per l'istruzione superiore. Comprende le sedi per l'istruzione superiore non dell'obbligo, le scuole di formazione e avviamento al lavoro, i corsi di specializzazione.
SP9	Attività culturali e di intrattenimento. Comprende gli edifici e le aree di pertinenza destinati a attività culturali (es. biblioteche, musei, mostre, centri di studio, sedi per conferenze e congressi) e intrattenimento (es. locali per proiezioni cinematografiche e video, rappresentazioni teatrali, musicali e artistiche in genere).
SP10	Attività sportive. Comprende gli edifici e gli spazi destinati ad attività sportive e salutistiche in genere (es. stadi, piscine, palestre, campi attrezzati per i diversi sport, attrezzature per la cura, la salute e il benessere del corpo),
SP11	Attività ricreative. Attività di tipo ricreativo, per il gioco, il riposo, l'incontro, le iniziative culturali ed educative svolte in aree aperte prevalentemente non edificate e organizzate a verde in funzione delle specifiche attività, con eventuali contenute attrezzature ludiche o per lo sport ed eventuali costruzioni di modesta dimensione funzionali allo svolgimento delle attività ammesse.
SP12	Parcheggi pubblici o di uso pubblico in sede propria. Aree attrezzate o edifici per la sosta temporanea dei veicoli.
SP13	Attrezzature cimiteriali. Spazi destinati alla sepoltura, al culto, alla cremazione, agli impianti ed attrezzature connessi.

La disciplina degli interventi è regolata sulla base dei seguenti parametri distinti per Zona Territoriale Omogenea:

- Modalità di intervento;
- Destinazione d'uso;
- Trasformazioni ammissibili;
- Indici e parametri.

La disciplina degli interventi di iniziativa privata è sintetizzata nella successiva tabella:



COMUNE DI CAIAZZO (CE)

ZONA OMOGENEA	DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI	TRASFORMAZIONI AMMISSIBILI	INDICI E PARAMETRI
CENTRO STORICO (A1)	DR: TUTTE	In assenza di PUA, tramite IED: a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria b) Restauro e risanamento conservativo c) Ristrutturazione Edilizia per i soli cambi di destinazione d'uso	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RC: 50%</li> <li>• IPF: 50%</li> <li>• HE: H del contesto di riferimento</li> </ul>
	DT: DT1, DT2		
	DC: DC1, DC4, DC5, DC6, DC7, DC8, DC9, DC10, DC11, DC13		
	SP: SP1, SP2, SP4, SP5, SP6, SP7, SP8, SP9, SP10, SP11, SP12		
NUCLEO STORICO (A2)	DR: TUTTE	In assenza di PUA, tramite IED: a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria b) Restauro e risanamento conservativo c) Ristrutturazione Edilizia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RC: 50%</li> <li>• IPF: 50%</li> <li>• HE: H del contesto di riferimento</li> </ul>
	DT: DT1, DT2		
	DC: DC1, DC4, DC5, DC6, DC7, DC8, DC9, DC10, DC11, DC13		
	SP: SP1, SP2, SP4, SP5, SP6, SP7, SP8, SP9, SP10, SP11, SP12		
INSEDIAMENTI URBANI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI (B1)	DR: TUTTE	Tramite Intervento Edilizio Diretto: a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria b) Restauro e risanamento conservativo c) Ristrutturazione edilizia d) Nuova costruzione	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RC: 50%</li> <li>• IPF: 50%</li> <li>• HE: H del contesto di riferimento</li> </ul> Per gli interventi di nuova costruzione: <ul style="list-style-type: none"> <li>• LM: 500 mq</li> <li>• IF: 2,50 mc/mq</li> </ul>
	DT: DT1, DT2		
	DC: DC1, DC2, DC4, DC5, DC6, DC7, DC8, DC9, DC10, DC11, DC13		
	SP: SP1, SP2, SP4, SP5, SP6, SP7, SP8, SP9, SP10, SP11, SP12		
AREE DI INTEGRAZIONE URBANISTICA E DI RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA (B2)	DR: TUTTE	Tramite Intervento Edilizio Diretto: a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria b) Restauro e risanamento conservativo c) Ristrutturazione edilizia d) Ristrutturazione urbanistica	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RC: 50%</li> <li>• IPF: 50%</li> <li>• HE: H del contesto di riferimento</li> </ul>
	DT: DT1, DT2		
	DC: DC1, DC4, DC5, DC6, DC7, DC8, DC9, DC10, DC11, DC13		
	SP: SP1, SP2, SP4, SP5, SP6, SP7, SP8, SP9, SP10, SP11, SP12		
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D1)	DC: DC2, DC3, DC10, DC12, DC13	Tramite Intervento Edilizio Diretto: a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria b) Ristrutturazione edilizia c) Nuova Costruzione	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RC: 50%</li> <li>• IPF: 50%</li> <li>• HE: 10,50 con esclusione dei volumi tecnici</li> </ul>
	DP: TUTTE		
	SP: SP11, SP12		
INSEDIAMENTI COMMERCIALI (D2)	DC: TUTTE	Tramite Intervento Edilizio Diretto: a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria b) Ristrutturazione Edilizia c) Nuova Costruzione	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RC: 50%</li> <li>• IPF: 50%</li> <li>• HE: 10,50 con esclusione dei volumi tecnici</li> </ul>
	DP: DP3, DP4		
	SP: SP11, SP12		
INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI (D3)	DT: TUTTE	Tramite Intervento Edilizio Diretto: a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria b) Restauro e risanamento conservativo c) Ristrutturazione edilizia d) Nuova Costruzione	<ul style="list-style-type: none"> <li>• IF: 1,50 mc/mq</li> <li>• RC: 25%</li> <li>• IPF: 70%</li> <li>• HE: H del contesto di riferimento</li> </ul>
	DC: DC4		
	SP: SP8, SP9, SP10, SP11		





ZONA OMOGENEA	DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI	TRASFORMAZIONI AMMISSIBILI	INDICI E PARAMETRI
ATTIVITÀ PRODUTTIVE E COMMERCIALI DIFFUSE (D4)	DC: TUTTE	Tramite Intervento Edilizio Diretto: a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria b) Ristrutturazione edilizia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• RC: 40%</li> <li>• IPF: 60%</li> <li>• HE: H del contesto di riferimento con esclusione dei volumi tecnici</li> </ul>
	DP: TUTTE		
	SP: SP11, SP12		
PARCO FLUVIALE DEL VOLTURNO (E1)	DR: DR1, LIMITATAMENTE ALL'EDIFICATO ESISTENTE	Tramite Intervento Edilizio Diretto: a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria b) Restauro e Risanamento Conservativo c) Ristrutturazione Edilizia d) Nuova Costruzione	Per gli annessi agricoli: <ul style="list-style-type: none"> <li>• LM: 10.000 mq</li> <li>• IF: 0,075 mc/mq</li> <li>• HE: 7,50 ml</li> </ul>
	DE: DE1 (LIMITATAMENTE ALL'EDIFICATO ESISTENTE), DE2, DE6, DE7, DE8		
	SP: SP11		
AREE AGRICOLE SILVO-PASTORALI (E2)	DR: DR1, LIMITATAMENTE ALL'EDIFICATO ESISTENTE	Tramite Intervento Edilizio Diretto: a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria b) Restauro e Risanamento Conservativo c) Ristrutturazione Edilizia d) Nuova Costruzione	Per gli annessi agricoli: <ul style="list-style-type: none"> <li>• LM: 15.000 mq</li> <li>• IF: 0,050 mc/mq</li> <li>• HE: 7,50 ml</li> </ul>
	DE: DE1 (LIMITATAMENTE ALL'EDIFICATO ESISTENTE), DE2, DE6, DE7, DE8		
	SP: SP11		
AREE AGRICOLE A PREMINENTE VALORE AGRO-NOMICO-PRODUTTIVO (E3)	DR: DR1, LIMITATAMENTE ALL'EDIFICATO ESISTENTE	Tramite Intervento Edilizio Diretto: a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria b) Restauro e Risanamento Conservativo c) Ristrutturazione Edilizia d) Nuova Costruzione	Per gli annessi agricoli: <ul style="list-style-type: none"> <li>• LM: 5.000 mq</li> <li>• IF: 0,100 mc/mq</li> <li>• HE: 7,50 ml</li> </ul>
	DE: TUTTE		
AREE AGRICOLE PERIURBANE DI SALVAGUARDIA (E4)	DR: DR1, LIMITATAMENTE ALL'EDIFICATO ESISTENTE	Tramite Intervento Edilizio Diretto: a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria b) Restauro e Risanamento Conservativo c) Ristrutturazione Edilizia d) Nuova Costruzione	Per gli annessi agricoli: <ul style="list-style-type: none"> <li>• LM: 7.500 mq</li> <li>• IF: 0,100 mc/mq</li> <li>• HE: 7,50 ml</li> </ul>
	DE: TUTTE		



## 2 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il PUC nella sua parte programmatica individua trentatré Ambiti di Trasformazione suddivisi in:

- Tre Ambiti di Trasformazione Residenziale, che comprendono le parti del territorio destinate al soddisfacimento del fabbisogno residenziale localizzate in aree strategiche del territorio comunale;
- Quattro Ambiti di Trasformazione Produttiva, che comprendono le parti del territorio orientate al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema produttivo locale destinate a complessi artigianali, produttivi o ad essi assimilati;
- Ventisei Ambiti di Trasformazione per Servizi, che comprendono le parti del territorio destinate prioritariamente all'acquisizione pubblica dei suoli e alla realizzazione di attrezzature per il soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968.

L'attuazione delle previsioni della componente programmatica del PUC negli Ambiti di Trasformazione è soggetta a:

- Piano Urbanistico Attuativo negli Ambiti di Trasformazione Residenziali o Produttivi;
- Piano Urbanistico Attuativo unitario, o progetto di opera pubblica (nel caso di realizzazione di un intervento pubblico) negli Ambiti di Trasformazione per Servizi.

Il risultato che emerge dalla definizione delle disposizioni programmatiche è riportato nelle tabelle seguenti:

### AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE:

ATR	SUPERFICIE AMBITO	SUPERFICIE A STANDARD			VOLUME MASSIMO	NUOVI ALLOGGI	ABITANTI INSEDIABILI
		DA CEDERE (20%)	AREE PER SPAZI PUBBLICI	AREE PER PARCHEGGI			
	MQ	MQ	MQ	MQ	MC	NR	NR
1	17.200,00	5.160,00	2.580,00	2.580,00	28.380,00	79	181
2	5.800,00	1.740,00	870,00	870,00	9.570,00	27	61
3	11.400,00	3.420,00	1.710,00	1.710,00	18.810,00	52	120
<b>TOTALE</b>	<b>34.400,00</b>	<b>10.320,00</b>	<b>5.160,00</b>	<b>5.160,00</b>	<b>56.760,00</b>	<b>158</b>	<b>362</b>

Il P.U.A. per gli ATR dovrà prevedere per la realizzazione di attrezzature aree verdi, o comunque aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico, la cessione all'Amministrazione Comunale di una superficie non inferiore al 30% della Superficie di Intervento, da destinare equamente a "Aree per spazi pubblici attrezzati" e "Aree per parcheggi".

### AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA:

ATP	SUPERFICIE AMBITO	SUPERFICIE A STANDARD			SUPERFICIE COPRIBILE
		DA CEDERE	AREE PER SPAZI PUBBLICI	AREE PER PARCHEGGI	
	MQ	MQ	MQ	MQ	MQ
1	18.150,00	1.815,00	907,50	907,50	6.534,00



ATP	SUPERFICIE AMBITO	SUPERFICIE A STANDARD			SUPERFICIE COPRIBILE
		DA CEDERE	AREE PER SPAZI PUBBLICI	AREE PER PARCHEGGI	
	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq
2	94.750,00	9.475,00	4.737,50	4.737,50	34.110,00
3	74.750,00	7.475,00	3.737,50	3.737,50	26.910,00
4	31.750,00	3.175,00	1.587,50	1.587,50	11.430,00
<b>TOTALE</b>	<b>219.400,00</b>	<b>21.940,00</b>	<b>10.970,00</b>	<b>10.970,00</b>	<b>78.984,00</b>

Il P.U.A. per gli ATP dovrà prevedere per la realizzazione di aree per parcheggi e aree per spazi pubblici attrezzati, con la cessione all'Amministrazione Comunale di una superficie non inferiore al 10% della Superficie di Intervento, da destinare equamente a "Aree per spazi pubblici attrezzati" e "Aree per parcheggi". All'interno dell'area inoltre:

- Dovranno essere previsti aree per parcheggi in misura non inferiore a quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/1968.
- È ammissibile la realizzazione di locali di guardiania muniti dei necessari comfort per lo stazionamento del personale con una SUL non superiore a mq 40.



### 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 Caiazzo è possibile riscontrare due 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.

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.

Lo schema di Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2021 – 2023 di Caiazzo è stato approvato con D.C.C. nr. 24 del 28/04/2021.

A tale Programma viene fatto riferimento negli API, al fine di fornire un quadro aggiornato della capacità finanziaria del Comune di Caiazzo. 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
2021	€ 19.760.705,00
2022	€ 14.736.137,00
2023	€ 4.021.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 38.517.842,00</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 Caiazzo.



NR.	TIPOLOGIA	SETTORE	DESCRIZIONE INTERVENTO	IMPORTO COMPLESSIVO	APPORTO CAPITALE PRIVATO
1	Manutenzione straordinaria	Risorse idriche e acque reflue	Acquedotto rurale Pozzillo di Sopra	250,000.00	0,00
2	Ampliamento o potenziamento	Risorse idriche e acque reflue	Completamento adeguamento rete fognante comunale	4,000,000.00	0,00
3	Nuova realizzazione	Culto	Realizzazione di edicole cimiteriali nell'area di ampliamento del cimitero comunale	1,000,000.00	0,00
4	Nuova realizzazione	Difesa del suolo	Intervento di mitigazione del rischio idrogeologico territorio comunale	2,450,000.00	0,00
5	Ristrutturazione	Sociali e scolastiche	Lavori di messa in sicurezza e ristrutturazione edificio scolastico Elvira Giorno	2,257,700.00	0,00
6	Recupero	Risorse idriche e acque reflue	Riqualificazione e completamento della rete idrica comunale nelle zone rurali	2,000,000.00	0,00
7	Ristrutturazione	Sociali e scolastiche	Messa in sicurezza e ristrutturazione edificio scuola materna località Cesarano	400,000.00	0,00
8	Ristrutturazione	Riassetto e recupero di siti urbani e produttivi	Recupero mercato coperto Riccetta	250,000.00	0,00
9	Ristrutturazione	Beni culturali	Intervento di recupero della memoria di Monte Carmignano. Messa in sicurezza e ristrutturazione edificio	420,000.00	0,00
10	Ristrutturazione	Beni culturali	Lavori di riqualificazione e valorizzazione dell'immobile sito centro storico Piazza Santo Stefano	1,000,000.00	0,00
11	Ampliamento o potenziamento	Sociali e scolastiche	Completamento adeguamento alla normativa antincendio edificio scolastico A. Caiatino	70,000.00	0,00
12	Ristrutturazione con efficientamento energetico	Protezione, valorizzazione e fruizione dell'ambiente	Efficientamento energetico riqualificazione manutenzione e gestione impianti di pubblica illuminazione edifici scolastici e patrimonio immobiliare in uso	1,323,005.00	1,323,005.00
13	Nuova realizzazione	Culto	Concessione progettazione costruzione e gestione di un tempio crematorio	1,500,000.00	1,500,000.00



NR.	TIPOLOGIA	SETTORE	DESCRIZIONE INTERVENTO	IMPORTO COMPLESSIVO	APPORTO CAPITALE PRIVATO
14	Manutenzione straordinaria	Stradali	Lavori di messa in sicurezza delle strade comunali via Palmieri, via Cerro e via Latina	140,000.00	0,00
15	Nuova realizzazione	Risorse idriche e acque reflue	Acquedotto rurale in località Selvetelle	250,000.00	0,00
16	Ammodernamento tecnologico e laboratoriale	Infrastrutture per telecomunicazioni	Realizzazione sistema di videosorveglianza del territorio	3,180,000.00	0,00
17	Ristrutturazione	Sociali e scolastiche	Riqualificazione Struttura sita in località Ponte della Vecchia Centro Polifunzionale per servizi alla famiglia	500,000.00	0,00
18	Ristrutturazione	Sociali e scolastiche	Completamento mattatoio comunale conversione a centro servizi	500,000.00	0,00
19	Ristrutturazione	Stradali	Messa in sicurezza e ripristino viabilità via Riccetta	410,000.00	0,00
20	Ristrutturazione	Stradali	Viabilità rurale ristrutturazione e completamento al fine della prevenzione del rischio idrogeologico via	400,000.00	0,00
21	Ristrutturazione	Stradali	Viabilità rurale ristrutturazione e completamento al fine della prevenzione del rischio idrogeologico via Pozzillo di Sopra	400,000.00	0,00
22	Ristrutturazione	Stradali	Viabilità rurale ristrutturazione e completamento di via Tassaroni – Buccino – Cicini	400,000.00	0,00
23	Ristrutturazione	Stradali	Viabilità rurale ristrutturazione completamento di via Fruscio – Marcianofreddo – Acquarelle – Fontana murata	400,000.00	0,00
24	Manutenzione straordinaria	Distribuzione di energia	Potenziamento e manutenzione straordinaria elettrodotti nel territorio comunale caiatino	1,996,137.00	0,00
25	Recupero	Beni culturali	Riqualificazione borghi rurali e recupero della	1,000,000.00	0,00
26	Ristrutturazione	Riassetto e recupero di siti urbani e produttivi	Ristrutturazione e messa in sicurezza isola ecologica	200,000.00	0,00
27	Nuova realizzazione	Sociali e scolastiche	Realizzazione caserma carabinieri	2,200,000.00	0,00
28	Recupero	Culto	Adeguamento e riqualificazione ex Chiesa Annunziata	500,000.00	0,00



NR.	TIPOLOGIA	SETTORE	DESCRIZIONE INTERVENTO	IMPORTO COMPLESSIVO	APPORTO CAPITALE PRIVATO
29	Manutenzione straordinaria	Difesa del suolo	Intervento di mitigazione del rischio idrogeologico territorio comunale foro boario-tre valloni	2,000,000.00	0,00
30	Recupero	Stradali	Infrastrutture primarie e recupero centro storico	3,000,000.00	0,00
31	Recupero	Difesa del suolo	Progetto di riqualificazione urbana e manutenzione delle essenze arboree di via	100,000.00	0,00
32	Ristrutturazione	Stradali	Intervento di viabilità comunale	1,000,000.00	0,00
33	Recupero	Beni culturali	Risanamento e riqualificazione complesso monastico Santa Maria delle Grazie	3,021,000.00	0,00

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 Caiazzo 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 e gli strumenti finanziari per la loro realizzazione.

ATS	DESTINAZIONE	SUPERFICIE AMBITO	ATTUAZIONE PEREQUATIVA	SUPERFICIE ATTERRAGGIO	NUOVI ALLOGGI	SUPERFICIE STANDARD	PREVISIONE NEL PROG. TRIENNALE	FONTE DI FINANZIAMENTO	STATO PROGETTAZIONE
		Mq		Mq		Mq			
1	Aree per spazi pubblici attrezzati	5.210,00	NO	0,00	0	5.210,00	NO	Apporto di capitali pubblici e/o privati, PON, POR/PSR	Da predisporre
2	Aree per parcheggi	740,00	NO	0,00	0	740,00	NO	Apporto di capitali pubblici e/o privati, PON, POR/PSR	Da predisporre
3	Aree per spazi pubblici attrezzati	2.075,00	NO	0,00	0	2.075,00	NO	Apporto di capitali pubblici e/o privati, PON, POR/PSR	Da predisporre





ATS	DESTINAZIONE	SUPERFICIE AMBITO	ATTUAZIONE PEREQUATIVA	SUPERFICIE ATTERRAGGIO	NUOVI ALLOGGI	SUPERFICIE STANDARD	PREVISIONE NEL PROG. TRIENNALE	FONTE DI FINANZIA- MENTO	STATO PROGETTA- ZIONE
		Mq		Mq		Mq			
4	Aree per spazi pubblici attrezzati	2.925,00	NO	0,00	0	2.925,00	NO	Apporto di capitali pubblici e/o privati, PON, POR/PSR	Da predisporre
5	Aree per parcheggi	170,00	NO	0,00	0	170,00	NO	Apporto di capitali pubblici e/o privati, PON, POR/PSR	Da predisporre
6	Aree per parcheggi	280,00	NO	0,00	0	280,00	NO	Apporto di capitali pubblici e/o privati, PON, POR/PSR	Da predisporre
7	Aree per parcheggi	250,00	NO	0,00	0	250,00	NO	Apporto di capitali pubblici e/o privati, PON, POR/PSR	Da predisporre
8	Aree per spazi pubblici attrezzati	1.180,00	NO	0,00	0	1.180,00	NO	Apporto di capitali pubblici e/o privati, PON, POR/PSR	Da predisporre
9	Aree per spazi pubblici attrezzati	910,00	NO	0,00	0	910,00	NO	Apporto di capitali pubblici e/o privati, PON, POR/PSR	Da predisporre
10	Aree per parcheggi	195,00	NO	0,00	0	195,00	NO	Apporto di capitali pubblici e/o privati, PON, POR/PSR	Da predisporre
11	Aree per spazi pubblici attrezzati	175,00	NO	0,00	0	175,00	NO	Apporto di capitali pubblici e/o privati, PON, POR/PSR	Da predisporre
12	Aree per spazi pubblici attrezzati	130,00	NO	0,00	0	130,00	NO	Apporto di capitali pubblici e/o privati, PON, POR/PSR	Da predisporre
13	Aree per parcheggi	60,00	NO	0,00	0	60,00	NO	Apporto di capitali pubblici e/o privati, PON, POR/PSR	Da predisporre



ATS	DESTINAZIONE	SUPERFICIE AMBITO	ATTUAZIONE PEREQUATIVA	SUPERFICIE ATTERRAGGIO	NUOVI ALLOGGI	SUPERFICIE STANDARD	PREVISIONE NEL PROG. TRIENNALE	FONTE DI FINANZIA- MENTO	STATO PROGETTA- ZIONE
		Mq		Mq		Mq			
14	Aree per l'istruzione – Polo scola- stico	17.950,00	SI	4.487,50	16	13.462,50	NO	Apporto di capitali pubblici e/o privati, PON, POR/PSR	Da predi- sporre
15	Attrezzature di interesse comune – Caserma CC	1.925,00	NO	0,00	0	1.925,00	SI	Apporto di capitali pubblici e/o privati, PON, POR/PSR	Da predi- sporre
16	Attrezzature di interesse comune – Mercato coperto	975,00	NO	0,00	0	975,00	SI	Apporto di capitali pubblici e/o privati, PON, POR/PSR	DocFaP
17	Attrezzature di interesse comune – Uffici pubblici	2.200,00	NO	0,00	0	2.200,00	SI	Apporto di capitali pubblici e/o privati, PON, POR/PSR	Da predi- sporre
18	Attrezzature di interesse comune – Polo sanitario	2.600,00	NO	0,00	0	2.600,00	NO	Apporto di capitali pubblici e/o privati, PON, POR/PSR	Da predi- sporre
19	Attrezzature di interesse comune – Polifunzionale per disabili	1.100,00	NO	0,00	0	1.100,00	NO	Apporto di capitali pubblici e/o privati, PON, POR/PSR	Da predi- sporre
20	Aree per parcheggi – Area merca- tale	9.600,00	NO	0,00	0	9.600,00	NO	Apporto di capitali pubblici e/o privati, PON, POR/PSR	Da predi- sporre
21	Aree per spazi pubblici attrezzati – Parco pubblico	6.425,00	NO	0,00	0	6.425,00	NO	Apporto di capitali pubblici e/o privati, PON, POR/PSR	Da predi- sporre
22	Aree per spazi pubblici attrezzati – Parco della Cisterna Romana	5.825,00	NO	0,00	0	5.825,00	NO	Apporto di capitali pubblici e/o privati, PON, POR/PSR	Da predi- sporre
23	Aree per spazi pubblici attrezzati – Parco della Villa Romana	7.750,00	NO	0,00	0	7.750,00	NO	Apporto di capitali pubblici e/o privati, PON, POR/PSR	Da predi- sporre



ATS	DESTINAZIONE	SUPERFICIE AMBITO	ATTUAZIONE PEREQUATIVA	SUPERFICIE ATTERRAGGIO	NUOVI ALLOGGI	SUPERFICIE STANDARD	PREVISIONE NEL PROG. TRIENNALE	FONTE DI FINANZIA- MENTO	STATO PROGETTA- ZIONE
		Mq		Mq		Mq			
24	Attrezzature di interesse comune – Fondazione casa dello studente	22.175,00	SI	5.543,75	19	16.631,25	NO	Apporto di capitali pubblici e/o privati, PON, POR/PSR	Da predi- porre
25	Aree per spazi pubblici attrezzati – Parco pubblico	8.525,00	SI	2.131,25	7	6.393,75	NO	Apporto di capitali pubblici e/o privati, PON, POR/PSR	Da predi- porre
26	Attrezzature di interesse comune – Museo di Monte Carmignano	65,00	NO	0,00	0	65,00	SI	Apporto di capitali pubblici e/o privati, PON, POR/PSR	DocFaP
<b>TOT.</b>	<b>--</b>	<b>101.415,00</b>	<b>--</b>	<b>89.252,50</b>	<b>42</b>	<b>89.252,50</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;
- Delle forme di collaborazione previste dall'art. 180 del D.Lgs. 50/2016.

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, con una delle seguenti forme: la finanza di progetto, la concessione di costruzione e gestione, la concessione di servizi, la locazione finanziaria di opere pubbliche, il contratto di disponibilità o altre forme similari.

Questo ruolo si svolge in forma di partenariato ed i ricavi di gestione dell'operatore economico provengono dal canone riconosciuto dall'Amministrazione Comunale e/o da qualsiasi altra forma di contropartita economica ricevuta dal privato (anche sotto forma di introito diretto della gestione del servizio).

Nelle operazioni di partenariato il trasferimento del rischio in capo all'operatore privato comporta l'allocazione a quest'ultimo, oltre che del rischio di costruzione (rischio legato ai ritardi nella consegna, ai costi addizionali, a standard inadeguati), anche del rischio di disponibilità (rischio legato alla performance dei servizi che il privato deve rendere) o del rischio di domanda dei servizi resi (rischio legato a diversi volumi di domanda del servizio che il privato deve soddisfare) per il periodo di gestione dell'opera.

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, attesi ed incassati durante il periodo di gestione del progetto, devono consentire al soggetto privato l'equilibrio economico finanziario dei costi di investimento.