



COMUNE DI SANTA MARIA LA CARITÀ
(Città metropolitana di Napoli)

5° SETTORE – PIANIFICAZIONE CONDONO ED EDILIZIA PRIVATA

AVVISO PUBBLICO

Per la raccolta di proposte relative alla previsione di attrezzature private ad uso pubblico inseribili nella componente programmatico-operativa del PUC.

PREMESSA

Atteso che la popolazione residente all'anno 2021 è pari a 11.800 abitanti e che la dotazione minima di spazi da destinare ad attrezzature pubbliche secondo il DM 1444\1968 è di 18 mq/ab, per cui il fabbisogno totale è pari a 212.400 mq. Di seguito si riporta la tabella di raffronto tra gli standard esistenti e quelli relativi al fabbisogno teorico, determinando così la quota di fabbisogno pregresso di aree ad attrezzature da soddisfare:

ATTREZZATURE ESISTENTI

ATTREZZATURE SCOLASTICHE				
S1	Scuola elementare in piazza San Giovanni Paolo II	mq	2235	
S2	Scuola media unificata in strada Scafati	mq	3364	
S3	Scuola dell'infanzia paritaria	mq	985	
S4	Scuola elementare E. De Filippo	mq	1690	
S5	Istituto comprensivo Borrelli	mq	3255	
	TOTALE		11529	0.97 mq/ab

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE				
IC1	Municipio - Comune	mq	5450	
IC2	Stazione Vigili Urbani	mq	2230	
IC3	Posta	mq	620	
IC4	Biblioteca comunale	mq	170	
	SubTotale	mq	8470	0.71 mq/ab
di cui EDIFICI DI CULTO				
C1	Chiesa parrocchiale di S.Maria della Carità	mq	1000	
C2	Chiesa parrocchiale di Maria Santissima del Carmine	mq	148	
	SubTotale	mq	1148	0.1 mq/ab
	TOTALE		9618	0.81 mq/ab

VERDE ATTREZZATO E SPORTIVO				
V1	Complesso sportivo in via Visitazione	mq	3520	
V2	Pista di pattinaggio - Tendostruttura Borrelli	mq	995	
V3	Campo sportivo in fase di realizzazione	mq	30160	
V4	Verde attrezzato in via Polveriera	mq	1035	
V5	Verde attrezzato in piazza Borrelli	mq	500	
	TOTALE	mq	36210	3.04 mq/ab

PARCHEGGI				
P1	Parcheggio in piazza San Giovanni Paolo II	mq	2790	
P2	Parcheggio in via Polveriera	mq	1470	
P3	Parcheggio in via Motta Carità	mq	1430	
P4	Parcheggio in strada Scafati	mq	360	
	TOTALE	mq	6050	0.5 mq/ab

cimitero in corso di realizzazione rappresenta l'unica **attrezzatura di interesse generale**.

STANDAR PREVISTI DAL D.M. 1444/68:

- a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade ;
- d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'[art. 18 della legge n. 765. 18 della legge n. 765](#)): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

QUADRO FINALE

	abitanti	INDICE	PREVISIONE D.M.	esistenti	da realizzare
istruzione	11800	4,5	53100	11529	41571
attrezzature int.generale	11800	2	23600	9618	13982
sport e spazi pubblici verde	11800	9	106200	36210	69990
parcheggi	11800	2,5	29500	6050	23450

Il Fabbisogno pregresso di standard è notevole e, vista la drammatica riduzione delle risorse pubbliche, risulterebbe incolmabile se si pensa di recuperare questo deficit di standard esclusivamente con gli espropri e tramite l'attuazione pubblica.

Pertanto, nel pieno rispetto delle finalità del D.M. 1444\68 che prescrive la quantità di 18 mq da destinare agli usi pubblici per ogni nuovo abitante insediato o da insediare, è quanto opportuno il ricorso alla perequazione, alla stipula di convenzioni tra pubblico e privato prevedendo nel Puc procedure e forme di coinvolgimento dei privati nella realizzazione degli standard (attrezzature ad uso pubblico).

Finalità

Il diritto a quote inderogabili di verde, parcheggi e attrezzature pubbliche ha rappresentato una conquista della cultura urbanistica. Oggi va resa funzionale alla città da riqualificare e occorre integrare la misura

quantitativa con parametri qualitativi e prestazionali utili a rispondere ai nuovi bisogni della collettività e costruire la città pubblica.

Quest'Amministrazione è convinta che il Puc debba guardare ai nuovi bisogni ad essere propulsore di interventi che determinino l'effettivo miglioramento del livello di benessere e vivibilità.

Gli attuali orientamenti chiariscono che potranno essere considerate, ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici, anche aree private i cui proprietari stipulano con il Comune specifiche convenzioni, eventualmente incentivate:

- a) per realizzare e gestire a proprie spese parcheggi e impianti sportivi, recuperando i costi di investimento e di esercizio e manutenzione attraverso i ricavi di gestione con l'applicazione di tariffe convenzionate, che ne garantiscano la natura di servizi pubblici;
- b) per consentire la fruizione pubblica - disciplinata negli orari e nelle forme - degli spazi verdi.

E', quindi, intenzione di questa Amministrazione raccogliere, in via esplorativa, le proposte dei privati per la realizzazione di attrezzature private di uso collettivo - da inserire, eventualmente, nella componente programmatico-operativa del PUC e da realizzarsi nel prossimo quinquennio, quali:

- Attrezzature scolastiche (scuole private, asili nido, scuole dell'infanzia, ludoteche, aree verdi attrezzate ai fini didattici etc.);
- Attrezzature d'interesse comune (sale conferenze, teatro, cinema, etc.);
- Parcheggi dotati di pavimentazione semipermeabili e idonee alberature;
- Verde attrezzato per il gioco e lo sport (campetti, aree sportive all'aperto, piscina, palestre etc.)
- Attrezzature sanitarie convenzionate (centri riabilitativi, case di cura etc.).

Le proposte dovranno contribuire a perseguire i seguenti obiettivi di qualità:

Qualità urbana	Curare gli aspetti di integrazione fisica, ambientale, sociale ed economica, con il contesto urbano per fare in modo che l'effetto riqualificativo sia duraturo
	Creare una rete delle attrezzature di interesse collettivo con il sistema della mobilità in modo che siano fruibili con mezzi pubblici o attraverso percorsi ciclo-pedonali, privilegiando sistemi di mobilità sostenibile
	Contribuire alla creazione di un sistema degli spazi pubblici e semi-pubblici pedonali
	Miglioramento della mobilità in una strategia integrata che garantisca la compresenza di traffici veicolari e di mobilità sostenibile (spostamenti in bicicletta e a piedi), riducendo gli impatti ambientali (inquinamento atmosferico, rumore, etc.) e migliorando le condizioni di vivibilità urbana
Qualità architettonica	Migliorare il contesto urbano contribuendo a creare e consolidare l'identità del luogo
	Produrre risparmio energetico e sostenibilità ambientale
	Considerare e migliorare nuovi stili di vita
Qualità economica	Bilanciare qualità tecnica, tempi, efficienza attuativa e convenienza economica, in coerenza con lo sviluppo generale della città
	Le trasformazioni urbane devono produrre crescita economica duratura nel tempo
Qualità dello spazio pubblico	Costruire spazi di relazione integrati al contesto urbano, ambienti sicuri e flessibili
	Assicurare fruibilità, accessibilità, sicurezza degli spazi
	Prevedere flessibilità di utilizzo (Approfondendo calendari d'uso) e massimizzazione dell'uso delle attrezzature nei diversi orari della giornata e in tutti i giorni della settimana, anche assicurando la fruibilità alle diverse fasce d'età dei cittadini
Qualità sociale	Offrire servizi commisurati alle reali esigenze dell'area urbana in cui si collocano i progetti, dai servizi alla persona e a quelli di quartiere
	Offrire soluzioni diversificate per fasce di reddito e dimensione dei nuclei familiari
	Mantenere e/o sviluppare attività lavorative all'interno dell'area
	Coinvolgere i cittadini nella definizione dei progetti di trasformazione urbana

Criteria oggettivi

E' facoltà dei privati proporre la localizzazione. Tali ipotesi localizzative, al fine di contenere il consumo di suolo saranno giudicate in rapporto ai seguenti fattori prioritari:

- Riuso di edifici e di aree dismessi;
- Massimizzazione dell'utilizzo degli immobili sottoutilizzati;
- Localizzazione in aree degradate, già compromesse, con un'alta percentuale di impermeabilizzazione del suolo;
- Contiguità e/o inserimento nel tessuto edificato;
- Adeguate condizioni di accessibilità, rispetto alle principali arterie di comunicazione, prioritariamente attraverso il trasporto pubblico;
- Prossimità ad insediamenti urbani da riqualificare con carenza di attrezzature pubbliche e servizi;
- Presenza delle reti di urbanizzazione primaria.

Modalità

Si invitano gli interessati, che si ritengono potenzialmente interessati a suggerire interventi coerenti con le finalità e i criteri oggettivi sopracitati, a presentare, entro 30 gg. dalla pubblicazione del presente avviso pubblico sul sito istituzionale dell'Ente, una proposta corredata da una descrizione dell'intervento ipotizzato, per l'eventuale inclusione nella componente programmatico-operativa del PUC.

Si precisa che il presente avviso ha il fine prioritario di indagare la propensione dei privati a contribuire alla realizzazione delle attrezzature , interventi comunque subordinati alla coerenza con gli obiettivi ed i criteri assunti per la redazione del PUC.

Resta dunque un elemento conoscitivo di analisi del territorio.

Di conseguenza la manifestazione di interesse non è impegnativa per il proponente e non è, parimenti, impegnativa per l'Ente. Pertanto la sua presentazione non determina il formarsi di diritti ed aspettative, priorità per il proponente, né di alcun obbligo per l'Ente nella definizione delle scelte da effettuare nell'ambito della redazione definitiva del PUC.

- Le proposte recanti l'oggetto: “ PUC – PROPOSTA RELATIVA ALLA PREVISIONE DI ATTREZZATURE PRIVATE AD USO PUBBLICO” – dovranno essere indirizzate al Comune di Santa Maria la Carità – Settore Urbanistica e potranno essere presentate a mano presso l'ufficio protocollo dell'Ente sito in piazza S.S. Giovanni Paolo II o inviate per PEC all'indirizzo di posta elettronica certificata: protocollo.santamarialacarita@asmepec.it.

S. Maria la Carità, 7/10/2021

Il Responsabile del V Settore

ing. Vincenzo Ferraioli

IL SINDACO

Avv. Giosuè Carlo Maria Antonio D'Amora