



COMUNE DI MARCIANISE
PROVINCIA DI CASERTA

oooooooooooooooooooooooo

L.493/93, art. 11: *PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO*

PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO AREA 167 DEL COMUNE DI MARCIANISE (CE)
ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 14.03.2012

RELAZIONE DI
AGGIORNAMENTO E ATTUALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

MARCIANISE_____

il Dirigente del III Settore

Identificazione Lotti PRU interessati all'aggiornamento del PRU.

La presente relazione è finalizzata all'aggiornamento dell'Accordo di Programma, sottoscritto in data 14/03/2012 tra la Regione Campania e il Comune di Marcihanise, per la realizzazione degli interventi del Programma di Recupero Urbano dell'area 167 del Comune di Marcihanise.

Detta relazione è stata elaborata in riscontro alla richiesta, avanzata dalla Regione Campania, di inoltro dei dati di aggiornamento del PRU, giusta nota Prot. Regione Campania Nr. 0462321 del 03/07/2015 a seguito della verifica del grado d'interesse dei privati a realizzare gli interventi PRU a suo tempo presentati.

A tal fine si riporta di seguito la tavola dei Lotti d'intervento pubblici e privati del PRU previsti dall' Accordo di Programma in essere.

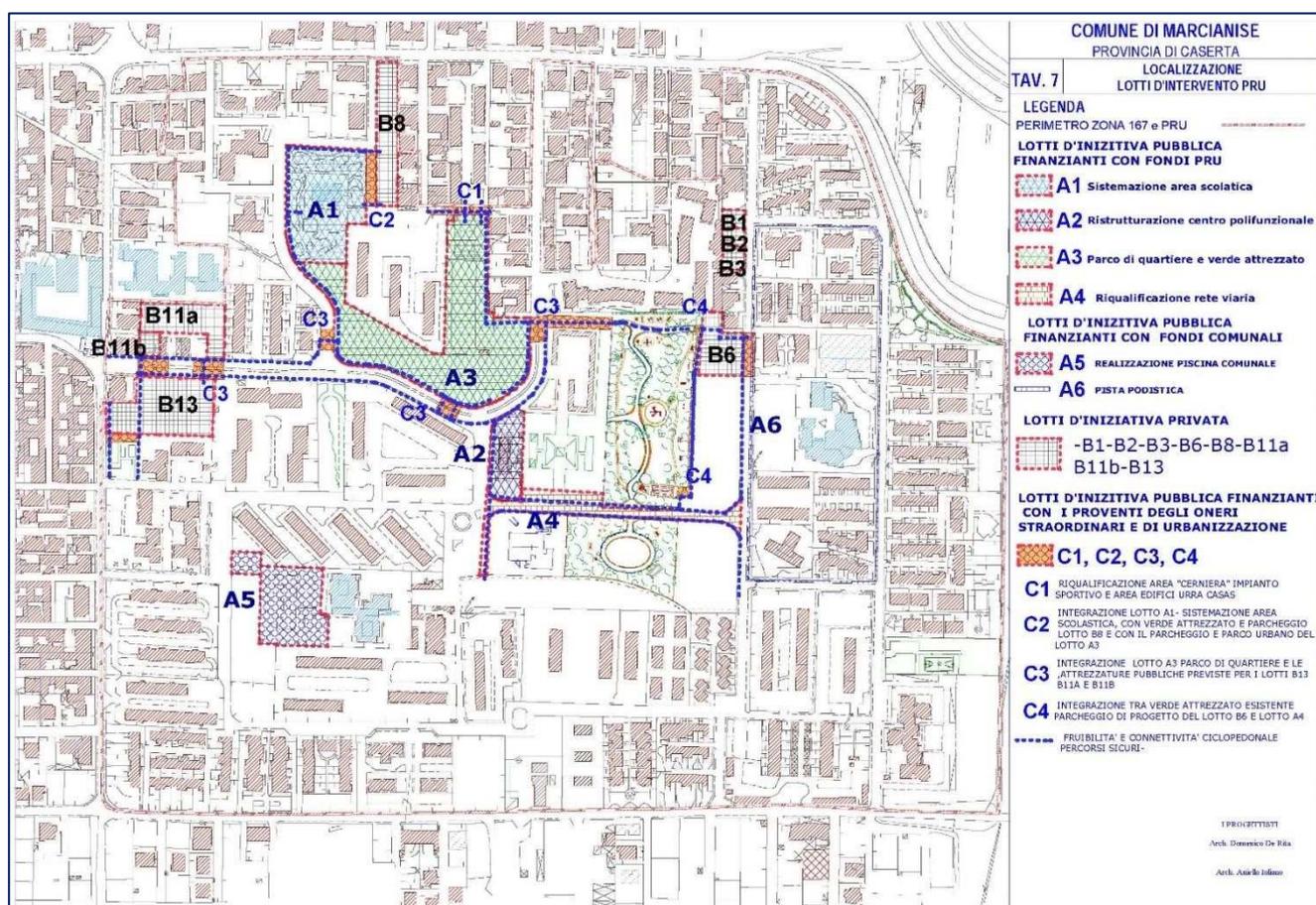


Tavola1 - Interventi PRU Pubblici e Privati

Le proposte di riqualificazione dell'ambito PRU dell'area 167 del Comune di Marcihanise afferiscono, pertanto, ai seguenti interventi:

- ❖ Interventi pubblici con risorse finanziate dal PRU direttamente dalla Regione Campania;
- ❖ Interventi pubblici con risorse e fondi Comunali;
- ❖ Interventi pubblici con i proventi degli oneri di urbanizzazione ordinari e straordinari;

- ❖ Interventi pubblici realizzati dai privati con risorse derivanti dagli oneri straordinari;
- ❖ Interventi privati con fondi e risorse dei privati partecipanti al bando di attuazione PRU.

A seguito della verifica del grado d'interesse dei privati si è accertato che **hanno interesse** a proseguire nella realizzazione dei progetti d'intervento del Programma di Recupero Urbano a suo tempo presentati i seguenti proponenti:

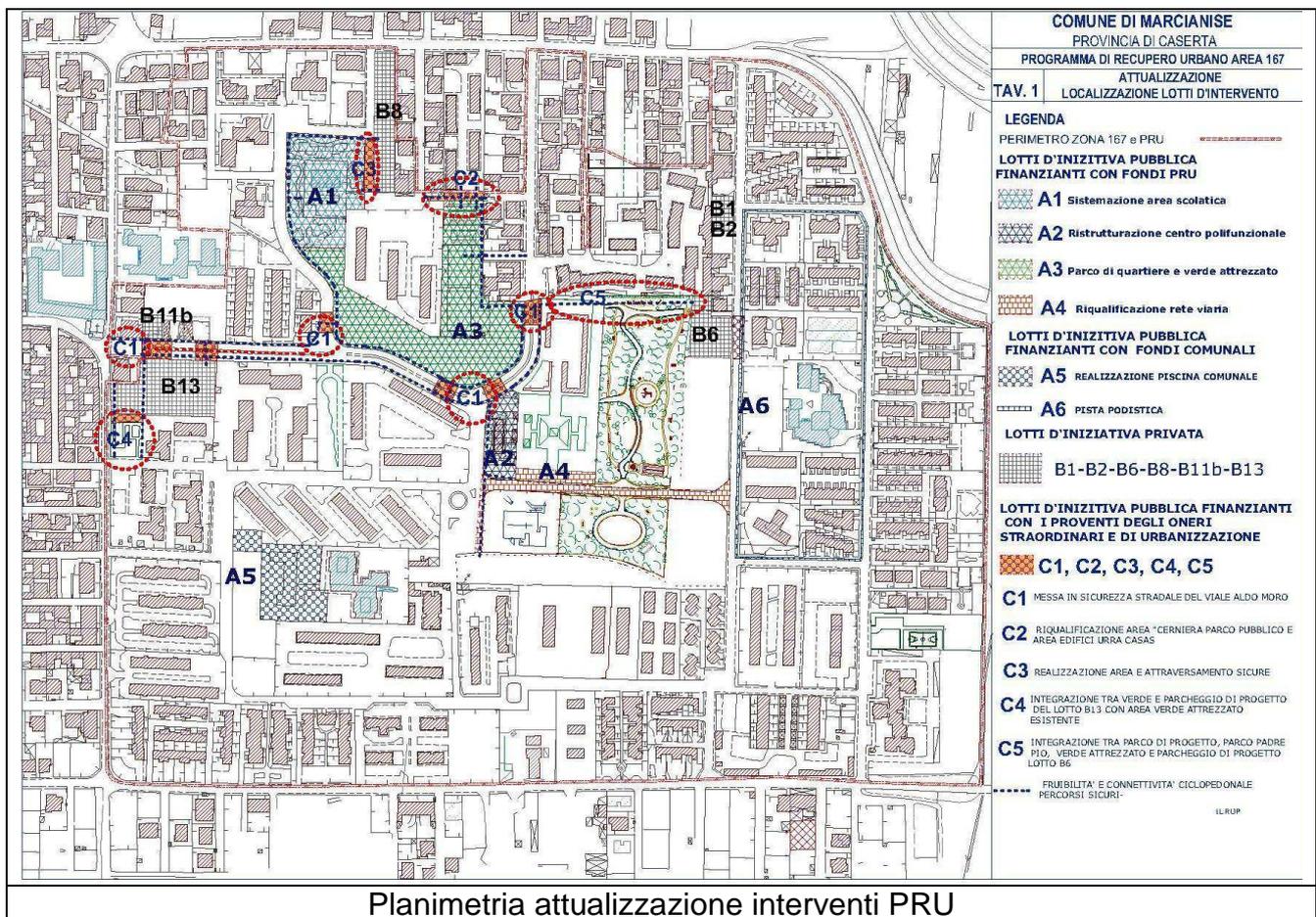
- **Sig.ra Ragozzino Antonietta proposta presentata per il Lotto B1** (Attività commerciali, uffici, negozi al dettaglio. A scorporo degli oneri straordinari realizza verde attrezzato);
- **Sig.ra Granaglia Filomena proposta presentata per il Lotto B2** (Attività commerciali, uffici, negozi al dettaglio. A scorporo degli oneri straordinari realizza verde attrezzato);
- **Sig. Giuseppe Riccio per il Lotto B6** (Attività commerciali, uffici, negozi al dettaglio. A scorporo realizza un parcheggio pubblico con accesso pedonale al parco adiacente);
- **Sig.ri Moretta Samuele e Moretta Tommaso proposta presentata per il Lotto B8** (Attività commerciali, uffici, negozi al dettaglio. A scorporo degli oneri straordinari realizza verde attrezzato e parcheggio pubblico);
- **Dott. Domenico Petruolo proposta presentata per il Lotto B11b** (Attività commerciali, uffici, negozi al dettaglio. A scorporo degli oneri straordinari realizza verde attrezzato);
- **Sig.ri Anna Cicatiello, Giovanna Cicatiello, Luigi Maria Cicatiello, Maria Vincenza Cicatiello, Michela Cicatiello, Raffaele Cicatiello, Monica Iovine proposta presentata per il Lotto B13** (Attività commerciali, negozi al dettaglio. A scorporo degli oneri straordinari realizza verde attrezzato e parcheggio pubblico)

Mentre, **non hanno manifestato interesse** a proseguire nella realizzazione degli interventi previsti dal PRU:

- **Sig.ri Maiorino Tommaso e Tartaglione Giacomo proposta presentata per il Lotto B3** (Attività commerciali, uffici, negozi al dettaglio);
- **Sig.ri Abbate Bruno, Abbate Ottavio, Iodice Giov. Battista proposta presentata per il Lotto B11a** (Attività uffici).

In funzione di detto riscontro si è provveduto a redigere la planimetria aggiornata degli interventi Pubblici e Privati del PRU attualizzata allo stato attuale.

Nella tavola che segue sono riportati gli interventi PRU a seguito della verifica del grado d'interesse dei privati.



Nella stessa sono indicati e esplicitati anche gli interventi da realizzarsi con i proventi degli oneri straordinari residui e con gli oneri di urbanizzazione.

In conformità a quanto disposto con nota Regionale prot. 0462321 del 03/07/2015 e ai sensi dell'art. **7 (Disposizioni generali e revoca)** dell'Accordo di Programma PRU le destinazioni d'uso delle aree non interessate più dalla realizzazione degli interventi previsti dal PRU riprenderanno la destinazione d'uso originaria e la corrispondente norma urbanistica come di seguito indicato:

- **Lotto B3** del PRU (Attività commerciali, uffici, negozi al dettaglio e Verde attrezzato su area in cessione) riprende la destinazione urbanistica di Verde di rispetto del Piano di Zona 167 del 1972;
- **Lotto B11a** del PRU (Attività Uffici) riprende la destinazione urbanistica di "Verde pubblico attrezzato" del Piano di Zona 167 del 1972.

DETERMINAZIONE QTE ATTUALIZZATO

I dati e i parametri di riferimento utilizzati per l'attualizzazione del QTE sono desunti dagli interventi progettuali oggetto dell'Accordo di Programma a suo tempo presentati dai privati e dai finanziamenti pubblici.

Di seguito si riepilogano i dati dimensionale dei lotti d'intervento:

PARAMETRI PROPOSTE D'INTERVENTO PRU					
LOTTO	MQ	Area edificabile <65% del lotto MQ.	Area standard >35 % del lotto MQ.	VOLUME max mc	SUL max mq
B1	351,12	225,40	122,89	421,60	136,00
B2	351,12	225,40	122,89	421,60	136,00
B6	1892,56	1281,36	662,40	2562,72	738,10
B8	2 600,01	1 690,01	910,00	3 345,54	1 013,88
B11_b	435,00	282,75	152,25	535,84	166,66
B13	4 641,59	3 017,03	1 624,56	6 020,00	1 505,00
TOTALE	10 271,40	6 721,95	3 594,99	13 307,30	3 695,64

Tab. 1 La tabella riporta i parametri urbanistici degli interventi PRU

Nella tabella 2 sono riepilogati gli investimenti dei privati:

INTERVENTI D'INIZIATIVA PRIVATA IN AMBITO PRU					
LOTTE	TIPOLOGIA D'INTERVENTO	INVESTIMENT O PER REALIZZAZIO NE OPERE PRIVATE	COSTO REALIZZAZIO NE STANDARD AGGIUNTIVI	CESSIONE AREA	COSTO TOTALE INTERVENTO PRIVATO
B1	Attività commerciali, uffici, negozi al dettaglio.	€ 135 179,29	€ 12 289,20	€ 6 144,60	€ 153 613,09
B2	Attività commerciali, uffici, negozi al dettaglio.	€ 135 179,29	€ 12 289,20	€ 6 144,60	€ 153 613,09
B6	Attività icettiva, commerciale, uffici, negozi al dettaglio. A scorporo degli oneri straordinari realizza parcheggio pubblico.	€ 728 625,30	€ 66 239,60	€ 33 119,80	€ 827 984,70

B8	Attività commerciali, uffici, negozi al dettaglio.	€ 1 000 989,70	€ 91 000,35	€ 45 500,18	€ 1 137 490,22
B11b	Attività commerciali, uffici, negozi al dettaglio. A scorporo degli oneri straordinari realizza verde attrezzato.	€ 167 472,63	€ 15 225,00	€ 7 612,50	€ 190 310,13
B13	Attività commerciali, negozi al dettaglio.	€ 1 786 986,88	€ 162 455,65	€ 81 227,83	€ 2 030 670,36
	TOTALE	€ 3 954 433,08	€ 359 499,00	€ 179 749,50	€ 4 493 681,58

Tabella 2- Investimenti operati dai privati.

I privati realizzano a proprie spese gli interventi di verde e parcheggi a scorporo degli oneri straordinari:

ONERI STRAODINARI E RESIDUI A SCORPORO OPERE DI URBANIZZAZIONI REALIZZATE DAI PRIVATI			
LOTTO	Oneri straordinari	Scorporo Oneri	Oneri Residui
B1	€ 22 612,89	€ 18 433,80	€ 4 179,09
B2	€ 22 612,89	€ 18 433,80	€ 4 179,09
B6	€ 121 884,99	€ 99 359,40	€ 22 525,59
B8	€ 167 446,31	€ 136 500,53	€ 30 945,78
B11_b	€ 28 014,95	€ 22 837,50	€ 5 177,45
B13	€ 298 928,50	€ 243 683,48	€ 55 245,03
TOTALE	€ 661 500,53	€ 539 248,50	€ 22 252,03

Tabella 3- Oneri straordinari residui da versare al comune.

ONERI DI URBANIZZAZIONE				
LOTTO	MC VUOTOXPIENO	COEFFICIENTE =0,295	EURO 20,41XMC	ONERI URBANIZZAZIONE
B1	920,00	0,295	€ 20,41	5 539,27
B2	920,00	0,295	€ 20,41	5 539,27
B6	5 100,00	0,295	€ 20,41	30 706,85
B8	7 545,60	0,295	€ 20,41	45 431,68
B11_b	1 194,09	0,295	€ 20,41	7 189,56

B13	10 634,20	0,295	€ 20,41	64 027,99
TOTALE				158 434,62

Tabella 4- Oneri di Urbanizzazione.

L'importo degli oneri di urbanizzazione sarà successivamente oggetto di verifica e rideterminazione nell'ambito dell'iter di rilascio del permesso a costruire da parte dell'ufficio competente.

L'importo complessivo degli oneri derivanti dall'attualizzazione degli interventi del PRU ammonta a euro 280 686,65:

ONERI URBANIZZAZIONE COMPLESSIVI PRU	
ONERI STRAODINARI RESIDUI A SCORPORO OPERE DI URBANIZZAZIONI REALIZZATE DAI PRIVATI	€ 122 252,03
ONERI DI URBANIZZAZIONE	€ 158 434,62
TOTALE	€ 280 686,65

Tabella 5- Oneri di Urbanizzazione complessi PRU destinati alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione aggiuntivi da parte del Comune.

Con gli oneri di urbanizzazione e straordinari saranno realizzati ulteriori interventi pubblici come da Programma di Recupero Urbano approvato:

Interventi pubblici da realizzarsi con i proventi degli oneri straordinari e di urbanizzazione.

Con i proventi degli oneri di urbanizzazione e con quelli straordinari, come da previsione PRU, saranno realizzati interventi pubblici sulle aree in cessione, direttamente dai privati, e su aree individuate dal PRU da parte del Comune.

Sulle aree in cessione i privati realizzeranno interventi di verde e parcheggio.

Gli interventi pubblici realizzati dal comune, attraverso il miglioramento della sicurezza stradale, della fruibilità ciclopedonale nonché della riqualificazione di aree e spazi degradati sono, invece, finalizzati a favorire l'integrazione tra le opere di progetto PRU con le strutture pubbliche esistenti tale da garantire un disegno urbano unitario.

Nell'immagine che segue sono indicate le aree del PRU oggetto degli interventi pubblici realizzati dal Comune con i proventi degli oneri straordinari residui.



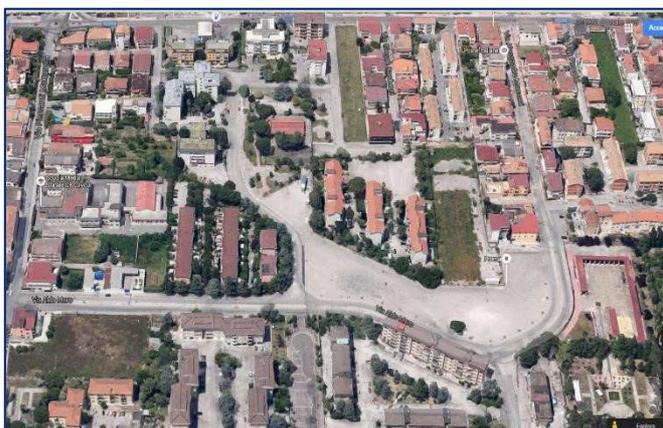
Tav. 3 Vista d'insieme aree oggetto d'intervento

Descrizione e localizzazione degli interventi pubblici realizzati dal Comune con i proventi degli oneri straordinari residui

- **Lotto C1- MESSA IN SICUREZZA STRADALE DEL VIALE ALDO MORO.** L'intervento C1 prevede la messa in sicurezza stradale del Viale Aldo Moro e l'eliminazione delle barriere architettoniche esistenti. Allo stato attuale detto Viale, asse centrale di scorrimento a due corsie parallele dell'area 167, risulta privo di attraversamenti pedonali protetti e di adeguate rotonde di svolta con conseguenti problemi per la sicurezza stradale.

Inoltre il viale si presenta privo di alberature e di adeguato arredo urbano.

Nelle immagini si riporta lo stato attuale di detto Viale.



Vista d'insieme Viale Aldo Moro



Vista Viale Aldo Moro



Incrocio Viale Aldo Moro



Incrocio Viale Aldo Moro



Incrocio Viale Aldo Moro



Incrocio Viale Aldo Moro

L'intervento di messa in sicurezza del Viale prevede:

- la realizzazione di attraversamenti pedonali rialzati e protetti in più punti al fine di collegare gli interventi progettuali del PRU tra loro favorendone l'accessibilità;
- la realizzazione di due rotatorie in corrispondenza degli incroci presenti lungo di esso;

- la realizzazione di una pista ciclabile;
 - la realizzazione di aiuole alberate nell'area spartitraffico con piantumazione di alberi d'alto fusto e l'inserimento di adeguato arredo urbano.
- **Lotto C2-RIQUALIFICAZIONE AREA "CERNIERA" PARCO PUBBLICO E AREA EDIFICI URRAS CASAS.** L'intervento è finalizzato a realizzare un'area connettiva che colleghi tra loro il Parco Pubblico di progetto e l'area residenziale limitrofa attraverso la riqualificazione dell'area corrispondente alla strada cieca esistente attualmente degradata dotandolo di arredo urbano;



Area connettiva allo stato di degrado



Incrocio Viale Aldo Moro

- **Lotto C3 – REALIZZAZIONE AREA E ATTRAVERSAMENTO SICURI.** L'intervento, attraverso la realizzazione di percorsi ciclopeditoni protetti, è finalizzato a realizzare l'integrazione tra gli interventi pubblici di verde e parcheggi previsti dal lotto B8 con l'area della Scuola esistente.



Area oggetto d'intervento



Area oggetto d'intervento

- **Lotto C4 - INTEGRAZIONE TRA VERDE E PARCHEGGIO DI PROGETTO DEL LOTTO B13 CON AREA VERDE ATTREZZATO ESISTENTE.**

L'intervento è finalizzato a garantire l'integrazione tra le aree pubbliche del lotto B13 con l'area verde esistente a confine attraverso la demolizione del muro divisorio esistente e la creazione di accessi pedonali.



Area oggetto d'intervento



Area oggetto d'intervento

- **Lotto C5- INTEGRAZIONE TRA PARCO DI PROGETTO, PARCO PADRE PIO E AREA VERDE ATTREZZATA ESISTENTE.**

L'intervento prevede la connessione, attraverso l'apertura di un accesso, tra il Parco Padre Pio e area l'verde attrezzata adiacente. Detta connessione consentirebbe il collegamento tra il Parco Pubblico di Progetto, il parco Padre Pio e l'area verde attrezzata esistente.



Area oggetto d'intervento



Vista Parco Padre Pio e Area Verde Attrezzata da Viale Aldo Moro

Gli interventi sono ordinati in ordine di priorità e gli stessi saranno realizzati in funzione degli oneri effettivamente incamerati dal Comune, a seguito del rilascio dei permessi a costruire, fino all'esaurimento degli stessi.

La tavola di aggiornamento degli interventi PRU è allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

QUADRO ECONOMICO PRU ATTUALIZZATO

Il QTE del PRU è elaborato sulla scorta dei costi previsti per la realizzazione degli interventi pubblici e privati:

Errore. Il collegamento non è valido. Errore. Il collegamento non è valido.