



Città di
NOCERA INFERIORE

PO

DEFINITIVO
SECONDO PIANO OPERATIVO 2023
PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

AVV. PAOLO DE MAIO - Sindaco
con delega all'Urbanistica

AVV. LUCIANO PASSERO - Consigliere Comunale
con delega per l'ampliamento e la promozione delle Aree Industriali

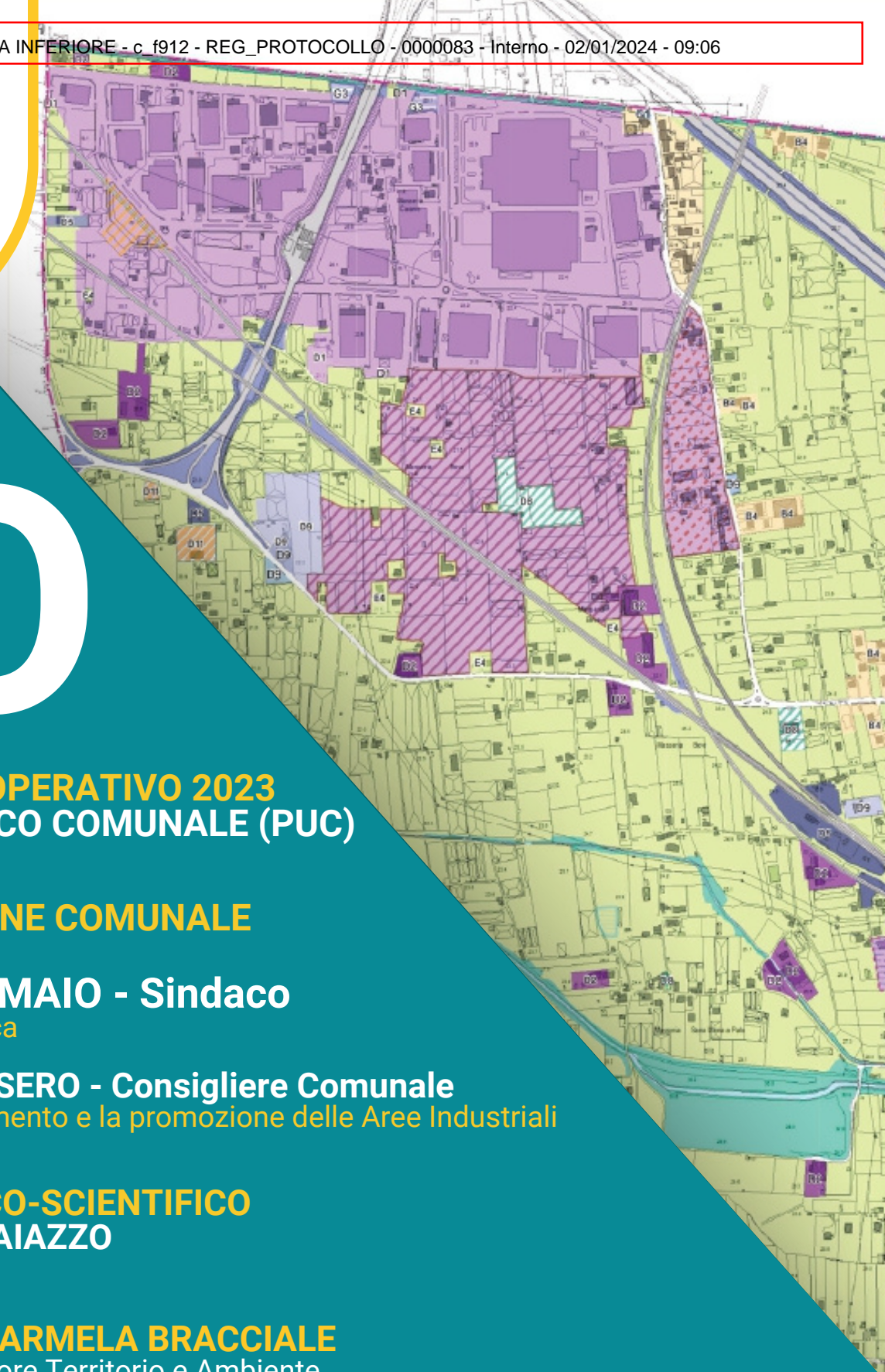
SUPPORTO TECNICO-SCIENTIFICO
ARCH. STEFANIA CAIAZZO

DOTT.SSA MARIACARMELA BRACCIALE
dirigente ad interim Settore Territorio e Ambiente

PROGETTISTI SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

arch. Antonio GIORDANO - Funzionario
arch. Francesco RUOCCO - Funzionario
ing. arch. Nicola ABATE - Istruttore

TAV.3
RELAZIONE



Indice

- 1. PREMESSA**
- 2. INDIRIZZI E CONTENUTI DEL SECONDO PIANO OPERATIVO DEL PUC**
- 3. FABBISOGNO E DIMENSIONAMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVE**
 - 3.1 I Piani per gli insediamenti produttivi esistenti – stato di attuazione
 - 3.2 I manufatti industriali da delocalizzare
 - 3.3 Sedi da delocalizzare – Schede
 - 3.4 Le sedi produttive ricadenti in aree a rischio idrogeologico: il Piano di gestione del Rischio
 - 3.5 Sedi in aree a rischio idrogeologico – Schede
 - 3.6 Individuazione e caratterizzazione delle attività produttive esistenti
 - 3.7 La Manifestazione di interesse
 - 3.8 Gli esiti della Manifestazione di interesse
 - 3.9 Dimensionamento delle attività produttive
- 4. IL CONTESTO TERRITORIALE E LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**
 - 4.1 Il ruolo di Nocera Inferiore nel contesto territoriale
 - 4.2 Il Piano Territoriale Regionale
 - 4.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Salerno
 - 4.4 Il Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di bacino della Campania Centrale
- 5. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE E DI SETTORE**
 - 5.1 PUC - Piano Urbanistico Comunale Strutturale 2016
 - 5.2 PUMS – Piano Urbano Mobilità Sostenibile
 - 5.3 Piano di Zonizzazione Acustica
- 6. IL SECONDO PIANO OPERATIVO**
 - 6.1 Variazioni e integrazioni normative delle aree industriali PIP esistenti
 - 6.2 Le nuove aree produttive: PIP Fosso Imperatore Sud
 - 6.3 Altri interventi previsti dal Secondo Piano Operativo
- 7. CONFORMITA' CON IL PUC STRUTTURALE**
- 8. CONFORMITA' CON LA VAS**
- 9. CONFORMITA' CON IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA**
- 10. ITER PROCEDURALE DEL PIANO OPERATIVO**

ALLEGATO 1 – STATO DI FATTO AREE INDUSTRIALI PIP

1. PREMESSA

Con l'approvazione del Piano Urbanistico Comunale (Piano Strutturale e Primo Piano Operativo) avvenuta nel 2016, è stata definita la strumentazione per il governo delle trasformazioni del territorio del comune di Nocera Inferiore secondo quanto stabilisce la legge urbanistica regionale vigente (L.R.16/2004 e relativo Regolamento regionale 5/2011).

In particolare, ai sensi della legge regionale, il Piano Urbanistico Comunale si configura come lo strumento di pianificazione urbanistica generale che, attraverso il Piano Strutturale, delinea a tempo indeterminato le scelte strategiche e i contenuti strutturali, in coerenza con gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), relativi alla tutela e alla valorizzazione ambientale, alla trasformabilità ed al riassetto del territorio comunale, allo sviluppo economico, sociale e culturale, al miglioramento complessivo della vita delle comunità insediate, e attraverso il Piano Operativo seleziona e disciplina gli interventi specifici da realizzare nell'arco di un quinquennio - anche mediante Varianti integrative allo stesso Piano Operativo - interventi ai quali l'amministrazione attribuisce, di volta in volta, carattere di necessità e priorità per l'attuazione degli indirizzi programmatici assunti.

Il Piano Strutturale, dunque, ha definito per Nocera Inferiore alcune specifiche finalità che riguardano, da una parte, la tutela, la valorizzazione e la riqualificazione del patrimonio ambientale e culturale da perseguirsi attraverso la salvaguardia e la riqualificazione dei territori caratterizzati da assetti naturali o seminaturali e da significativa biodiversità, la conservazione attiva dei tessuti storici stratificati, la valorizzazione dei beni archeologici ed artistici, dall'altra la rigenerazione e la riqualificazione degli ambiti urbani di recente edificazione, sia residenziale che produttiva, da attivarsi attraverso il contenimento del consumo di suolo, la migliore utilizzazione della parte già edificata del territorio, la promozione di una mobilità dolce (incremento delle piste ciclabili, delle aree e dei percorsi pedonali), la risoluzione delle criticità derivanti dalla carenza di attrezzature e servizi, dalla presenza di funzioni incompatibili nei contesti urbani, dai consistenti volumi di traffico, anche legati alle attività produttive presenti nelle aree centrali, dall'inquinamento atmosferico e acustico.

I nuovi riferimenti normativi statali e regionali, le mutate esigenze sociali ed economiche, il perdurare delle problematiche urbane e le recenti opportunità per l'insediamento di nuove attività produttive impongono dunque all'amministrazione comunale di Nocera Inferiore di fare nuove scelte attraverso un secondo Piano Operativo sempre in coerenza con il Piano Strutturale 2016.

Così come già espresso ed approvato nella Delibera di Giunta Comunale n.27 del 18 gennaio 2023, l'Amministrazione elabora un Piano Operativo, in affiancamento al primo già approvato nel 2016 per le previsioni e gli interventi ancora in corso di validità, basato prioritariamente sul tema specifico delle attività produttive e orientato, da una parte, a soddisfare le nuove esigenze di sviluppo attraverso l'offerta di nuove possibilità localizzative sul territorio comunale (nuovo PIP Fosso Imperatore Sud), dall'altra, ad agire sulle aree industriali esistenti rinnovando, aggiornando e adeguando gli strumenti attuativi con le relative norme (PIP).

2. INDIRIZZI E CONTENUTI DEL SECONDO PIANO OPERATIVO DEL PUC

L'Amministrazione comunale di Nocera Inferiore - come confermato dai più recenti atti amministrativi approvati (Delibera di Consiglio Comunale n.25 del 21 luglio 2022; Delibera di Giunta Comunale n.27 del 18 gennaio 2023; Delibera di Consiglio Comunale n.11 del 18 maggio 2023; Determinazione Dirigenziale n. 1158 del 9 giugno 2023;) - punta, anche con l'approvazione del Secondo Piano Operativo, a rispondere in modo efficace alle richieste di carattere locale in merito all'adeguamento e al potenziamento delle attività produttive, cogliendo i vantaggi offerti dalle strategie di carattere territoriale che si stanno delineando recentemente in Campania, in particolare in relazione alle Zone Economiche Speciali ZES (Delibera di Giunta Regionale n.175/2018), al Preliminare del Piano Paesaggistico Regionale (Delibera di Giunta Regionale n.560/2019) e alle Strategie territoriali della Programmazione Unitaria (Delibera di Giunta Regionale n.196/2022; Delibera di Giunta Regionale n.149/2023).

In modo contestuale dunque l'Amministrazione da un lato definisce tutti i possibili dispositivi normativi per rendere le aree produttive già esistenti più efficienti e attrezzate, dall'altro avvia le procedure di pianificazione per la realizzazione di nuovi spazi per l'industria, l'artigianato, la logistica e il terziario attraverso l'elaborazione del nuovo Piano Operativo che, in continuità e coerenza con il Piano Strutturale 2016, definisce, tra le altre previsioni, le nuove aree industriali a sud del PIP di Fosso Imperatore 1999.

La necessità di realizzare nuove aree produttive è data sia dalla pressante richiesta delle imprese che non hanno più la possibilità di localizzare le loro sedi nei PIP ormai saturi (confronta paragrafo 3.1), sia dalla necessità di reperire nuove aree per dare seguito alla delocalizzazione delle sedi di attività economiche incompatibili, come prescritto dall'articolo 25 delle Norme del Piano Strutturale (confronta paragrafo 3.2), e di quelle ricadenti in aree a rischio idrogeologico, come individuate nel Piano di gestione del rischio del PUC (confronta paragrafo 3.3).

Per quanto riguarda le opportunità da cogliere a livello regionale e comprensoriale di seguito si riportano gli specifici riferimenti.

Con **Delibera di Giunta Regionale n.175 del 28/03/2018** è stata approvata la proposta di Piano di sviluppo strategico, in attuazione di quanto previsto dall'articolo 4 del decreto legge 91 del 20/06/2017 recante *disposizioni urgenti per la crescita economica nel Mezzogiorno*, finalizzato alla istituzione della zona economica speciale denominata ZES Campania.

La **ZES Campania** interessa 37 comuni dei 550 della regione ed è costituita da 26 aree considerate strategiche per la presenza di importanti insediamenti produttivi, porti, interporti, aree di sviluppo industriale (ASI), aree PIP¹.

Tra le aree ricomprese nella ZES Campania in provincia di Salerno vi sono:

- le Aree di sviluppo industriale gestite dai Consorzi ASI di Fisciano - Mercato San Severino e Salerno;
- le aree PIP Fosso Imperatore - Nocera Inferiore; PIP Ingegno - Sarno; PIP Nautico di Salerno; area Codola Castel San Giorgio.

Essendo stato già incluso nella ZES il PIP di Fosso Imperatore 1999, l'Amministrazione di Nocera Inferiore è orientata a richiedere l'ampliamento dell'area ZES attraverso le nuove aree industriali previste dal Secondo Piano Operativo in modo da allargare le condizioni favorevoli di insediamento per le nuove imprese in termini economici, finanziari e amministrativi.

¹ Le Zone Economiche Speciali (ZES) sono istituite al fine di favorire la creazione di condizioni favorevoli che consentano lo sviluppo, in alcune aree del Paese, delle imprese già operanti, nonché l'insediamento di nuove imprese in dette aree. Ai sensi dell'art. 4 comma 2. D.L. 20 giugno 2017, n.91 e ss. mm. ii. per ZES si intende una zona geograficamente delimitata e chiaramente identificata, situata entro i confini dello Stato, costituita anche da aree non territorialmente adiacenti purché presentino un nesso economico funzionale, e che comprenda almeno un'area portuale con le caratteristiche stabilite dal regolamento (UE) n. 1315 dell'11 dicembre 2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio, sugli orientamenti dell'Unione per lo sviluppo della rete transeuropea dei trasporti (TEN-T). Per l'esercizio di attività economiche e imprenditoriali le aziende già operative e quelle che si insedieranno nella ZES possono beneficiare di speciali condizioni, in relazione alla natura incrementale degli investimenti e delle attività di sviluppo di impresa".

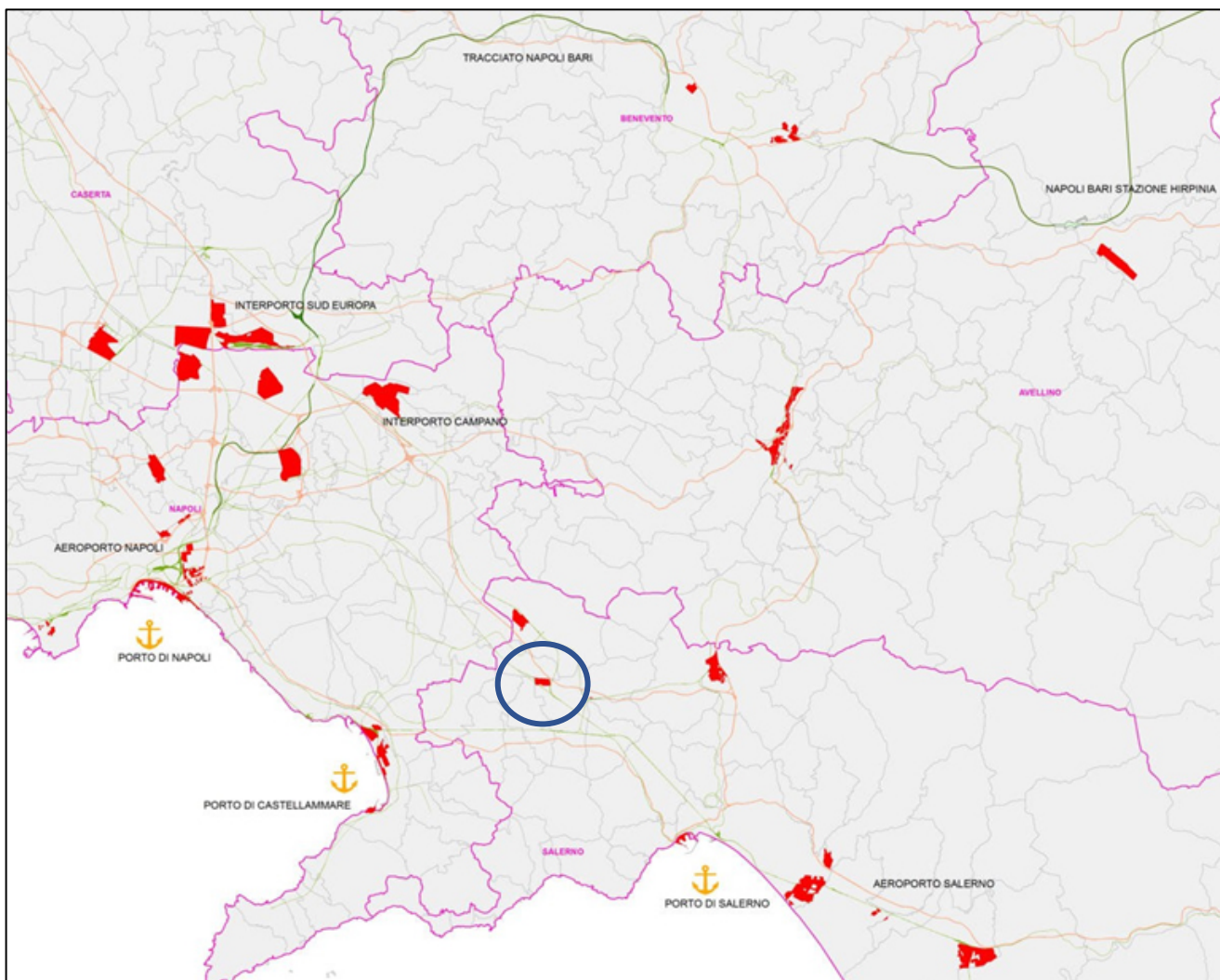


Fig.1 – Zona Economica Speciale ZES Campania. In evidenza il PIP di Fosso Imperatore incluso nella ZES

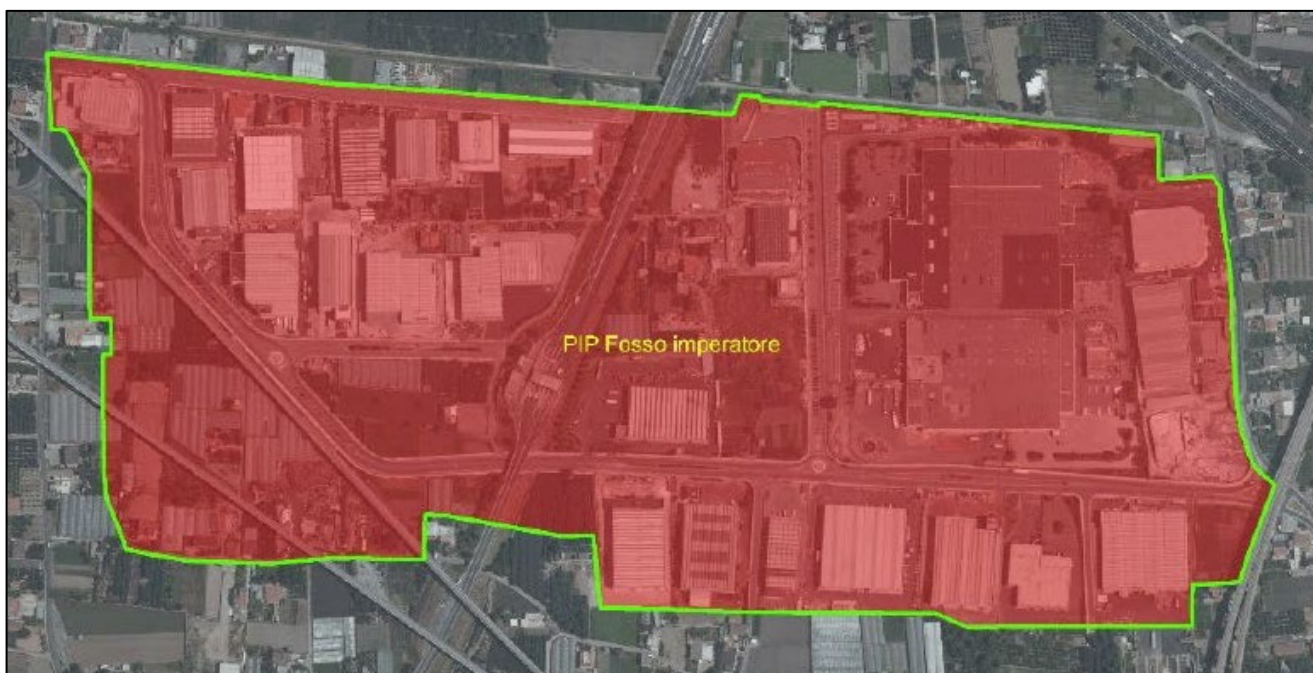


Fig.2 – PIP di Fosso Imperatore incluso nella ZES

Con **Delibera di Giunta Regionale n.560 del 12/11/2019** è stato approvato il Preliminare del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) in cui l’Agro Nocerino – Sarnese viene rappresentato come un sistema insediativo territoriale incluso tra quelli definiti come “microregioni in trasformazione individuate con lo scopo di mettere in evidenza l’emergere di città, distretti, insiemi territoriali con diverse esigenze e potenzialità” e individuati in maniera qualitativa sulla base delle analisi delle morfologie territoriali e dei quadri ambientali, delle trame insediative, dei caratteri economico-sociali e delle relative dinamiche in atto, nonché del telaio principale della rete ecologica regionale.

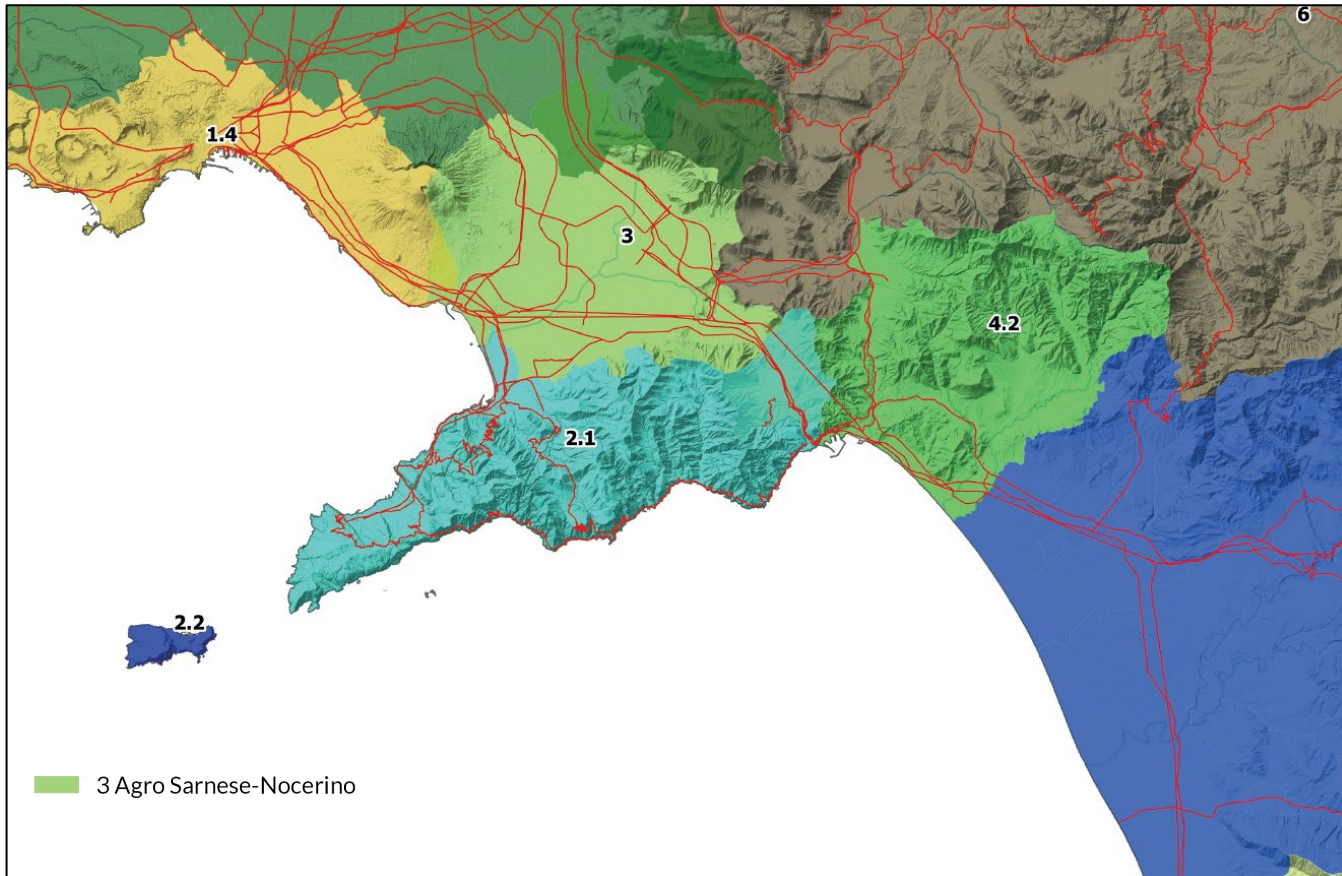


Fig.3 – PPR Tavola GD42_3b — Sistema insediativo territoriale

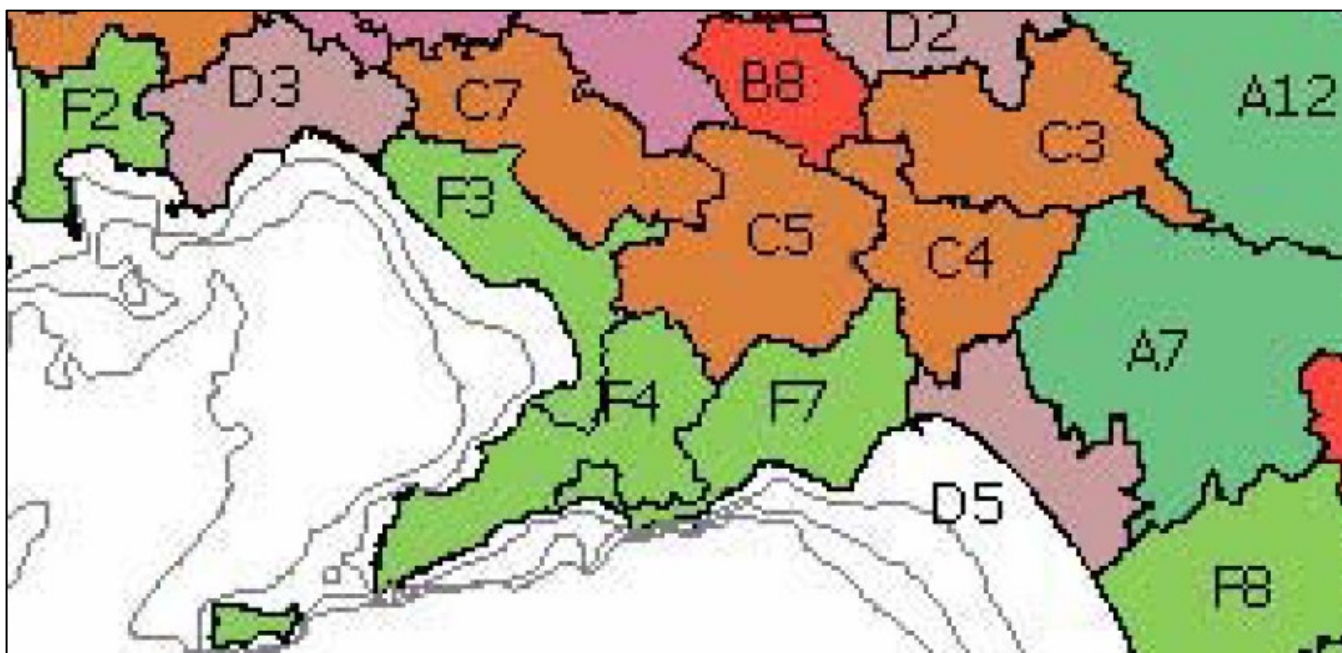


Fig.4 – PTR 3 QTR — Sistemi territoriali di sviluppo – C5 Agro Nocerino Sarnese - Dominante rurale-manifatturiera

La Regione Campania riconosce nella dimensione comprensoriale l'ambito adeguato per attivare politiche di valorizzazione territoriale e di sviluppo economico e sociale: i sistemi insediativi territoriali sono stati individuati dal PPR come evoluzione degli ambienti insediativi già definiti dal Piano Territoriale Regionale (PTR) che continua a rappresentare il quadro di riferimento unitario per tutti i livelli della pianificazione ed è assunto come documento di base per la territorializzazione della programmazione socio economica regionale. Il PTR prevede l'Agro Nocerino – Sarnese come Sistema Territoriale di Sviluppo C5 costituito dai comuni di Angri, Castel San Giorgio, Corbara, Nocera Inferiore, Nocera Superiore, Pagani, Roccapiemonte, San Marzano sul Sarno, San Valentino Torio, Sant'Egidio Monte Albino, Sarno, Scafati, Siano.

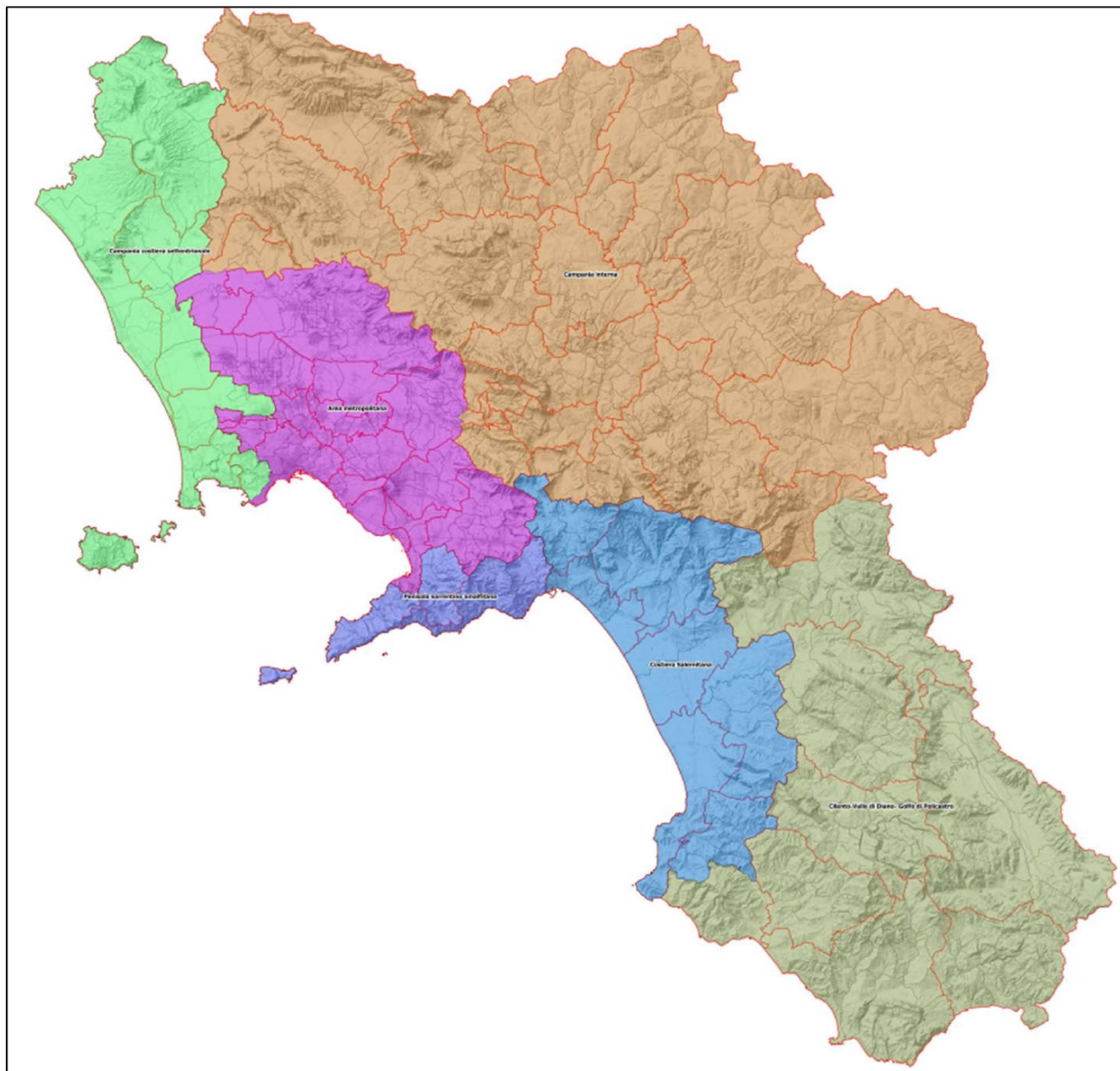


Fig.4 – La suddivisione del territorio regionale nelle 6 macroaree territoriali/ATI del PRELIMINARE del Piano Paesaggistico Regionale

Nel Preliminare del Piano Paesaggistico Regionale si afferma che la valorizzazione del paesaggio si attua attraverso specifici programmi d'intervento che sottendono progetti di rigenerazione territoriale. [...] Pertanto, il PPR individuerà ambiti territoriali identitari dove è possibile avviare processi virtuosi. Gli ambiti territoriali identitari rappresenteranno i luoghi ove attuare la valorizzazione paesaggistica mediante appositi strumenti d'intervento. E dunque, relazionandosi contemporaneamente agli obiettivi

generali e alle strategie già declinate nel Piano Territoriale Regionale (PTR), il Preliminare di PPR individua sei Macroaree territoriali in cui, a seconda delle differenti caratteristiche, si possono avviare processi di sviluppo che accordino: la tutela del paesaggio, il recupero dell'identità territoriale, la sostenibilità, lo sviluppo socio-economico, la messa in rete e valorizzazione delle risorse endogene. All'interno di ognuna delle sei Macroaree è prevista la possibilità di individuare aree target, in cui è possibile attivare nuovi strumenti di programmazione di area vasta, denominati Programmi Integrati di Valorizzazione, PIV (anche definiti comunemente Masterplan) orientati a trattare la complessità e l'intreccio di problemi e risorse che si concentrano in ambiti territoriali più definiti.

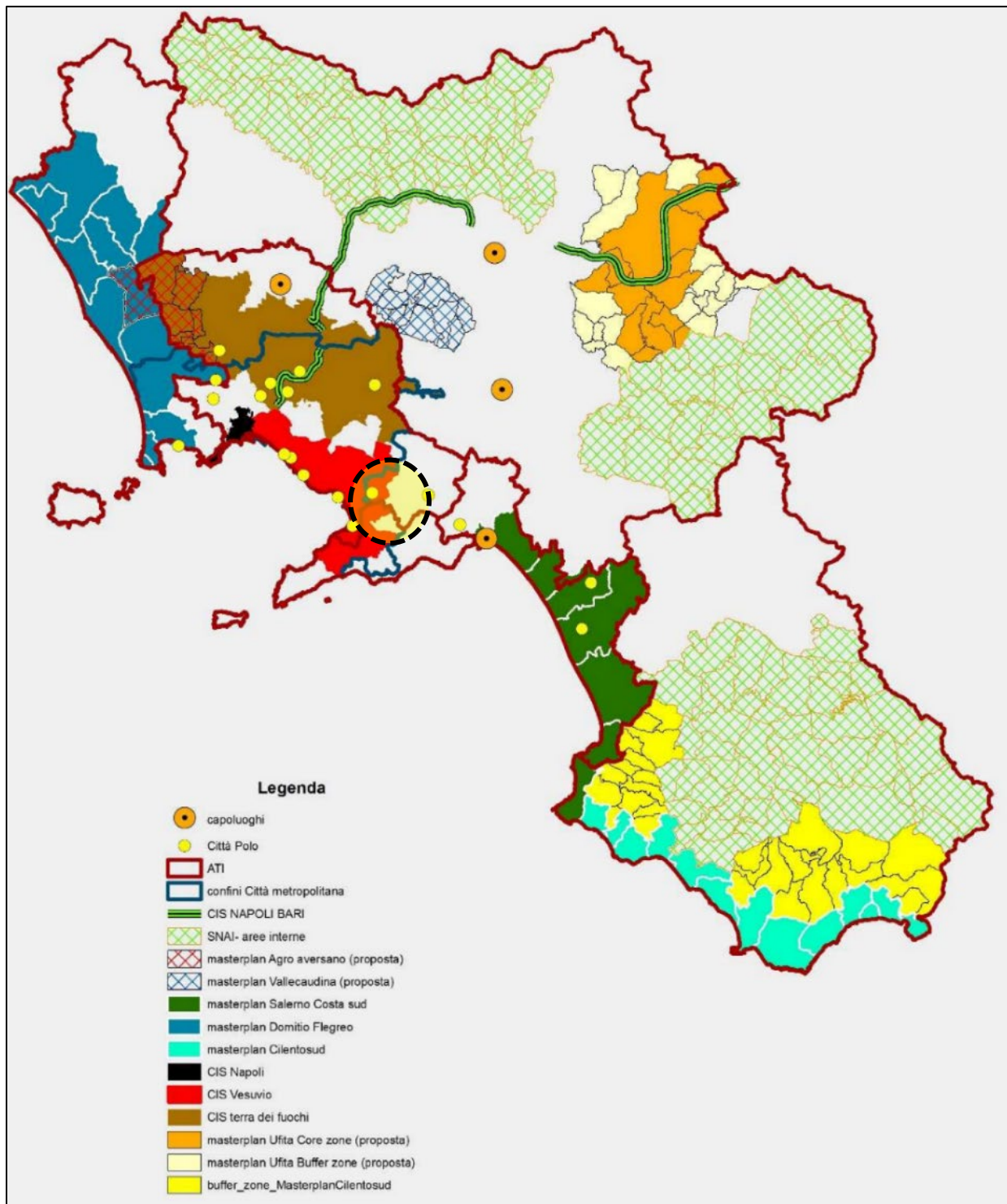


Fig.5 – Il quadro regionale complessivo delle strategie programmate e/o proposte. In evidenza la Città Polo di Nocera Inferiore.

I PIV, nell'individuare strategie di sviluppo da attuare in un arco temporale definito, attraverso interventi e progetti condivisi che valorizzano le risorse locali, grazie a risorse pubbliche e private, si possono configurare come una sorta di Piano Strategico di Area Vasta che, non essendo uno strumento di pianificazione, non individua destinazioni d'uso del suolo né impone vincoli, ma definisce modelli di sviluppo sostenibile e durevole, per una profonda trasformazione del territorio sotto diversi punti di vista (urbano, economico, sociale, culturale, ambientale). Il rapporto dei PIV con la pianificazione urbanistica, territoriale e paesaggistica sarà di tipo complementare: premessa la compatibilità, essi assumeranno le macro indicazioni territoriali dei piani sovraordinati come riferimento per la loro territorializzazione e con i Piani Urbanistici Comunali che, compatibilmente con le previsioni urbanistiche, renderanno possibile l'attuazione dei progetti e delle linee di azione contenute nei PIV. In questo senso i PIV, ad integrazione delle strategie di sviluppo dei sistemi urbani, potrebbero rappresentare strumenti di programmazione adattivi alle diverse caratteristiche dei territori regionali, sia che ricadano in aree urbane che in aree non urbane.

Con **Delibera di Giunta Regionale n.196 del 28/04/2022** è stato approvato il documento *Verso una agenda Territoriale della Regione Campania* quale cornice di riferimento delle strategie territoriali per l'utilizzo integrato e coordinato dei fondi europei, nazionali e regionali nell'ambito della programmazione 2021/2027. Anche il nuovo ruolo di *Città Polo* previsto per Nocera Inferiore dalla Programmazione territoriale regionale nell'ambito della Programmazione unitaria 2021-27², si configura come una grande opportunità sia per lo sviluppo complessivo del territorio che per la possibilità di attrarre finanziamenti. Le Città Polo, infatti, intese dalla Regione come nodi della rete policentrica territoriale, rivestono un ruolo strategico fondamentale per fare fronte alle sfide sociali e al miglioramento della qualità della vita delle comunità insediate e per agire da traino nello sviluppo economico di un contesto territoriale allargato.

Con **Delibera di Giunta Regionale n.149 del 21/03/2023** gli uffici della Direzione Generale per il Governo del Territorio hanno elaborato uno schema di Protocollo d'Intesa da sottoscrivere con i Comuni dell'Agro Nocerino Sarnese finalizzato alla redazione di un Masterplan-Programma integrato di valorizzazione dell'Area, volto al perseguimento dei seguenti obiettivi specifici prioritari:

1. Rigenerazione e valorizzazione ambientale finalizzata alla riqualificazione paesaggistica e alla riduzione del rischio idrogeologico;
2. Recupero e completamento della rete per il trasporto su gomma e il recupero e la rifunzionalizzazione delle reti per il trasporto su ferro nell'ottica di una valorizzazione dell'area ZES e di una maggiore connessione con le zone portuali di Salerno;
3. Rafforzamento e riqualificazione del sistema della filiera agricola e zootecnica teso alla valorizzazione dei prodotti dell'eccellenza agricola territoriale e alla riqualificazione dell'industria agro-alimentare;
4. Riqualificazione e innovazione dell'apparato produttivo e del sistema manifatturiero anche attraverso la rigenerazione di aree e siti industriali sottoutilizzati o dismessi;
5. Rigenerazione urbana finalizzata al recupero urbanistico dell'area individuata e promozione di azioni per la valorizzazione e la fruizione del patrimonio culturale e naturalistico;
6. Rigenerazione e valorizzazione ambientale finalizzata alla riqualificazione paesaggistica e allo sviluppo di *green communities* e *sustainable city*;
7. Potenziamento delle politiche e delle strutture per la riduzione del disagio sociale e per favorire azioni di sicurezza e legalità;
8. Rafforzamento e innovazione del sistema amministrativo per una più rapida ed efficace realizzazione degli interventi.

Il 26 aprile 2023, con la firma del Protocollo di intesa, si è dato inizio alle attività operative di approfondimento e di confronto per la redazione del Masterplan.

² Le aree urbane individuate sono: Acerra, Afragola, Aversa, Battipaglia, Casalnuovo di Napoli, Casoria, Castellammare di Stabia, Cava de' Tirreni, Eboli, Ercolano, Giugliano in Campania, Marano di Napoli, Nocera Inferiore, Nola, Portici, Pozzuoli, Scafati, Torre Annunziata, Torre del Greco.

3. FABBISOGNO E DIMENSIONAMENTO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Gli obiettivi principali del Secondo Piano Operativo si riferiscono dunque alla necessità di individuare e disciplinare gli interventi di trasformazione territoriale che il PUC Piano Strutturale ha considerato ammissibili e che riguardano gli ampliamenti delle aree industriali a sud del PIP di Fosso Imperatore previste sulla base del fabbisogno documentato di nuove aree produttive.

Si precisa che il fabbisogno è atto propedeutico e fondamentale come previsto dalle norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP di Salerno che di seguito si riportano.

PTCP, NTA art.127

1. I PUC per il dimensionamento degli insediamenti produttivi dovranno:

a) assicurare che il dimensionamento e la ripartizione funzionale delle aree a standard produttivo faccia riferimento alle reali esigenze del territorio comunale;

[..]

3. Per gli ambiti produttivi di livello comunale il calcolo del dimensionamento andrà documentato sulla base di specifiche analisi, estese anche ai comuni confinanti, le cui risultanze dovranno essere riportate in Conferenza di Ambito e documentate nei PUC.

4. In particolare le analisi di cui al comma che precede dovranno:

a) esaminare la domanda di aree produttive da parte di aziende, da raccogliere anche attraverso avvisi pubblici e/o attraverso le ricognizioni effettuate da associazioni industriali e BIC;

b) verificare l'esistenza di lotti ancora disponibili in aree PIP esistenti;

c) analizzare il patrimonio edilizio esistente (cubature e superfici fondiari e territoriali) con destinazione produttiva, valutando l'eventuale patrimonio non utilizzato, sottoutilizzato o dimesso, e verificando i motivi della non utilizzazione.

5. Sulla base delle analisi propedeutiche di cui ai precedenti commi, il dimensionamento per le aree produttive dovrà essere fatto tenendo conto dei seguenti criteri progettuali:

a) il fabbisogno di aree produttive va calcolato tenendo conto della domanda individuata secondo i criteri precedenti e da questo va sottratto il fabbisogno che è possibile soddisfare in aree produttive esistenti, dismesse o sottoutilizzate;

b) nel dimensionamento vanno calcolate, oltre alle aree per impianti tecnologici, anche le aree verdi di compensazione e mitigazione ambientale da dimensionare sulla base di un congruo "standard di sicurezza ambientale" che dovrà essere dimensionato nei PUC, adeguato a ridurre cospicuamente gli impatti degli inquinamenti prodotti dalle attività da insediare; i PUC dovranno infatti prevedere, nell'attuazione dei PIP, l'obbligo per i privati di piantumare le aree verdi con specie arboree e arbustive autoctone; le aree di compensazione non dovranno essere frammentate e per quanto possibile dovranno essere realizzate in continuità con aree verdi esistenti o programmate nell'intorno dell'area destinata al PIP;

c) i Comuni, ogni 5 anni, dovranno predisporre una relazione sullo stato di attuazione e sviluppo delle aree PIP, sulla base della quale eventualmente adeguare il PUC, anche al fine di limitare gli interventi puntuali in variante alla strumentazione urbanistica per la realizzazione di insediamenti produttivi. Copia di tale relazione dovrà essere inviata ai competenti uffici provinciali.

Sulla base delle indagini approfondite condotte dall'Ufficio di Piano del Comune di Nocera Inferiore si è definito il quadro di riferimento relativo a:

- lo stato di attuazione dei PIP esistenti (Allegato 1);
- i manufatti industriali per i quali il PUC prevede la necessaria delocalizzazione (previsioni PUC Strutturale ed edifici ricadenti in aree individuate dal Piano gestione del rischio 2016 (art.27 comma 2 del PSAI, AdB Campania Centrale);
- i riscontri della manifestazione di interesse pubblicata dall'Amministrazione in data 09/06/2023;
- le richieste pervenute dalle imprese negli anni precedenti.

3.1 I Piani per gli insediamenti produttivi esistenti – stato di attuazione

Fosso Imperatore 1999

Il PIP di Fosso Imperatore 1999 è articolato in 26 lotti più il lotto del complesso ex MCM.

La superficie territoriale del PIP è pari a 56 ha.

Il PIP può considerarsi saturo.

Risultano realizzate le infrastrutture viarie di accesso e distribuzione ai lotti, mentre non risultano attuate del tutto le previsioni relative alle attrezzature e ai servizi.

Nell'Allegato 1 gli approfondimenti e i dati specifici.

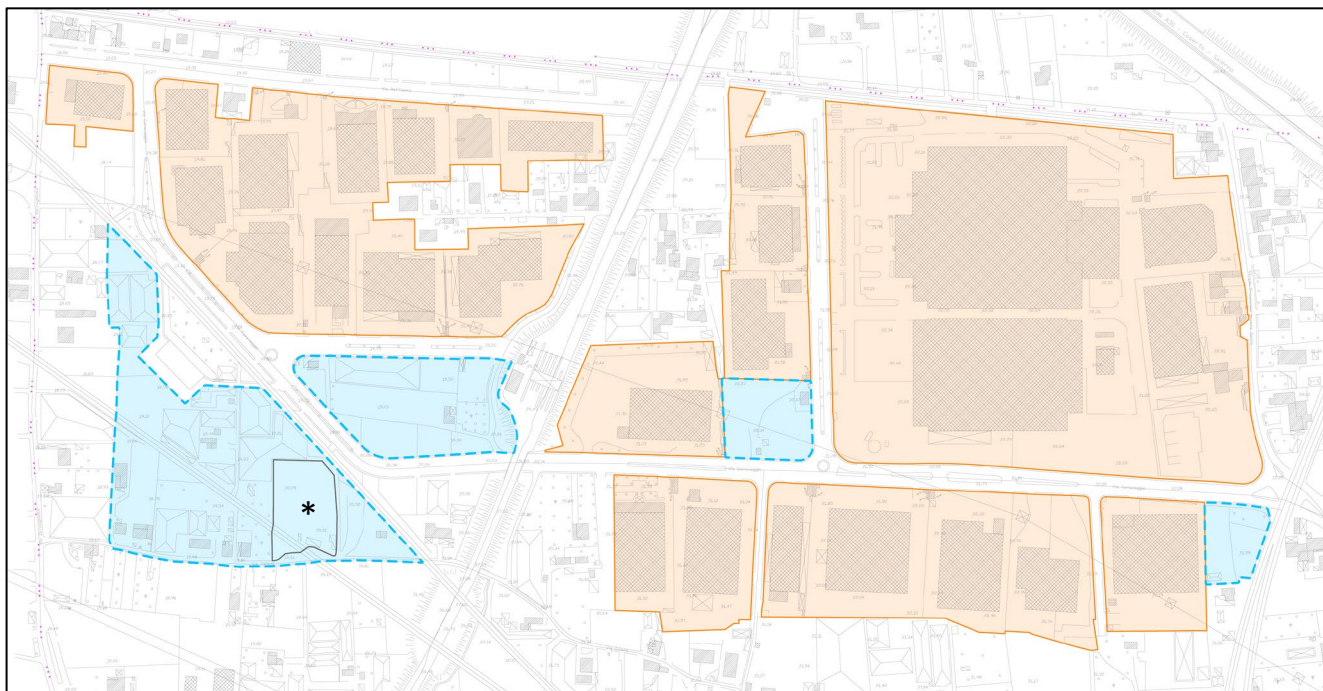


Fig.6 – Zonizzazione del PIP Fosso Imperatore. Lotti, infrastrutture e aree per servizi

* Osservazione al PUC n.75 Deliberazione G.M. 211/2015. Osservazione parzialmente accolta.



Fig.7 – Ortofoto PIP Fosso Imperatore

PIP Fosso Imperatore Completamento

Il PIP di Fosso Imperatore Completamento è articolato in 10 lotti.

La superficie territoriale del PIP è pari a 44.675 mq.

Il PIP può considerarsi saturo.

È in corso la realizzazione delle infrastrutture viarie di accesso e distribuzione ai lotti e risultano attuate parzialmente le previsioni relative alle attrezzature e ai servizi.

Nell'Allegato 1 gli approfondimenti e i dati specifici.

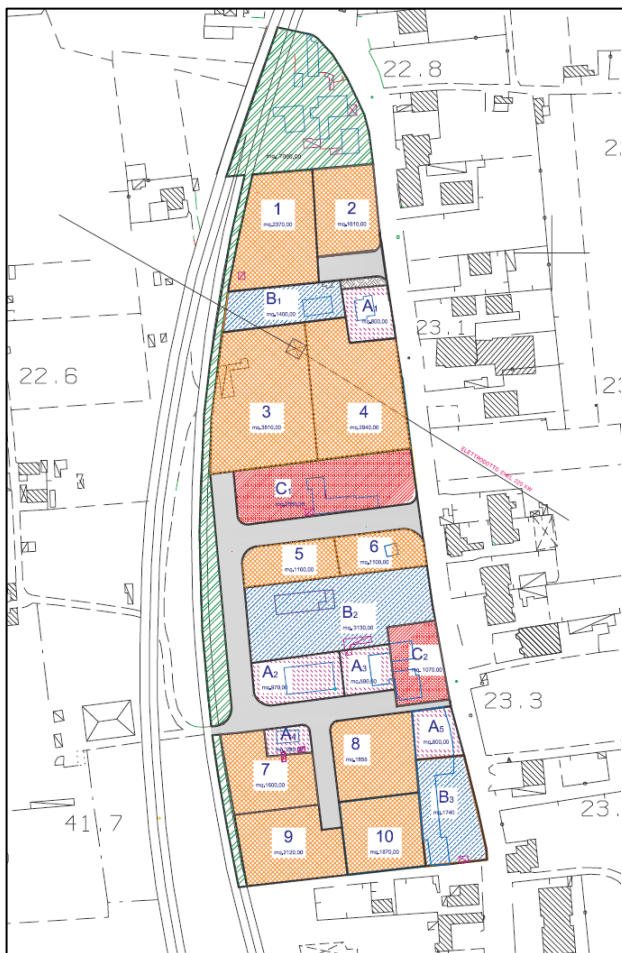


Fig.8 – PIP Fosso Imperatore Completamento
Lotti, infrastrutture e servizi



Fig.9 – Ortofoto PIP Fosso Imperatore Completamento

PIP Casarzano

Il PIP di Casarzano è articolato in 44 lotti.

La superficie territoriale del PIP è pari a 237.331 mq.

Il PIP può considerarsi saturo.

È in corso la realizzazione delle infrastrutture viarie di accesso e distribuzione ai lotti e risultano attuate parzialmente le previsioni relative alle attrezzature e ai servizi.

Nell'Allegato 1 gli approfondimenti e i dati specifici.



Fig.10 – Zonizzazione PIP Casarzano.
Lotti, infrastrutture e servizi



Fig.11 – Ortofoto PIP Casarzano

PIP S. Mauro

Il PIP di S. Mauro è articolato in 5 lotti.

La superficie territoriale del PIP è pari a 10.529 mq

Il PIP San Mauro ha una genesi differente dagli altri PIP: nasce per delocalizzare ditte che insistevano su suoli interessati da progetti di infrastrutturazione ferroviaria.

Allo stato attuale è in via di perfezionamento la progettazione delle opere di urbanizzazione a carico degli operatori privati assegnatari.

Nell'Allegato 1 gli approfondimenti e i dati specifici.

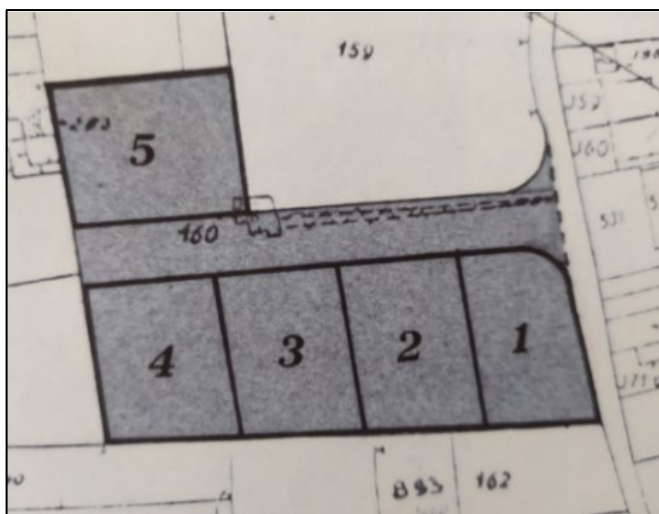


Fig.12 – Zonizzazione PIP S. Mauro.



Fig.13 – Ortofoto PIP S. Mauro

3.2 I manufatti industriali da delocalizzare

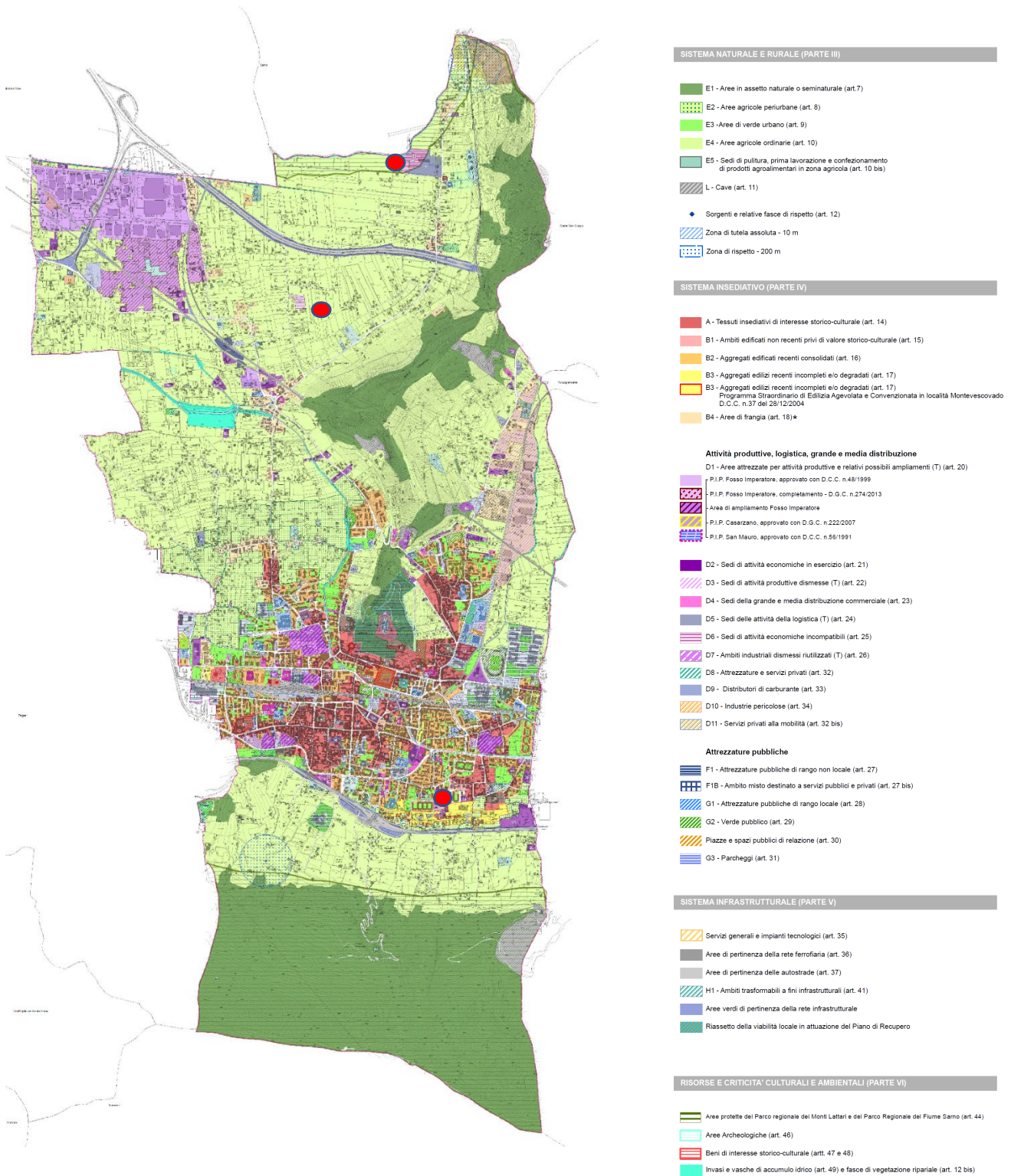
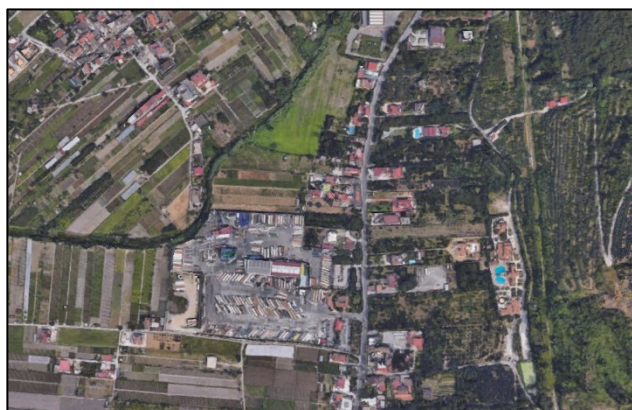
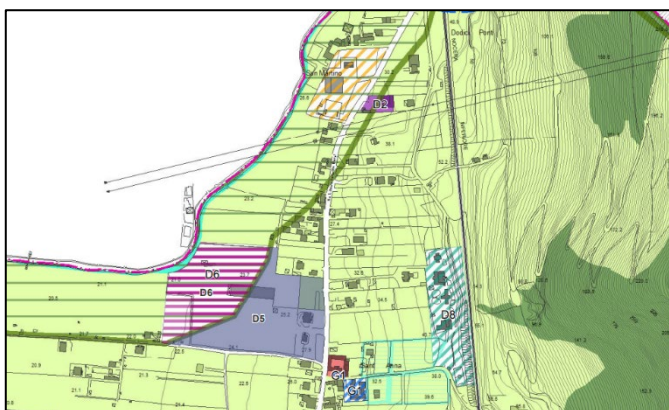


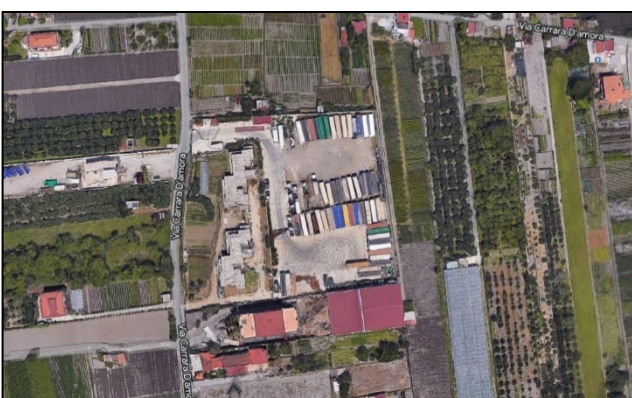
Fig.14 – Piano urbanistico comunale PUC – In evidenza le sedi di attività economiche incompatibili

3.3 Sedi da delocalizzare - Schede



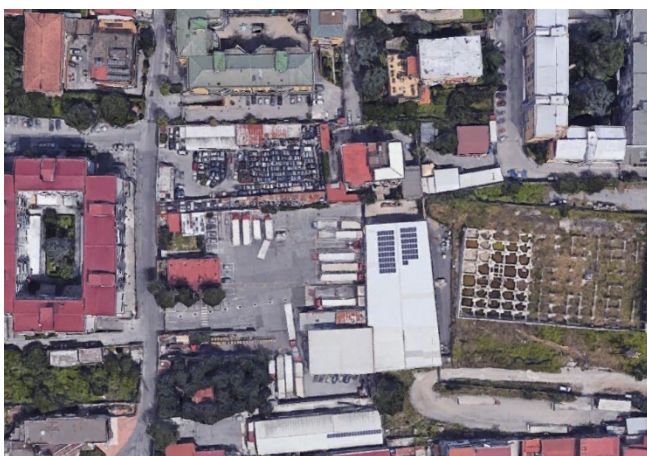
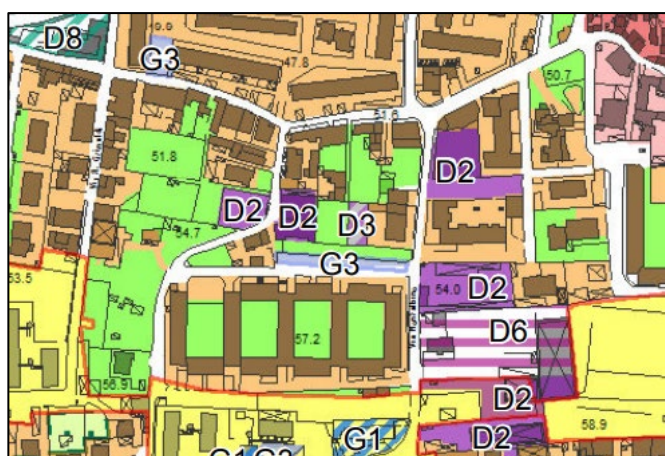
D6 –località Fiano

Il PUC prescrive la delocalizzazione delle sedi e delle aree che ricadono nella fascia di rispetto del fiume Sarno, in particolare le aree destinate a movimentazione mezzi di trasporto di circa 22.000 mq



D6 –via Carrara D'Amora

Il PUC prescrive la delocalizzazione della sede ricadendo in una zona prevalentemente agricola con scarsa accessibilità (area di circa 12000 mq)



D6 –via Montalbino

Il PUC prescrive la delocalizzazione della sede ricadendo in una zona densamente urbanizzata (area di circa 5000 mq)

Di seguito si riportano le norme del PUC Strutturale relative alle zone D6.

art. 25 – D6 – SEDI DI ATTIVITÀ ECONOMICHE INCOMPATIBILI

1. *Comprendono sedi di attività economiche (commerciali, logistiche etc.) che per la loro dimensione, per i loro caratteri materiali e per le loro caratteristiche funzionali e gestionali risultano incompatibili con i rispettivi contesti, agricoli o urbani. **Dovranno essere trasferite negli ambiti attrezzati destinati alle attività industriali/commerciali.** Gli ambiti di provenienza dovranno essere, nel caso di sedi in contesti agricoli, oggetto di interventi di ripristino concordati con il Comune mediante progetti approvati dalla Giunta Comunale, mentre nel caso di contesti urbani, saranno disciplinati dalle norme di cui all'art. 22³.*

2. *Entro sei mesi dall'approvazione del PUC, il Comune convocherà i titolari di tali attività per avviare la definizione concordata sia del progetto di ripristino o di riuso di cui al precedente comma sia di un programma di trasferimento che stabilisca dimensioni dei lotti attrezzati necessari, urbanizzazioni a carico dei titolari delle attività da trasferire e fasi e tempi del processo di trasferimento, interconnesse con fasi e tempi del ripristino o riuso delle sedi di provenienza. Una volta definiti tanto il progetto condiviso quanto il programma, si provvederà, se necessario, alle opportune varianti del "piano operativo".*

³ art.22 – D3 – SEDI PRODUTTIVE DISMESSE (T) (NTA PIANO STRUTTURALE 2016)

1. *Comprendono le sedi – o quote delle sedi (comma 3 del precedente art. 21) – industriali da almeno tre anni non più utilizzate con destinazioni appartenenti ai cicli produttivi. Detti ambiti vanno considerati trasformabili a fini insediativi ed infrastrutturali se risulta dismesso l'intero complesso edificato ex industriale.*

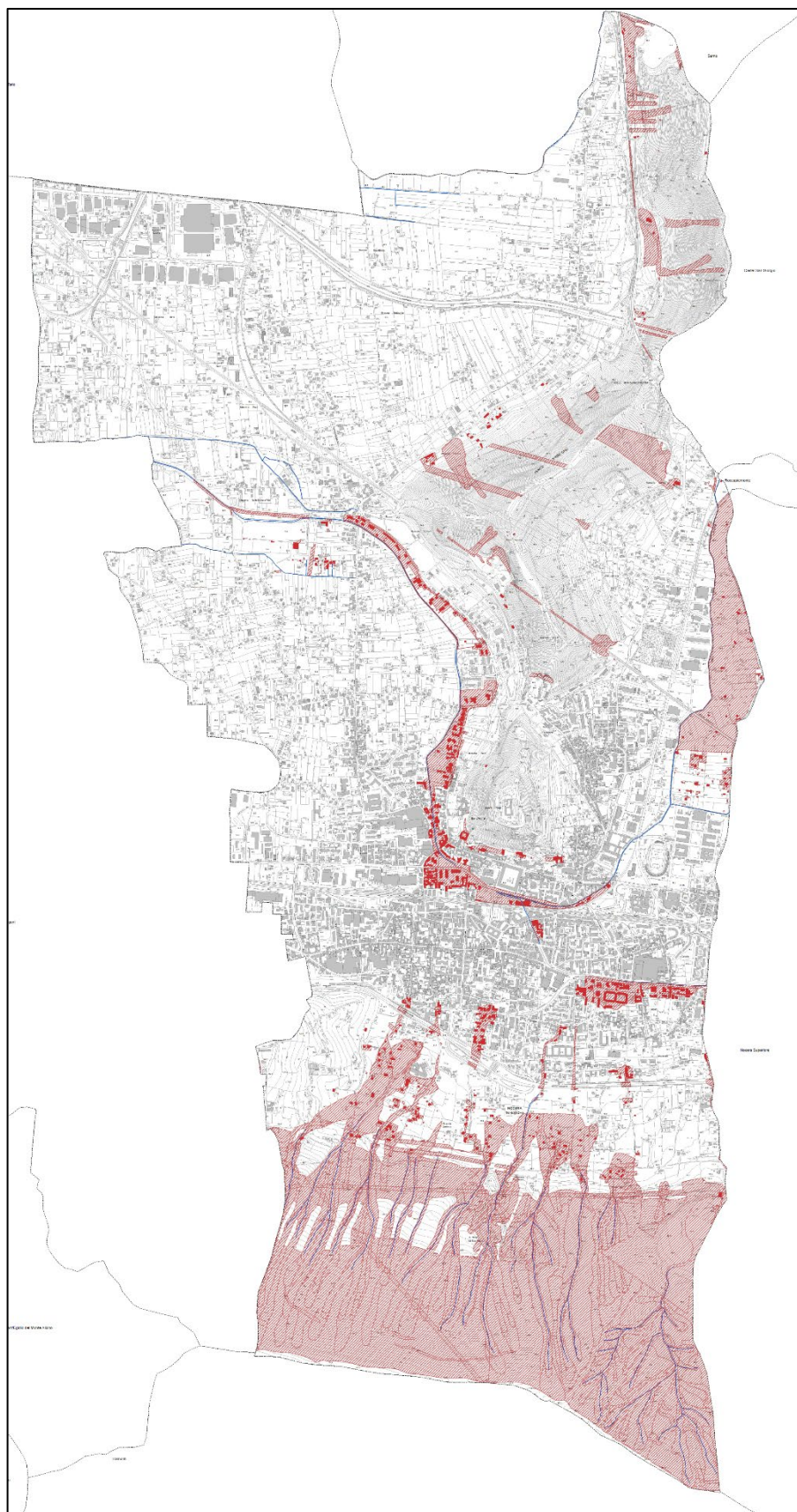
2. *Quando il volume dismesso rappresenta solo una parte dell'intero complesso edilizio (comma 3 del precedente art. 21), su di esso il proprietario o avente causa può presentare un progetto, comportante interventi edilizi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 3 del DPR 380/2001, documentatamente compatibili con le condizioni di conservazione ed utilizzazione del residuo edificio, prevedendo il riuso con destinazioni terziarie urbane (commercio di vicinato, servizi alla persona, tempo libero, attività culturali, artigianato di manutenzione – autoveicoli esclusi – e simili, uffici e servizi privati anche direzionali).*

3. *Nel caso di complessi edilizi interamente dismessi, il "piano operativo" del PUC seleziona, secondo criteri di documentato fabbisogno specifico e condizioni di verificata fattibilità, quello/i da trasformare – anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica a parità di volume – nel quinquennio successivo mediante preventiva formazione di PUA. Le destinazioni ammesse sono quelle del commercio, degli uffici e servizi privati anche direzionali, del turismo (ricettività a rotazione d'uso e servizi complementari), del tempo libero, dello sport, con una quota di residenze non superiore al 11, 74% della volumetria complessiva, obbligatoriamente riservandone il 30% ad alloggi ERS. È fatto obbligo di applicare tutte le soluzioni tecnologiche idonee a garantire il massimo di risparmio energetico e la quota più elevata di autonomia energetica attraverso l'uso di fonti rinnovabili.*


4. *I PUA garantiranno le dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico previste dalla legislazione nazionale e regionale in rapporto alle specifiche destinazioni e una quota non inferiore al 40 % delle superfici scoperte in condizioni di permeabilità, con adeguate piantumazioni arboree e arbustive.*


5. *Per i complessi interamente dismessi di piccole dimensioni (superficie territoriale non superiore a 500 mq), è consentito l'intervento diretto con la possibilità di demolizione e ricostruzione a parità di volume, destinazioni "direzionali" e realizzabilità dei parcheggi pertinenziali in interrato.*

3.4 Le sedi produttive ricadenti in aree a rischio idrogeologico: il Piano di gestione del Rischio



Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico - P.S.A.I.

 Aree a rischio R3-R4 idraulico e da frana
PSAI AdB Campania Centrale, adottato con Delibera del Comitato N.30 del 28/07/2014

 Manufatti in aree a rischio R3-R4

	Volumi (mc)
Edificato	PSAI 2014
Capannoni	29.807,21
Chiese	437,40
Edifici	1.047.790,03
Edifici in costruzione	6.258,11
Edifici minori	15.374,51
Edifici pubblici	10.962,38
Stabilimenti industriali	14.204,61
Totale	1.124.834,25

Volumi (mc) dell'edificato in aree a Rischio R3/R4, PSAI 2014

Fig.15 – Piano di gestione del rischio 2016 (art.27 comma 2 del PSAI, Autorità di Bacino)

3.5 Sedi produttive in aree a rischio idrogeologico - Schede

I capannoni ricadenti in area a rischio idrogeologico sono stati numerati e per ognuno di essi è stata elaborata una scheda con i grafici e i dati di riferimento.

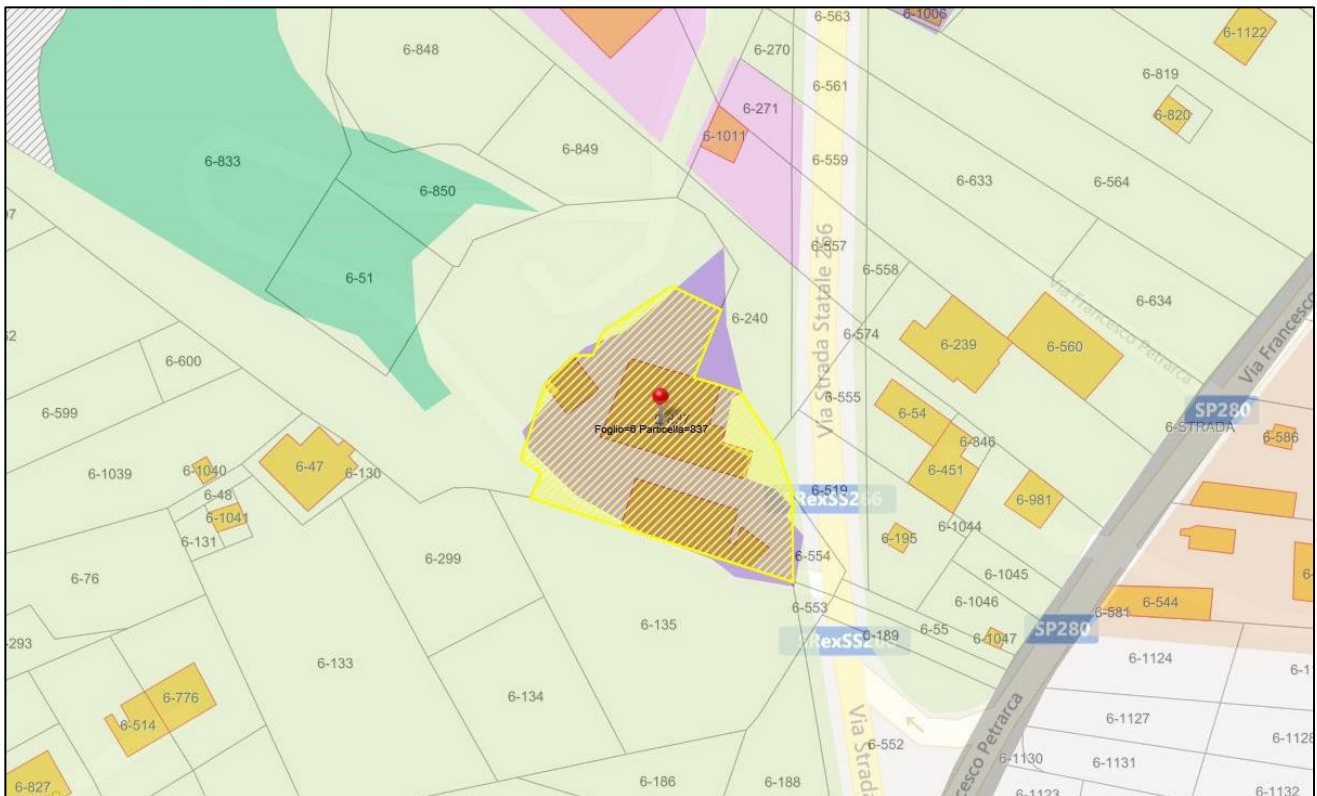
1 - Via Variante SS 266 – D2



Puc Strutturale

Piano Gestione Rischio

Ortofoto



Foglio	Particella	Sub.	Via	P.	Categoria Catastale	cl.	Superficie	Superficie totale
6	837		SS NOCERINA	T	D08		64+424+278	766 mq

Mappa e dati catastali

2- Via Villanova – D2



Puc Strutturale

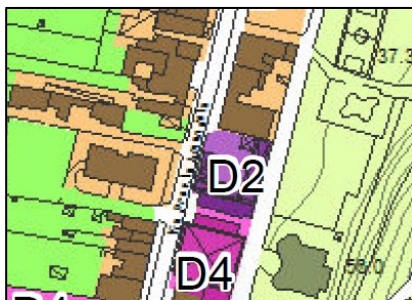
Piano Gestione Rischio

Ortofoto



Foglio	Particella	Sub.	Via	P.	Categoria Catastale	cl.	Superficie	Superficie totale
8	782	6	VIA VILLANOVA 91 (495)	S1	C02 - magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa	4	133 mq	133 mq (in corso di definizione)
8	782	7	VIA VILLANOVA 00009 (495)	T	C07 - tettoie; posti auto su aree private; posti auto coperti	5	135 mq	136 mq (calcolata)
8	782	8	VIA VILLANOVA 00009 (495)	T	C03 - laboratori per arti e mestieri	5	213 mq	213 mq (calcolata)
8	782	9	VIA VILLANOVA 00009 (495)	T	C03 - laboratori per arti e mestieri	9	31 mq	41 mq (calcolata)
8	782	10	VIA VILLANOVA 00009 (495)	T	C03 - laboratori per arti e mestieri	6	111 mq	124 mq (calcolata)
8	52				ENTE URBANO		50+28	78 mq
TOTALE								725 mq

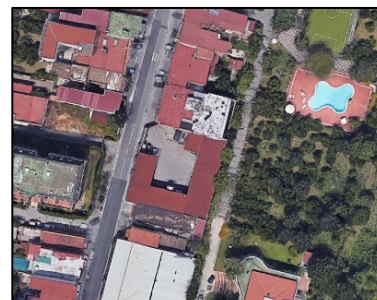
3 - Via Sant'Anna – D2



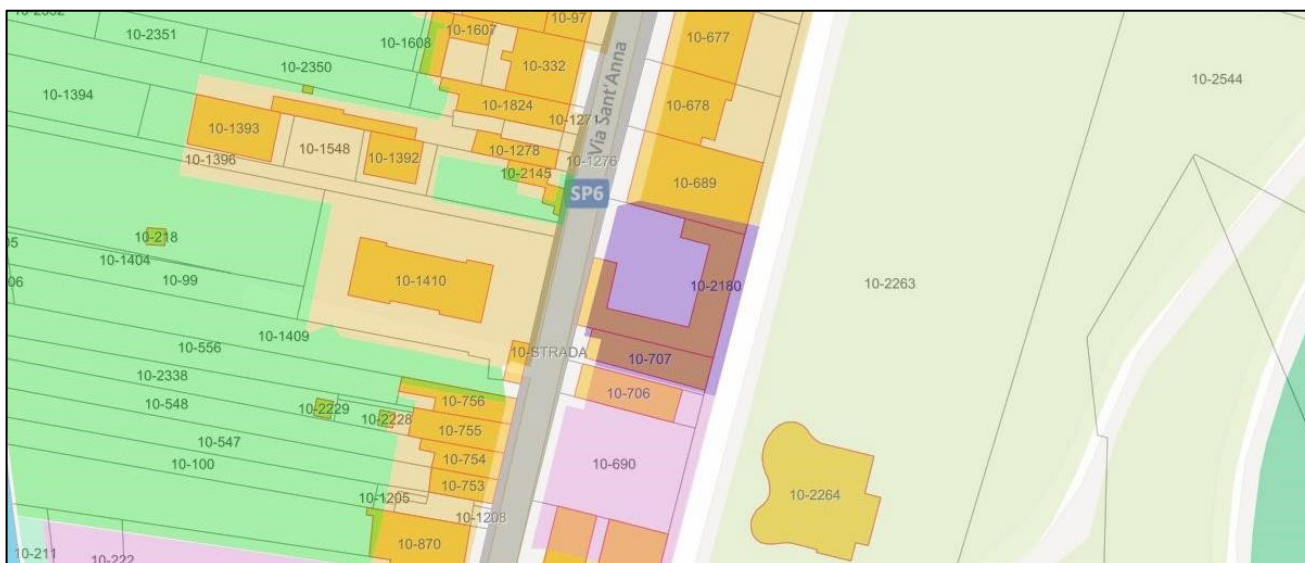
Puc Strutturale



Piano Gestione Rischio



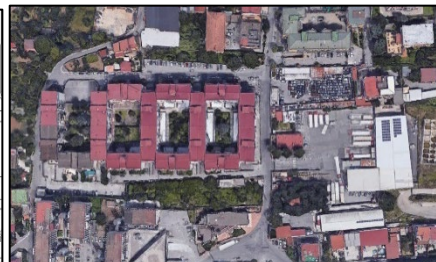
Ortofoto



Foglio	Particella	Sub.	Via	P.	Categoria Catastale	cl.	Superficie	Superficie totale
10	2180	2	VIA SANT'ANNA 62 (516)	T	C02 - magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unita' immobiliare abitativa	8	90 mq	165 mq (calcolata)
10	707		VIA AMENDOLA GIOVANNI 00005	T	C03 - laboratori per arti e mestieri	6	137 mq	175 mq (calcolata)
							TOTALE	340 mq

Mappa e dati catastali

4 - Via Montalbino – D2



Puc Strutturale

Piano Gestione Rischio

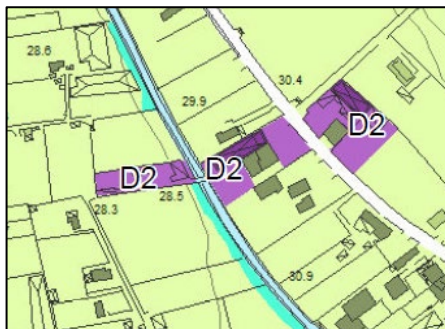
Ortofoto



Foglio	Particella	Sub.	Via	P.	Categoria Catastale	cl.	Superficie	Superficie totale
13	1379		VIA MONTALBINO 21 (542)	T	D08		11+26+40	77 mq

Mappa e dati catastali

5 - Via Villanova – D2



Puc Strutturale



Piano Gestione Rischio



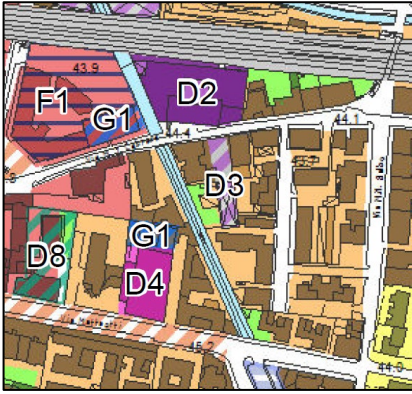
Ortofoto



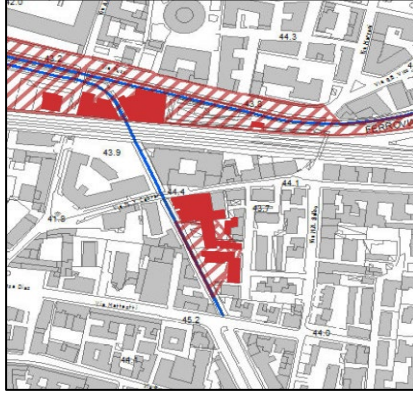
Foglio	Particella	Sub.	Via	P.	Categoria Catastale	cl.	Superficie	Superficie totale
8	540	7	VIA VILLANOVA n. 37 Piano T		C06 - stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	10	72 m2	72 mq
8	540	16	VIA VILLANOVA n. 117 Piano T		D07 -		550 mq	550 mq
TOTALE								622 mq

Mappa e dati catastali

6 - Via P.M. Y Cabrera – D3



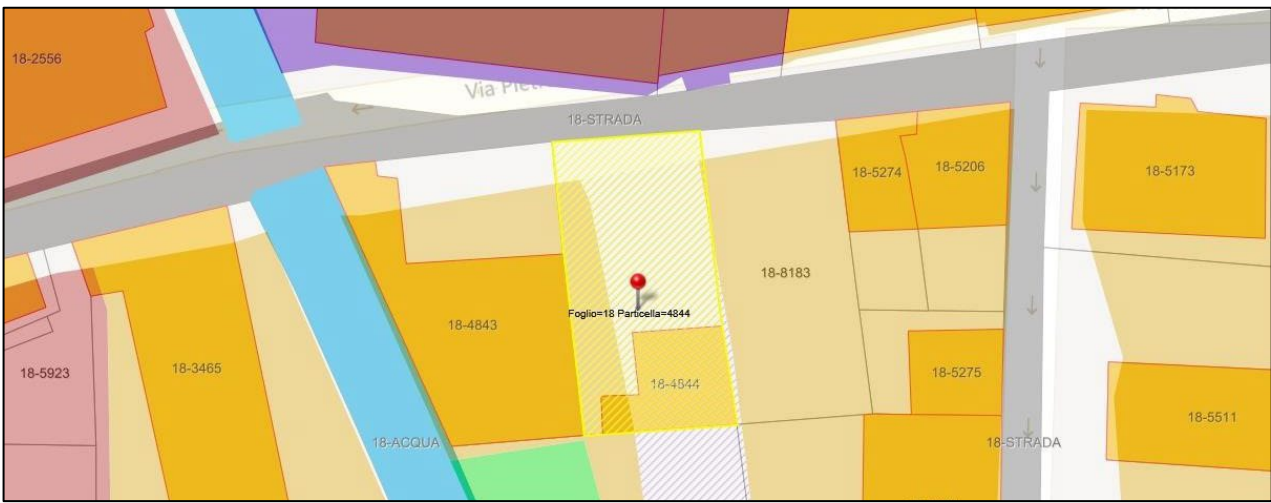
Puc Strutturale



Piano Gestione Rischio



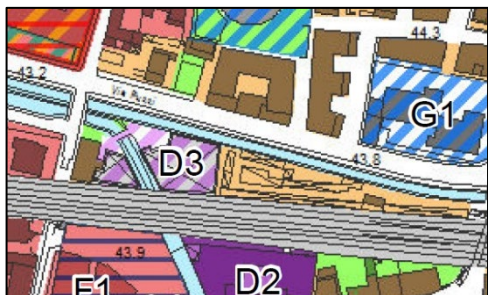
Ortofoto



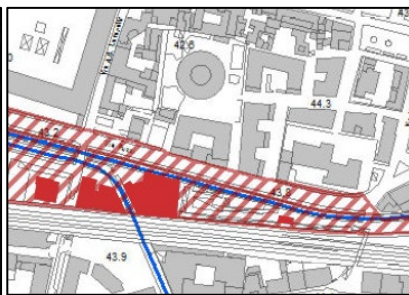
Foglio	Particella	Sub.	Via	P.	Categoria Catastale	cl.	Superficie	Superficie totale
18	4844		VIA PIETRO MARTINEZ Y CABRERA 00001 (373)	T	C03 - laboratori per arti e mestieri	2	563 mq	304 mq (calcolata)

Mappa e dati catastali

7 - Via A.B. Lucarelli – D3



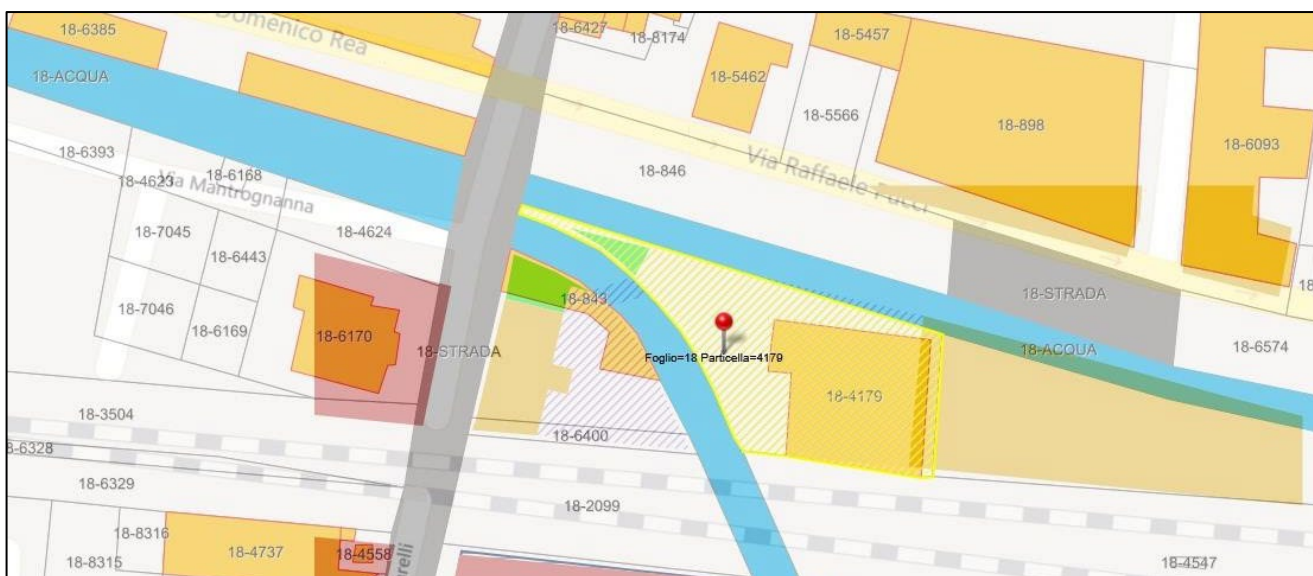
Puc Strutturale



Piano Gestione Rischio



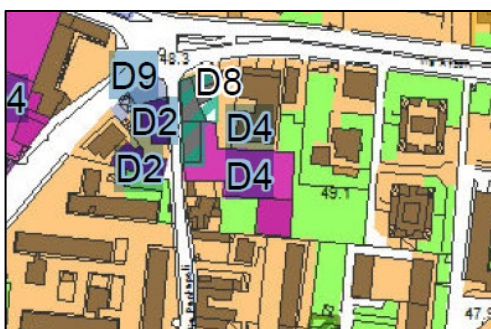
Ortofoto



Foglio	Particella	Sub.	Via	P.	Categoria Catastale	cl.	Superficie	Superficie totale
18	4179	1	VIA AURELIO BOSCO LUCARELLI n. SNC Piano T		F02		706 mq	

Mappa e dati catastali

8 - Via Pentapoli – D4



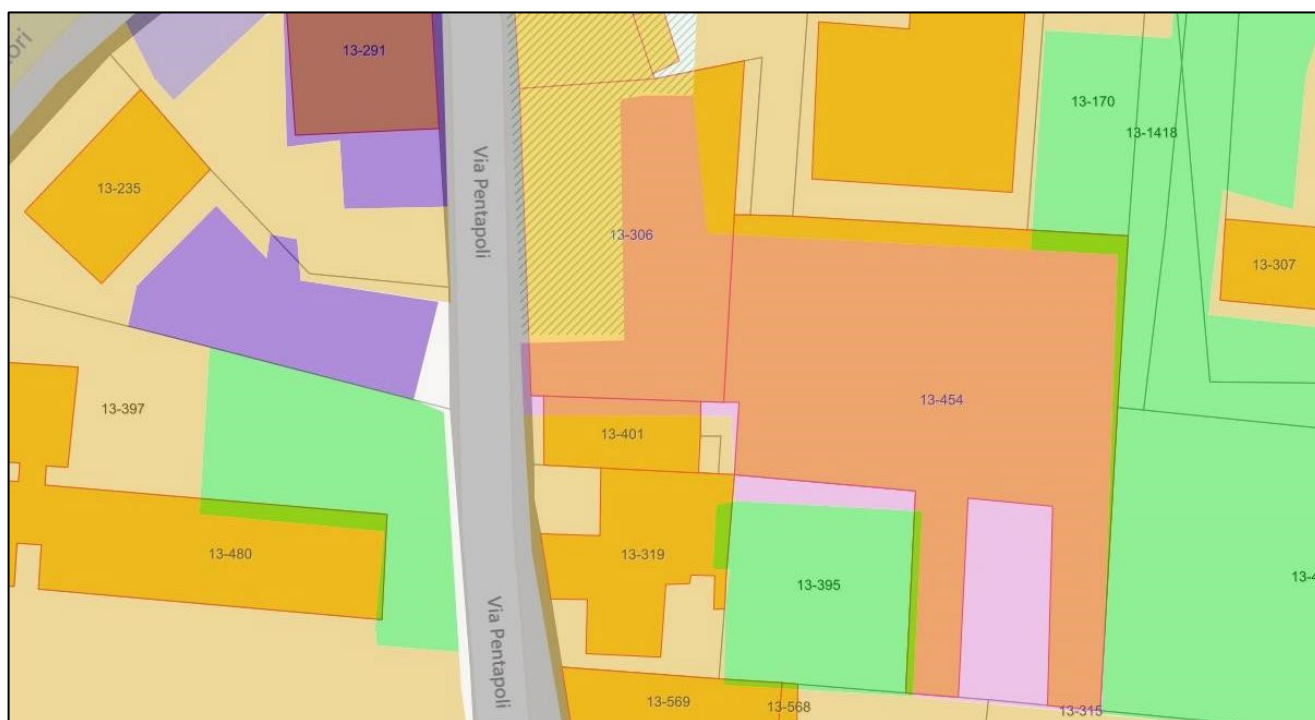
Puc Strutturale



Piano Gestione Rischio



Ortofoto



Foglio	Particella	Sub.	Via	P.	Categoria Catastale	cl.	Superficie	Superficie totale
13	454		VIA PENTAPOLI n. 9 Piano T		D08		1.344 mq	

Mappa e dati catastali

9 - Via Sant'Anna – D4



Puc Strutturale



Piano Gestione Rischio



Ortofoto



Foglio	Particella	Sub.	Via	P.	Categoria Catastale	cl.	Superficie	Superficie totale
10	224	4	VIA SALITA SANT' ANNA 00009	T	C03 - laboratori per arti e mestieri	7	85 mq	204 mq (calcolata)
10	224	8	VIA SANT' ANNA 93 (516)	T	C03 - laboratori per arti e mestieri	7	65 mq	82 mq (calcolata)
							TOTALE	286 mq

Mappa e dati catastali

SEDI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI RICADENTI IN AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO						
Fg	P.IIa	Sub.	Via	P.	Superficie	Sup.
1 VARIANTE SS 18						
6	837		SS NOCERINA	T	64+424+278	766 mq
2 VIA VILLANOVA						
8	782	6	VIA VILLANOVA 91 (495)	S1	133 mq	133 mq
8	782	7	VIA VILLANOVA 00009 (495)	T	136 mq (calcolata)	136 mq
8	782	8	VIA VILLANOVA 00009 (495)	T	213 mq (calcolata)	213 mq
8	782	9	VIA VILLANOVA 00009 (495)	T	41 mq (calcolata)	41 mq
8	782	10	VIA VILLANOVA 00009 (495)	T	124 mq (calcolata)	124 mq
TOTALE						725 mq
3 VIA SANT'ANNA						
10	2180	2	VIA SANT` ANNA 62 (516)	T	165 mq (calcolata)	165 mq
10	707		VIA AMENDOLA GIOVANNI 00005	T	175 mq (calcolata)	175 mq
TOTALE						340 mq
4 VIA MONTALBINO						
13	1379		VIA MONTALBINO 21 (542)	T	11+26+40	77 mq
5 VIA VILLANOVA						
8	540	7	VIA VILLANOVA n. 37 Piano T		72 m2	72 mq
8	540	16	VIA VILLANOVA n. 117 Piano T		550 mq	550 mq
TOTALE						622 mq
6 VIA P. MARTINEZ Y CABRERA						
18	4844		VIA PIETRO MARTINEZ Y CABRERA 00001 (373)	T	304 mq (calcolata)	304 mq
7 VIA A.B. LUCARELLI						
18	4179	1	VIA AURELIO BOSCO LUCARELLI n. SNC Piano T		706 mq	
8 VIA PENTAPOLI						
13	454		VIA PENTAPOLI n. 9 Piano T		1.344 mq	
9 VIA SANT'ANNA						
10	224	4	VIA SALITA SANT` ANNA 00009	T	204 mq (calcolata)	204 mq
10	224	6	VIA SALITA SANT` ANNA 00009	1		
10	224	8	VIA SANT` ANNA 93 (516)	T	82 mq (calcolata)	82 mq
TOTALE						286 mq
TOTALE COMPLESSIVO						5170

3.6 Individuazione e caratterizzazione delle attività produttive esistenti

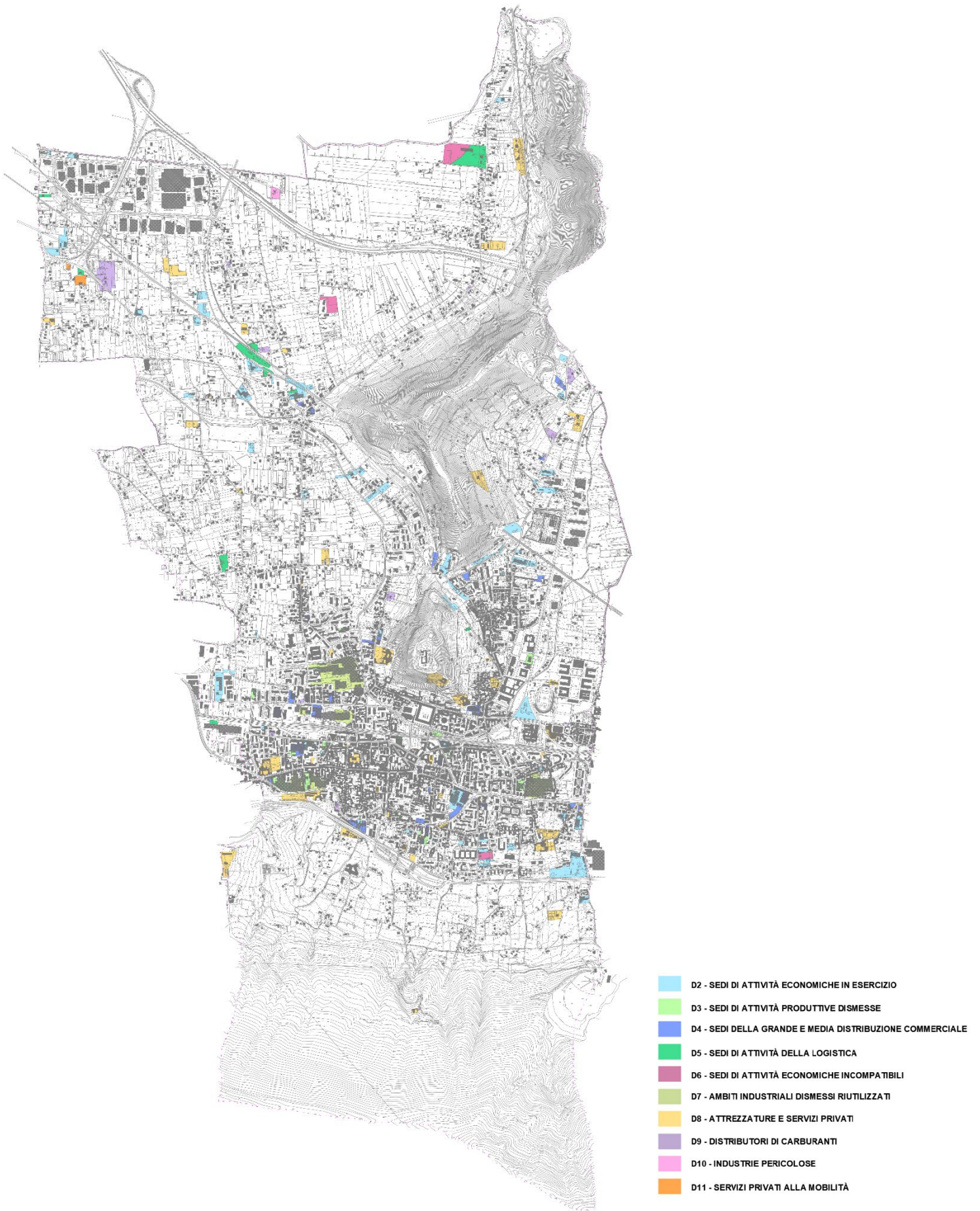


Fig.16 – Individuazione delle attività produttive

La presenza di impianti produttivi e insediamenti residenziali all'interno delle aree urbane centrali causa, per alcune attività, condizioni di criticità ambientale (rumore, inquinamento atmosferico, traffico...) e di incompatibilità dal punto di vista della qualità e della sicurezza urbana.

Negli ultimi decenni, la riduzione della base industriale ha ingenerato fenomeni di sottoutilizzazione e dismissione di manufatti che oggi, all'interno delle aree urbane centrali di Nocera Inferiore, sono segnati molto spesso da caratteri di degrado, precarietà, abbandono o utilizzo parziale e/o poco compatibile. L'azione di riuso e di riqualificazione delle aree centrali, che l'amministrazione affronterà a breve dal punto di vista della pianificazione sulla base di un necessario aggiornamento dello stato di fatto e del quadro conoscitivo, e la previsione di aree idonee per la delocalizzazione e per la realizzazione di nuove attività produttive sono certamente necessarie e prioritarie.



- | | |
|--|--|
| ■ D2 - SEDI DI ATTIVITÀ ECONOMICHE IN ESERCIZIO | ■ D7 - AMBITI INDUSTRIALI DISMESSI RIUTILIZZATI |
| ■ D3 - SEDI DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE DISMESSE | ■ D8 - ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI |
| ■ D4 - SEDI DELLA GRANDE E MEDIA DISTRIBUZIONE COMMERCIALE | ■ D9 - DISTRIBUTORI DI CARBURANTI |
| ■ D5 - SEDI DI ATTIVITÀ DELLA LOGISTICA | ■ D10 - INDUSTRIE PERICOLOSE |
| ■ D6 - SEDI DI ATTIVITÀ ECONOMICHE INCOMPATIBILI | ■ D11 - SERVIZI PRIVATI ALLA MOBILITÀ |

Fig.17 – Individuazione delle attività produttive nel centro urbano

3.7 La Manifestazione di interesse

Con Determinazione Dirigenziale n. 1158 del 09/06/2023 è stata indetta dal Comune di Nocera Inferiore la Manifestazione di interesse *per l'insediamento di attività produttive sul territorio comunale di Nocera Inferiore, e/o per l'ampliamento di attività esistenti, al fine del dimensionamento delle aree da inserire nella nuova Componente Operativa del PUC, con riferimento alle aree del territorio comunale a destinazione produttiva* (Avviso Pubblico e Domanda di partecipazione prot. n. 35091 del 09/06/2023).

La Manifestazione di interesse è stata attivata al fine di dare corso ad un'indagine esplorativa volta a documentare la domanda di insediamento da parte dei soggetti interessati per verificare l'interesse degli operatori ad investire nel territorio comunale in attività di carattere produttivo, dunque industriale, artigianale, commerciale, logistico e terziario. Attraverso la manifestazione di interesse, che non è impegnativa sia per il proponente che per l'ente, dunque non determina il formarsi di diritti, aspettative, priorità, non rappresentando alcun obbligo per la definizione delle scelte da effettuare nell'ambito della redazione dell'aggiornamento dello strumento urbanistico vigente, l'Amministrazione ha reso noto a operatori economici, imprese, consorzi, enti, l'intenzione di realizzare nuovi insediamenti e ha chiesto di esprimersi, attraverso una specifica scheda, in merito al loro interesse e alle loro necessità specifiche (aree per nuove attività, per delocalizzazioni, per ampliamenti...).

3.8 Gli esiti della Manifestazione di interesse e le valutazioni preliminari

Alla scadenza dell'Avviso Pubblico prot. n. 35091 del 09/06/2023 sono pervenute nei termini 109 manifestazioni di interesse, per una richiesta complessiva di superficie da destinare ad attività produttive pari a complessivi 1.061.704 mq.

Tale superficie complessiva, considerando il totale delle richieste, viene così articolata:

Richiesta insediamento di 42 nuove attività	Richiesta delocalizzazioni di attività esistenti per 29 attività	Richiesta ampliamento di attività esistenti per 38 attività
407.804 mq	203.000 mq	450.900 mq

Le manifestazioni di interesse pervenute sono state differenziate, nella tabella seguente, in relazione alla tipologia di attività ed alla superficie complessiva richiesta.

Tipologia destinazione attività produttiva	Numero iniziative	Superficie mq 0/1000	Superficie mq 1001/5000	Superficie mq 5001/10.000	Superficie oltre mq 10.001
Industriale	58	2	21	13	22
Artigianale	13	3	9	1	==
Commerciale	9	==	6	1	2
Terziaria	6	3	2	1	==
Logistica	16	==	1	11	4
Altro	7	4	==	1	2
Totale	109	12	39	28	30

È opportuno evidenziare inoltre che sono state numerose le richieste finalizzate alla delocalizzazione di attività esistenti sul territorio comunale.

3.9 Dimensionamento

Sintesi dimensionamento attività produttive

Sedi manufatti industriali incompatibili da delocalizzare	49.000 mq
Sedi insediamenti produttivi esistenti ricadenti in aree a rischio idrogeologico	5.170 mq
Richieste Manifestazione di interesse	1.061.704 mq

Sintesi preliminare dimensionamento aree da destinare a PIP

Superficie territoriale complessiva ricadente nella zona destinata ad attività industriali del Secondo Piano Operativo (Fosso Imperatore Sud)

221.085 mq

Standard per attrezzature e servizi D.I. 1444/68 pari al 10% ST

22.108 mq

Viabilità (Stima preliminare pari al 15% della St)

33.162 mq

Superficie da destinare complessivamente ai lotti industriali

165.815 mq

4. IL CONTESTO TERRITORIALE E LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

4.1 IL RUOLO DI NOCERA INFERIORE NEL CONTESTO TERRITORIALE

Il comune di Nocera Inferiore è uno dei maggiori centri dell'Agro Nocerino - Sarnese: le condizioni ambientali e territoriali favorevoli (aree pianeggianti, fertilità dei suoli di origine vulcanica, risorse idriche, buona accessibilità infrastrutturale, prossimità ai centri maggiori...) hanno dato a Nocera fin dalla fine del 1800 un ruolo di rilievo nel contesto territoriale di riferimento. Anche per effetto di significativi investimenti di capitali stranieri, all'inizio del 1900 Nocera consolidò la sua caratterizzazione produttiva di tipo industriale, strettamente connessa all'economia agricola, con una serie di pastifici, di fabbriche di conserve alimentari, di cotonifici, di depositi per l'esportazione di frutta e ortaggi, di scatolifici e di industrie meccaniche.

Nonostante le difficoltà, le crisi e le vicende della globalizzazione che negli ultimi decenni hanno complessivamente indebolito la struttura produttiva dell'Agro, appare chiaro il ruolo di riferimento che Nocera ha continuato a svolgere in un contesto territoriale ampio.

Nocera, in altri termini, ha mantenuto sostanzialmente costante la sua capacità gravitazionale e attrattiva e la sua complessità produttiva. Considerando le attività presenti nel comune si evidenzia che nel tempo alle attività "banali", tendenti a soddisfare i bisogni essenziali della popolazione presente, si sono sempre affiancate anche le attività "non banali" cioè quelle legate alla produzione e alla vendita di beni che interessano un'utenza ampia, non locale.

Tabella 8.1
Indice di Complessità della struttura produttiva
Anni, 1991, 1996, 2001

Comune	1991	1996	2001
Salerno	463	493	479
Battipaglia	315	375	377
Cava de' Tirreni	319	370	362
Scafati	256	311	329
Nocera Inferiore	310	328	326
Eboli	258	291	295
Pagani	298	287	294
Angri	248	260	281
Pontecagnano Faiano	230	258	268
Agropoli	207	263	262

Indice di complessità (numero dei tipi di attività presenti) – (Fonte PTCP)

Ad aumentare la capacità gravitazionale di Nocera sono inoltre le esternalità positive, la presenza di infrastrutture stradali di livello territoriale, delle autostrade e degli svincoli, dei nodi ferroviari così come la significativa dotazione di attrezzature e di servizi di livello urbano e territoriale e di attività commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso.

Il numero degli addetti al commercio è elevato e questo è riferibile alla buona accessibilità data dalle infrastrutture viarie e di trasporto.

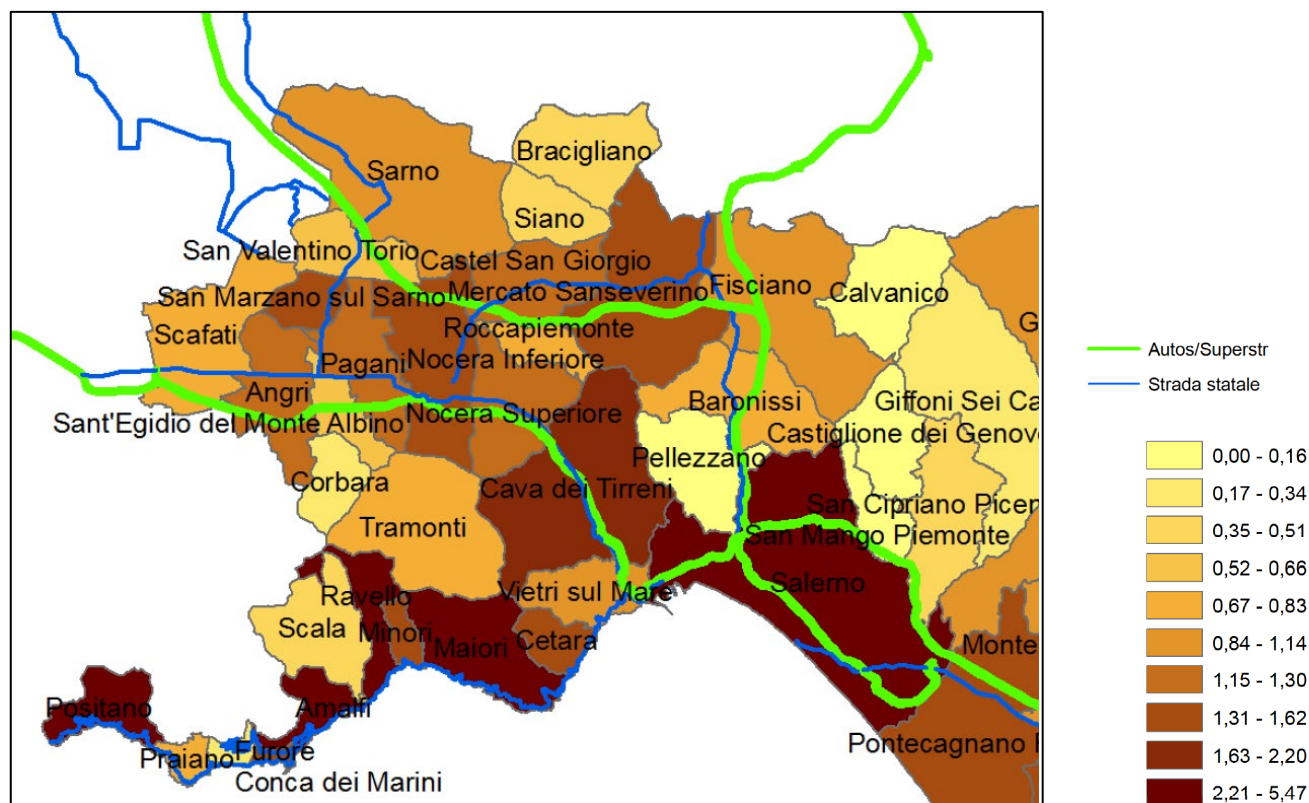


Fig.18 – Provincia di Salerno – Addetti al commercio all’ingrosso su 100 abitanti – (Fonte PTCP)

	Totale Industria (D)	Addetti Totale	D/TOT	Popolazione	Percentuale addetti D	ISM	Percentuale Addetti Totale	Percentuale Popolazione
AGROPOLI	1381	4862	28,40	29651	3,11	0,91	2,65	2,76
AMALFI	492	4395	11,19	17693	1,11	0,36	2,40	1,65
BUCCINO	1242	3703	33,54	22788	2,80	1,08	2,02	2,12
CAMEROTA	171	2241	7,63	16773	0,39	0,24	1,22	1,56
CAPACCIO	891	4882	18,25	35075	2,01	0,59	2,66	3,27
CASTELLABATE	303	1772	17,10	12518	0,68	0,55	0,97	1,17
CAVA DE' TIRRENI	3163	11083	28,54	63516	7,13	0,92	6,04	5,92
FUTANI	65	697	9,33	8683	0,15	0,30	0,38	0,81
MAIORI	260	1951	13,33	12698	0,59	0,43	1,06	1,18
NOCERA INFERIORE	9390	30688	30,60	175432	21,16	0,98	16,73	16,34
OLIVETO CITRA	558	1921	29,05	15926	1,26	0,93	1,05	1,48
POSTIGLIONE	224	1029	21,77	10857	0,50	0,70	0,56	1,01
ROCCADASPIDE	311	2109	14,75	21262	0,70	0,47	1,15	1,98
SALA CONSILINA	2172	9854	22,04	54809	4,89	0,71	5,37	5,10
SALERNO	17855	77900	22,92	396822	40,24	0,74	42,46	36,96
SAPRI	208	2570	8,09	19344	0,47	0,26	1,40	1,80
SARNO	1735	6852	25,32	49816	3,91	0,81	3,73	4,64
TEGGIANO	248	1332	18,62	10094	0,56	0,60	0,73	0,94
TORRE ORSAIA	223	989	22,55	9215	0,50	0,72	0,54	0,86
VALLO DELLA LUCANIA	661	5672	11,65	43589	1,49	0,37	3,09	4,06
Prov. Salerno	44374	183463	24,19	1073643	100,00	0,78	100,00	100,00
Italia	4895858	15712908	31,16			1,00		

Fig.19 – Addetti all’industria – (Fonte PTCP)

4.2 PIANO TERRITORIALE REGIONALE

Il Piano Territoriale Regionale individua l’Agro Nocerino Sarnese come Ambiente insediativo n. 3 e nella descrizione delle criticità rileva che il territorio si caratterizza per un diffuso disordine e un forte inquinamento ambientale dovuti alla commistione tra impianti produttivi e insediamenti residenziali, alla presenza di industrie in ambiti non adeguati e dunque fuori dalle aree dei PIP, dalla dismissione di una serie di manufatti anche nel centro urbano.

Il PTR, in questa direzione, tende alla complessiva razionalizzazione del sistema territoriale e, in particolare per le attività produttive, punta:

- al potenziamento e alla riorganizzazione dell’economia locale non più fondata su basi individuali (polverizzazione industriale), ma su forme associazionistiche (poli produttivi) tali da permettere la ristrutturazione del territorio mediante l’individuazione di ambiti territoriali omogenei;
- al recupero e al completamento della rete per il trasporto su gomma;
- al recupero e alla rifunzionalizzazione delle reti per il trasporto su ferro;
- al recupero, alla bonifica ed al riutilizzo delle aree industriali dismesse come occasione di riqualificazione ambientale.

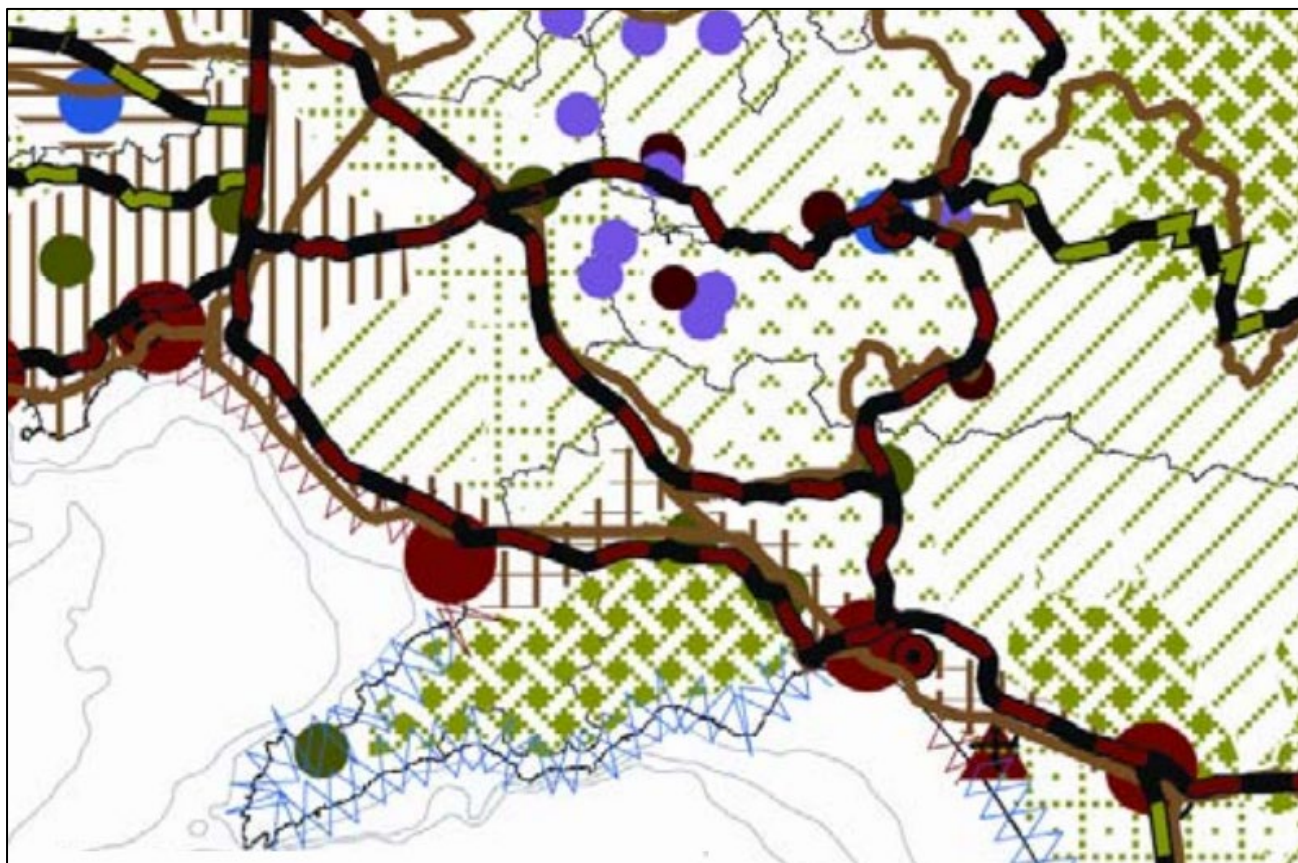


Fig.20 – Caratterizzazione delle reti, delle centralità e ambiti (Fonte PTR)

4.3 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI SALERNO

In coerenza con quanto previsto dal PTR, il Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Salerno definisce precisi indirizzi per l'ambito Nocerino - Sarnese. In particolare il PTCP punta alla riorganizzazione, riqualificazione e messa a norma della struttura insediativa lungo la direttrice Scafati-Nocera, al fine di:

- evitare espansioni insediative che potrebbero determinare ulteriori saldature tra i diversi insediamenti;
- ripristinare condizioni di ordine nelle destinazioni urbanistiche tra aree residenziali ed aree/ funzioni produttive;
- incentivare la delocalizzazione delle funzioni produttive inconciliabili con il tessuto residenziale quali attività industriali e di media e grande distribuzione di vendita in specifiche aree attrezzate, ubicate in posizioni strategiche rispetto alle principali reti per la mobilità promuovendo il ritorno, nell'ambito dei contesti abitativi, dei negozi di quartiere, delle botteghe artigiane, dei servizi di supporto alla famiglia e delle attività ludiche e ricreative per giovani e anziani.

In particolare, nel PTCP si considera che dal punto di vista delle condizioni territoriali⁴:

- *l'ambito dell'Agro Nocerino-Sarnese risulta interessato dalla presenza di una notevole dotazione di aree produttive di interesse sovralocale (PIP comprensoriali di Taurana e Fosso Imperatore; PIP di Sarno) oltre che da una serie di aree produttive di interesse locale. Tali aree, da valorizzare e potenziare, in una logica reticolare di complementarità ed integrazione (anche con riferimento alle limitrofe aree ASI di Cava de' Tirreni e Mercato S. Severino/Fisciano, ed alle programmate piattaforme logistiche di Mercato S. Severino e Castel San Giorgio), possono acquisire un rilievo di carattere provinciale, se non regionale. Infine, nell'ambito va segnalata la presenza, lungo la viabilità ordinaria della S.S.18, di un rilevante fenomeno di commistione casuale di attività produttive (molte delle quali dismesse o da dismettere), commerciali e residenziali. Al riguardo il Ptcp definisce misure precise per la delocalizzazione delle attività produttive inconciliabili e per la riqualificazione urbanistica e paesaggistica delle aree interessate da tali fenomeni;*
- [...]
- *è necessario promuovere politiche di coordinamento intercomunale per la localizzazione di insediamenti produttivi di rilievo comprensoriale al fine di contenere un indiscriminato consumo del suolo agricolo e, allo stesso tempo, mettere in rete risorse economiche ed opportunità (atteso il diffuso fenomeno per il quale aree produttive programmate non vengono infrastrutturate per mancanza di risorse ed investimenti) ed evitare il ricorso, purtroppo sempre più diffuso, alla procedura di variante puntuale, che di sovente comporta la localizzazione disordinata di insediamenti per la produzione sul territorio. Tale indirizzo risulta particolarmente cogente per i territori costieri e, in generale, per tutti quei territori (anche interni) di particolare pregio paesaggistico ed ambientale, per i quali è quanto mai necessario delocalizzare e concentrare in apposite aree attrezzate comprensoriali, le attività la cui localizzazione è inconciliabile con il tessuto residenziale, e con i valori storico-culturali, ambientali e paesaggistici da valorizzare.*

Per quanto riguarda le strategie in materia di infrastrutture per attività produttive, il PTCP tende a razionalizzare e qualificare il sistema industriale e degli insediamenti produttivi al fine di favorire l'accrescimento e lo sviluppo della produzione di beni e servizi e garantire, allo stesso tempo, tende alla tutela e alla valorizzazione del territorio, dell'ambiente, della salute e della sicurezza.

Alla luce delle indagini svolte appare evidente che la provincia di Salerno presenta un significativo, potenziale, patrimonio di aree destinate ad impianti produttivi, dismesse o mai utilizzate, la cui consistenza non può essere trascurata e, pertanto, il Ptcp assume, quale obiettivo strategico, la promozione di iniziative per rendere tali aree attraenti per nuovi investimenti produttivi ed, in ogni caso, utili a soddisfare la domanda locale, senza escludere, tuttavia, la possibilità di potenziare ed integrare il

⁴ PTCP, Relazione, pag.59-60

“sistema” con riferimento a specifici ambiti territoriali o a documentate esigenze. Occorre allo stesso tempo considerare che il settore produttivo, in senso lato, ha sempre più bisogno di servizi (ricerca, marketing, formazione, assistenza all’iniziativa produttiva, servizi finanziari, strutture per la commercializzazione e la ricerca ecc.) e che tale circostanza determina fenomeni significativi nell’organizzazione territoriale, andando a caratterizzare aree urbane, aree direzionali, zone miste di produzione e servizi, aree attrezzate.

In taluni casi, peraltro, si configurano tipologie insediative flessibili ed integrabili con i tessuti urbani: si pensi, ad esempio, agli incubatori d’impresa o alle zone attrezzate per l’artigianato compatibile. Alla luce di tali considerazioni e sulla base delle ricognizioni e valutazioni effettuate, il PTCP individua i seguenti assi strategici di intervento:

- promuovere politiche integrate per lo sviluppo e la qualificazione degli insediamenti produttivi, al fine di perseguire obiettivi di crescita e di innovazione delle attività economiche presenti sul territorio provinciale;
- prevedere, di concerto con il Consorzio ASI, la riorganizzazione, la riqualificazione ed il potenziamento delle aree e dei nuclei industriali esistenti in provincia di Salerno, al fine di assicurarne la piena funzionalità, la valorizzazione, quale risorsa territoriale, e la compatibilità urbanistica, ambientale e paesaggistica;
- definire iniziative specifiche per rendere rapidamente utilizzabili le aree disponibili nelle aree esistenti e programmate, recuperare le aree dismesse, e promuovere gli interventi necessari ad infrastrutturare i siti e potenziarne i servizi, minimizzandone il grado di frammentarietà, favorendo l’integrazione tra le diverse aree, ottimizzando i collegamenti con i principali mercati;
- definire regole e prescrizioni per la programmazione, localizzazione e pianificazione delle aree per impianti produttivi, anche al fine di orientare correttamente i procedimenti di semplificazione ed unificazione delle procedure autorizzative di cui alla legge 59/97 e s.m. e i. e D.P.R. 447/98 e s.m.i.;
- favorire la realizzazione di aree produttive comprensoriali, capaci di svolgere un ruolo territoriale e incentivare forme di coordinamento intercomunale (per quanto concerne i PIP e le aree attrezzate per le attività artigianali e della piccola industria);
- definire gli incentivi per la nascita e lo sviluppo di Aree Ecologicamente Attrezzate, per gli impianti e le tecnologie ad alta efficienza ambientale ed in grado di attirare investimenti tecnologicamente avanzati e competitivi anche a livello internazionale;
- valorizzare i comportamenti volontari per le imprese che adottino procedure (come ad es. l’EMAS Reg. CE 761/2001), volte a garantire la compatibilità ambientale, la salute e la sicurezza, instaurando di fatto un nuovo tipo di rapporto tra pubbliche amministrazioni e imprese;
- garantire la migliore integrazione delle aree produttive con il paesaggio circostante, la continuità ed il collegamento con gli spazi verdi confinanti, il mantenimento della qualità delle risorse naturali, delle reti ecologiche locali e dell’ambiente in genere. Con riferimento agli indirizzi sopra enunciati per le aree ed i nuclei industriali della provincia di Salerno, è necessario procedere alla integrazione, revisione e completamento dei vigenti Piani Consortili. Tale attività richiede, tuttavia, l’acquisizione di elementi conoscitivi puntuali e particolareggiati, che ad oggi non è stato possibile acquisire, e, conseguentemente la definizione di scelte progettuali da effettuare su scala di dettaglio, sia pur in una visione strategica di area vasta. Alla luce di tali considerazioni il presente PTCP definisce, alla scala territoriale, le principali scelte strategiche per tali aree, recepisce i vigenti Piani Consortili e rinvia ad apposito Piano di Settore, da redigere di concerto con il Consorzio ASI di Salerno ai sensi degli artt. 18, co.9, 19 e 20, co.1, della L.R.16/04 come s.m. e i., la rielaborazione del piano regolatore delle aree e dei consorzi industriali di cui alla legge regionale 13 agosto 1998, n. 16. 62 Inoltre, il PTCP detta i seguenti indirizzi per la definizione delle politiche di sviluppo degli insediamenti produttivi di interesse comunale (IP1) e di interesse sovracomunale (IP2):
- favorire il completamento o la contiguità con gli insediamenti produttivi esistenti, anche garantendo un miglioramento delle dotazioni infrastrutturali degli stessi;

- favorire la concentrazione degli insediamenti produttivi in aree di rilievo sovracomunale, dimensionate sulla base del fabbisogno connesso ad una pluralità di comuni, al fine di garantire una maggiore dotazione di servizi, un minor consumo di suolo e un minor carico logistico a livello locale;
- garantire una adeguata accessibilità alle aree ed una coerenza con le politiche di sviluppo della logistica;
- prevedere misure dirette a favorire la delocalizzazione delle imprese inserite in contesti incompatibili (imprese a rischio incidente rilevante, imprese collocate in aree ad alta sensibilità ambientale e paesaggistica), congiuntamente agli interventi di recupero dei siti degradati;
- favorire programmi integrati d'intervento diretti al coinvolgimento di imprenditori nella realizzazione delle infrastrutture tecnologiche ed ecologiche del comparto;
- favorire la presenza contemporanea di una molteplicità di funzioni compatibili, per sviluppare un'offerta integrata, e con caratteristiche di multifunzionalità, in grado di garantire elementi di sinergia positiva tra le diverse destinazioni previste o esistenti. Circa la localizzazione di nuove aree produttive, il PTCP privilegia le soluzioni in contiguità con gli impianti esistenti, ovvero nelle aree di riqualificazione urbanistica e di riequilibrio ambientale e funzionale o, in caso di comprovata insufficienza, in aree agricole ordinarie contigue ad insediamenti esistenti ed alle principali reti della mobilità (con riguardo soprattutto al sistema di trasporto su ferro ed all'interconnessione tra diverse modalità di trasporto) ed attrezzature per la logistica. Il PTCP favorisce, infine, la trasformazione delle aree produttive esistenti in aree ecologicamente attrezzate ovvero aree produttive pianificate secondo un processo di qualificazione tecnologica ed ambientale mirante a garantire la prevenzione dall'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo, la tutela della salute e della sicurezza, la gestione dell'intero ciclo dei rifiuti, ecc. , raccomandando, per le nuove aree, di garantire requisiti tecnici e organizzativi basati sul principio della prevenzione dell'inquinamento ed il corretto inserimento dell'area nel contesto ambientale e paesaggistico⁵.

Il PTCP, nelle Norme tecniche di attuazione articolo 127 in modo specifico per le attività produttive riporta gli indirizzi e le prescrizioni già descritte nel paragrafo 10 della presente Relazione.

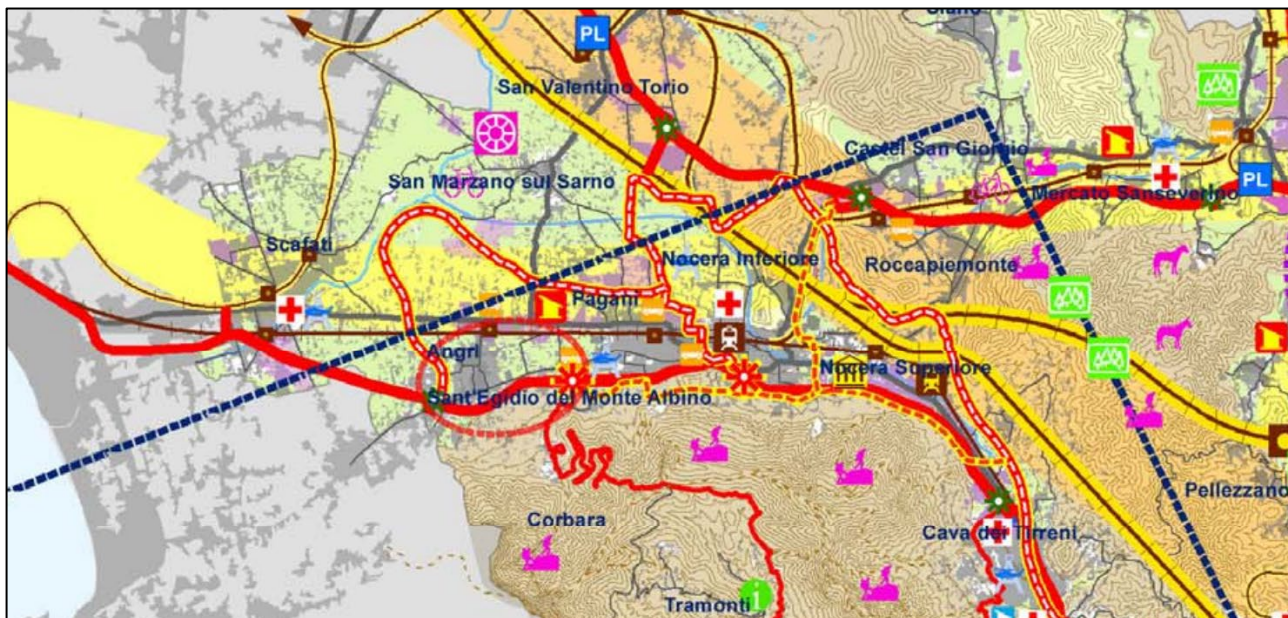


Fig.21 – Ambito dell'Agro Nocerino - Sarnese (Fonte PTCP)

⁵ PTCP, Relazione, pag.61 - 62

4.4 PIANO STRALCIO AUTORITA' BACINO

Le aree interessate dall'ampliamento delle zone produttive (nuovo PIP Fosso Imperatore Sud) non ricadono in aree a rischio idrogeologico. Alcune aree, prossime a quelle di ampliamento e ricadenti nel PIP Fosso Imperatore 1999, ricadono in zone a rischio medio e moderato del Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico (PSAI 2015, approvato con Delibera di Comitato Istituzionale n.1 del 23.02.2015).

All'articolo 17 delle Norme del PSAI si prescrive che tutti gli interventi ammessi nelle aree a rischio idraulico medio e moderato siano realizzati con tipologie costruttive finalizzate alla riduzione della vulnerabilità delle opere e del rischio per la pubblica incolumità e, su dichiarazione del progettista, coerentemente con le azioni, le norme e la pianificazione degli interventi di emergenza di protezione civile previste dal piano e dai piani di protezione civile comunali.

Le norme prevedono che nelle aree a rischio idraulico moderato, gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente, i cambiamenti di destinazione d'uso, gli interventi di nuova costruzione e la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico sono quelli previsti dagli strumenti urbanistici e dai piani di settore vigenti e dalla normativa statale e regionale.



LEGENDA

■	R4 - Rischio molto elevato
■	R3 - Rischio elevato
■	R2 - Rischio medio
■	R1 - Rischio moderato
	Limite di bacino
	Alveo strada
	Reticolo idrografico
	Tratto tombato
	Vasca

Fig.22 Piano Stralcio dell'Assetto Idrogeologico (PSAI) Rischio idraulico

5. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE GENERALE E DI SETTORE

5.1 PIANO URBANISTICO COMUNALE

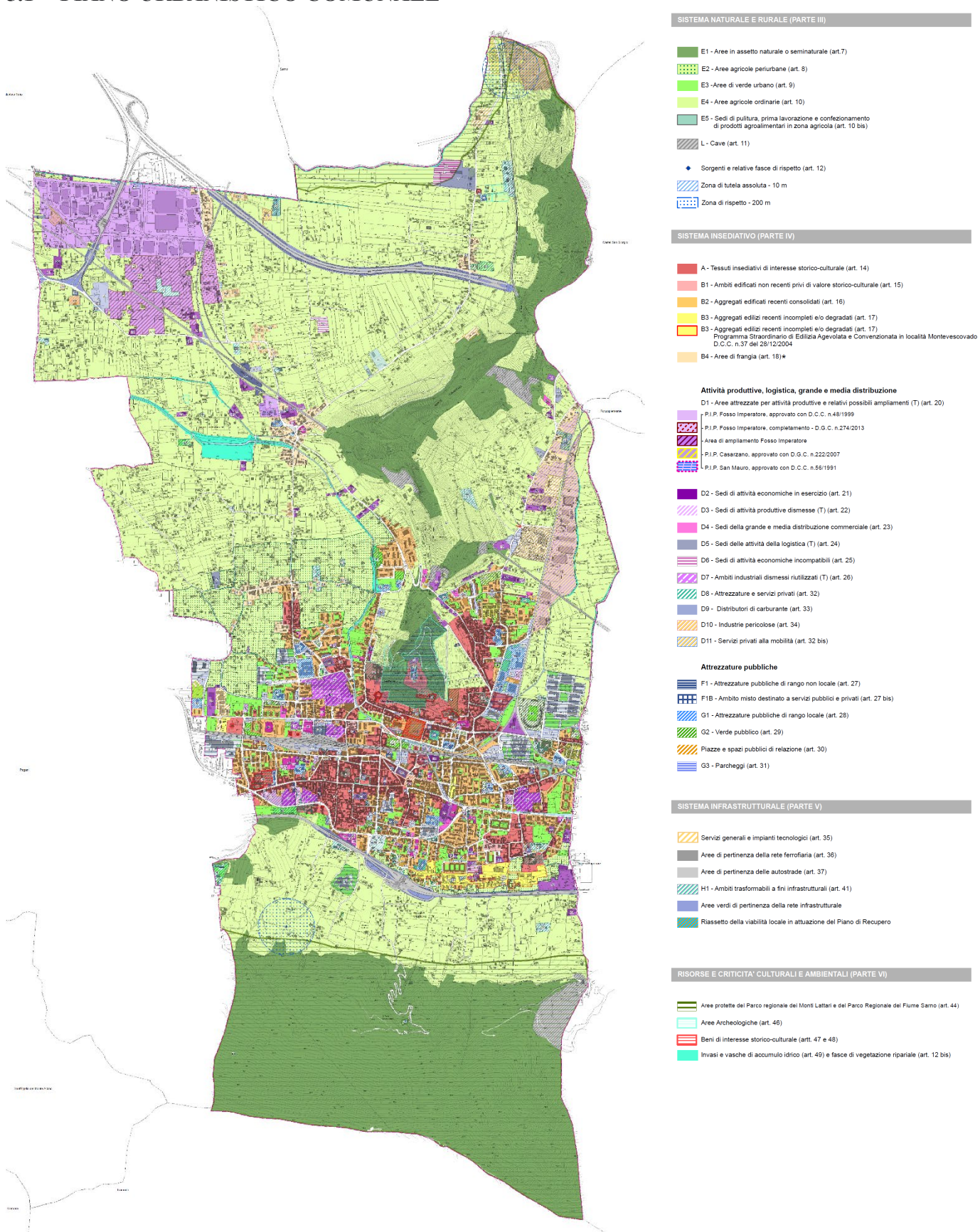


Fig.23 – Piano urbanistico comunale PUC – Piano Strutturale

Il PUC approvato nel 2016 segue le disposizioni della pianificazione sovraordinata e in particolare per le aree produttive prevede le zone D1 come aree attrezzate per attività produttive e relativi possibili ampliamenti. Gli ampliamenti ammissibili sono previsti a sud del PIP di Fosso Imperatore e sono ad esso strettamente collegati.

Le Norme tecniche di attuazione del PUC Strutturale all'articolo 20 per le zone D1 riportano le seguenti disposizioni:

- 1. Comprendono le aree già appositamente urbanizzate ed edificate, almeno in parte, per attività industriali e/o artigianali, nonché quelle che gli strumenti urbanistici generali comunali, ivi incluso il presente PUC, hanno classificato e classificano come trasformabili a fini infrastrutturali e/o insediativi del medesimo tipo. Vi sono consentibili anche sedi della media e grande distribuzione o del commercio all'ingrosso.*
- 2. Nell'ambito dei territori già totalmente o parzialmente trasformati sulla base di specifici piani urbanistici esecutivi (PIP) valgono le rispettive normative di intervento e gestione che si intendono qui integralmente recepite.*
- 3. Nell'ambito delle residue aree, da considerare – come si è detto – trasformabili, il “piano operativo” del PUC seleziona, secondo documentati criteri di fabbisogno specifico e verificate condizioni di fattibilità, le quote da urbanizzare, lottizzare e porre in attuazione nel quinquennio successivo mediante la formazione preventiva di PUA.*
- 4. La disciplina del “piano operativo” individuerà a tali fini i suoli da espropriare e quelli eventuali da gestire attraverso convenzioni con la proprietà e garantirà che i relativi PUA assicurino sia la destinazione a spazi pubblici di verde e parcheggio di almeno il 10% della superficie territoriale, preferibilmente nelle adiacenze dei fabbricati rurali tracciati dalla zona D 1 e sia la condizione di permeabilità con impianti arborei ed arbustivi di almeno il 20% dei suoli scoperti in ciascun lotto.*
- 5. L'Amministrazione si riserva la facoltà – nel caso in cui da tutte le procedure di assegnazione risulti impossibile attuare concretamente talune parti dei PIP esistenti o attivati – di procedere alla corrispondente variazione del “piano strutturale” che riporti tali quote di zone D1 inutilizzate alla classificazione quali zone agricole ordinarie.*

Anche sotto il profilo viabilistico il PUC riprende quanto è stato indicato dalla pianificazione sovraordinata e, con l'intento di trovare soluzioni di equilibrio fra le lunghe percorrenze e quelle medie e corte e fra il traffico pesante e quello automobilistico, il PUC propone alcune integrazioni alla rete viaria locale e la risistemazione di incroci strategici, in prevalenza con dispositivi efficienti di rotatoria, che – insieme con la proposta di un nuovo svincolo sulla A3 a cavallo del confine con Nocera Superiore – consentano di dirottare dal centro urbano tutto il traffico pesante diretto alle zone industriali di Casarzano e Fosso Imperatore o ai comuni dell'Agro posti a nord di Nocera Inferiore.

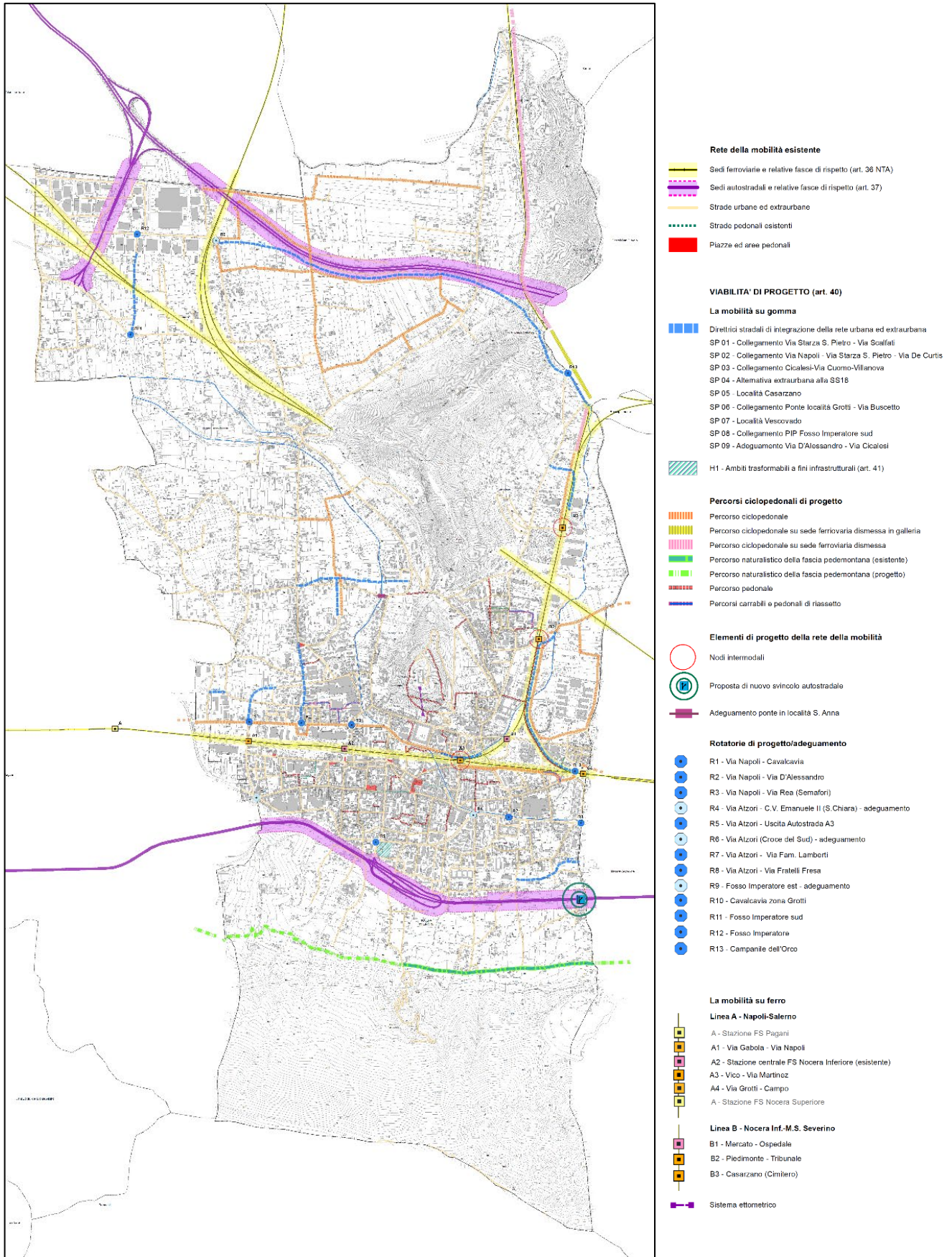
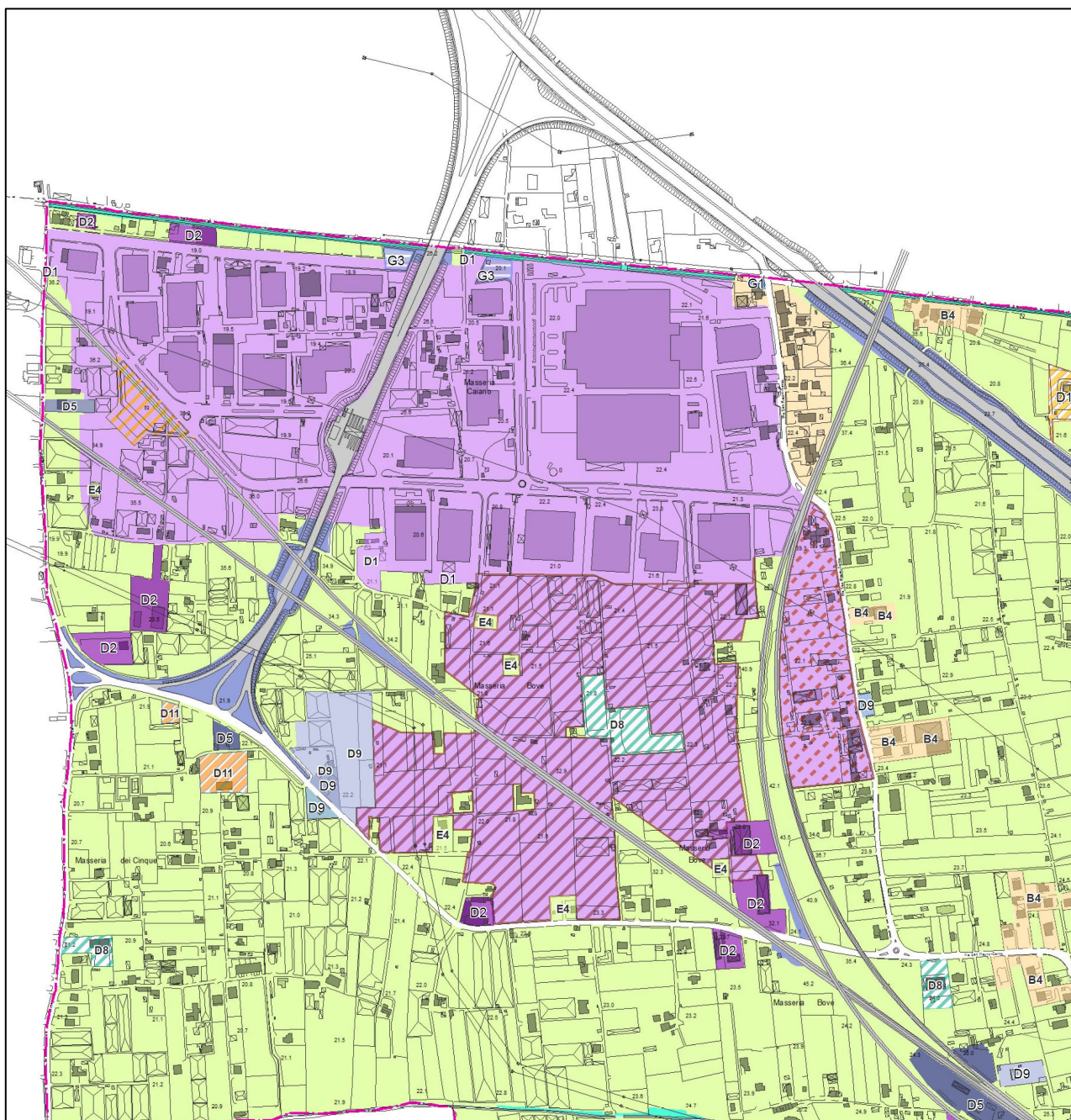


Fig.20 – Piano urbanistico comunale PUC – Piano Strutturale - Sistema infrastrutturale



Attività produttive, logistica, grande e media distribuzione

D1 - Aree attrezzate per attività produttive e relativi possibili ampliamenti (T) (art. 20)






-  P.I.P. Fosso Imperatore, approvato con D.C.C. n.48/1999
-  P.I.P. Fosso Imperatore, completamento - D.G.C. n.274/2013
-  Area di ampliamento Fosso Imperatore
-  P.I.P. Casarzano, approvato con D.G.C. n.222/2007
-  P.I.P. San Mauro, approvato con D.C.C. n.56/1991

Fig.21 – Piano urbanistico comunale PUC – Piano Strutturale Stralcio

5.2 PUMS - PIANO URBANO DELLA MOBILITA' SOSTENIBILE

In coerenza con le disposizioni del PUC, la città di Nocera Inferiore ha approvato, con Delibera di Consiglio Comunale n.28 del 20 novembre 2023, il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) e il Piano Urbano del Traffico (PUT).

Il PUMS è uno strumento di pianificazione strategica che, in un orizzonte temporale di medio lungo periodo (10 anni), sviluppa una visione di sistema della mobilità urbana, proponendo il raggiungimento di obiettivi di sostenibilità ambientale, sociale ed economica attraverso la definizione di azioni orientate a migliorare l'efficacia e l'efficienza del sistema della mobilità e la sua integrazione con l'assetto e gli sviluppi urbanistici e territoriali perseguendo gli obiettivi generali dell'efficacia ed efficienza del sistema di mobilità, della sostenibilità energetica ed ambientale, della sicurezza della mobilità stradale e socio-economica. Il Piano Urbano del Traffico (P.U.T.), ai sensi dell'art. 36 del Codice della Strada (D.lgs. 285/1992 e ss.mm. e ii.), obbliga i comuni, con popolazione residente superiore a trentamila abitanti, all'adozione dello strumento di pianificazione che coordina gli interventi per migliorare la circolazione nell'area urbana, considerando i pedoni, i mezzi di trasporto pubblico e privato, pianificando la gestione della mobilità nel breve termine.

La natura giuridica del PUMS non costituisce variante al PUC vigente in quanto gli interventi previsti sono ricompresi nelle componenti "Strutturale e Operativa" dello strumento urbanistico in vigore.

Per quanto riguarda gli interventi più significativi sulla rete viaria e il sistema della circolazione il PUMS prevede:

- Nuovo svincolo sulla A3 al confine comunale tra Nocera Inferiore e Nocera Superiore

E' previsto un nuovo svincolo autostradale che risulta intermedio fra i due abitati di Nocera Inferiore e Nocera Superiore. Lo svincolo, di tipo completo che permette cioè sia le entrate che le uscite nelle due direzioni di Salerno e Napoli, ridurrebbe di molto l'uso dello svincolo attuale, caratterizzato da itinerari sulla viabilità ordinaria che insistono su zone molto popolate e centrali.

L'intervento agevolerebbe lo scaricamento della funzione di attraversamento svolta dall'asse centrale di via Garibaldi e via Barbarulo.

La previsione è stata inserita nel Secondo Piano Operativo del PUC.

- Itinerario di attraversamento del comune tra la A30 e la A3

Il nuovo svincolo sulla A3 permette la realizzazione di un collegamento tra le due autostrade secondo un itinerario ad est della Città di Nocera Inferiore che prevede la ricucitura della viabilità attuale attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture viarie, di seguito elencate da sud verso nord-ovest: R8, R10, SP06, SP05, R13, SP04, R9, R12, SP08, R11. Tra le infrastrutture lineari, un primo nuovo elemento viario (la SP06) segue il tracciato di una ferrovia dismessa nel tratto di collegamento tra la linea Codola-Nocera Inferiore e la linea Nocera Inferiore-Nocera Superiore per poi seguire, per lo più in adiacenza, il tracciato della ferrovia minore per Codola-Mercato San Severino (SP05). Con la SP04, attraverso una galleria, si porta in adiacenza al tracciato della A30 per poi riconnettersi alla viabilità esistente in corrispondenza della Strada Provinciale 6 Nocera-

Sarno. Delle nuove strade, solo la SP04 è stata prevista dal PUC Sistema infrastrutturale, mentre le altre – SP06, SP05 e SP08 – sono state previste anche dal PUC Piano Operativo.

La previsione è stata inserita nel Secondo Piano Operativo del PUC.

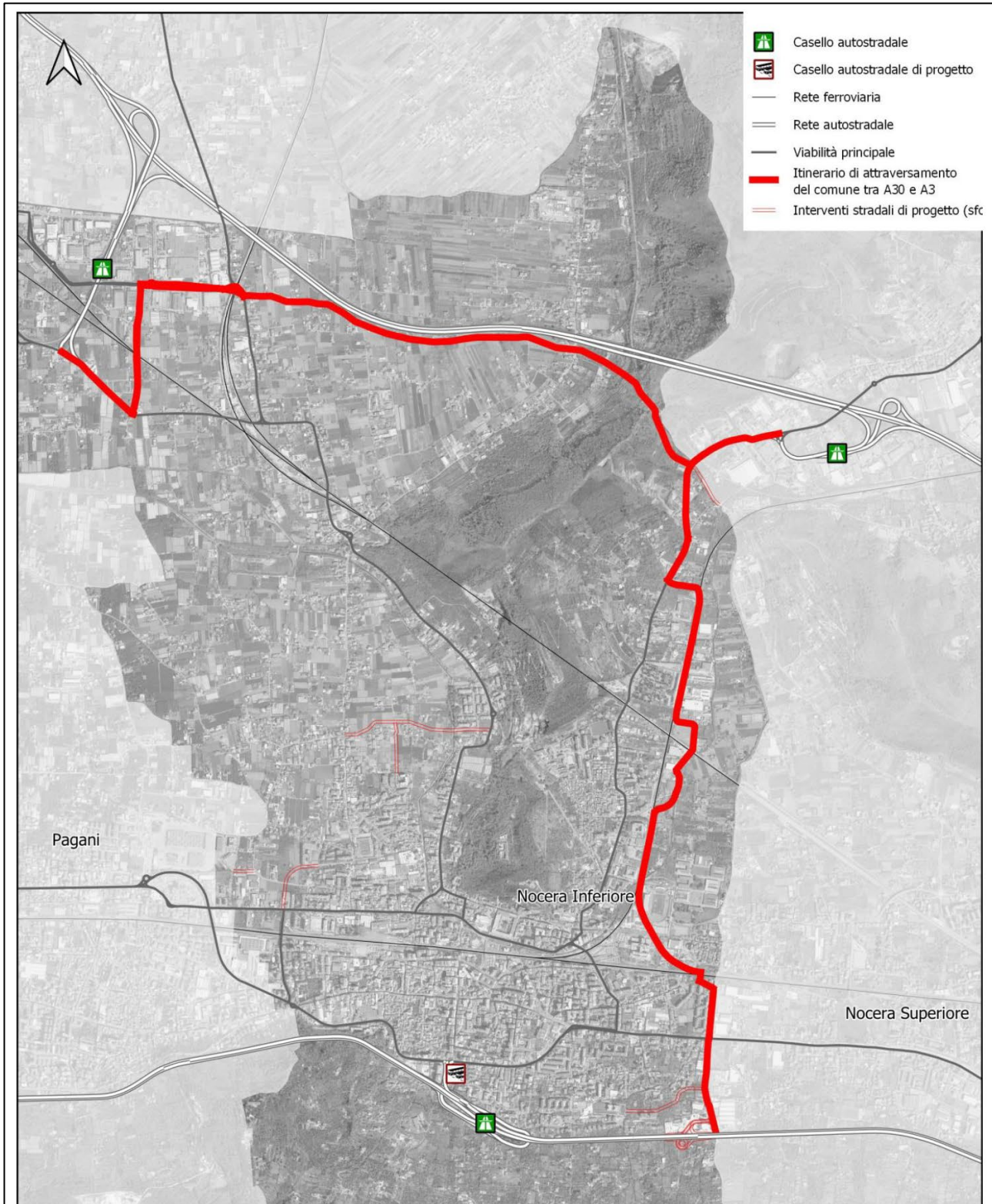


Fig.22 – PUMS

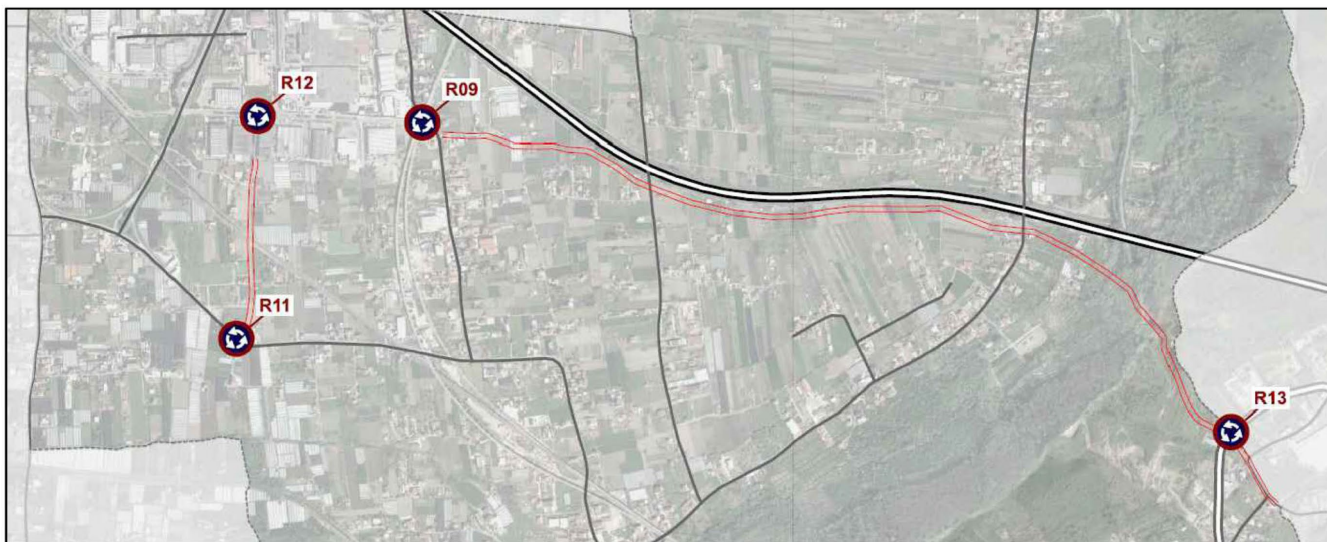


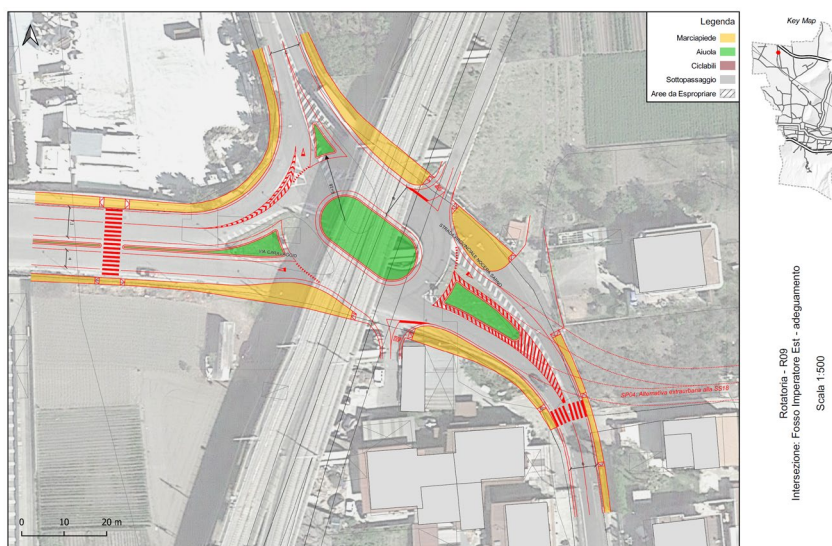
Fig.23 – PUMS

- R9 Rotatoria Fosso Imperatore Est – adeguamento

L’intersezione attuale è costituita da una rotatoria con l’isola centrale che ingloba un pilone del viadotto della linea ferroviaria. La disposizione degli obblighi di precedenza non è conforme alla regola di priorità ai veicoli che circolano nella rotatoria e inoltre le traiettorie risultano piuttosto disperse. L’intersezione, il cui adeguamento è previsto dal Sistema infrastrutturale del PUC, è stata inserita nell’itinerario d’attraversamento del Comune tra la A30 e il nuovo svincolo sulla A3.

È stata pertanto prevista una nuova rotatoria di forma allungata di asse minore esterno pari a 32 metri e conformazione compatibile con il tracciato nella nuova strada prevista dal PUC.

La previsione è stata inserita nel Secondo Piano Operativo del PUC.

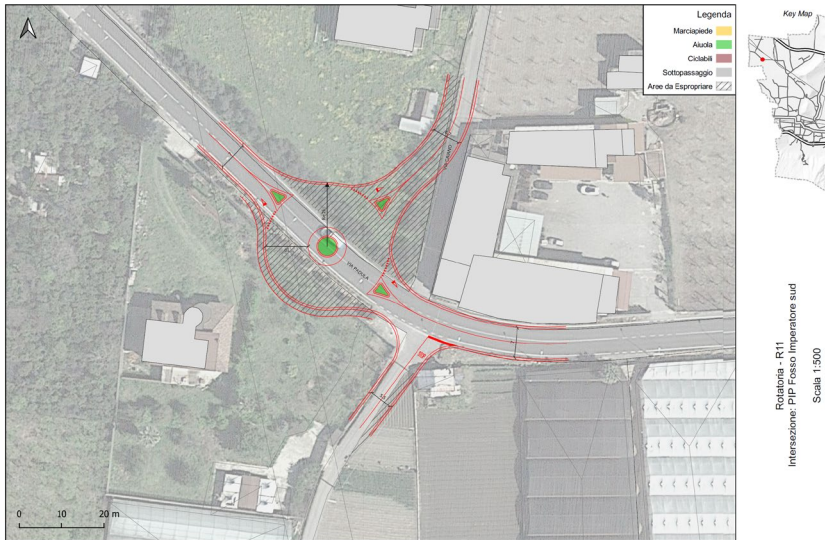


- R11 Rotatoria PIP Fosso Imperatore sud

L’intersezione attuale è costituita da un trivio integrato dall’immissione di una strada terminale.

L’intersezione è stata inserita nell’itinerario d’attraversamento del Comune tra la A30 e il nuovo svincolo sulla A3. In particolare è previsto che via Caiano venga adeguatamente dimensionata al traffico pesante e alla percorribilità nei due sensi di marcia. La nuova intersezione, così come è previsto dal Piano Operativo del PUC, è a rotatoria di diametro esterno pari a 30 metri che risolve sia la posizione in curva sia la scarsa visibilità per la presenza di un impianto industriale.

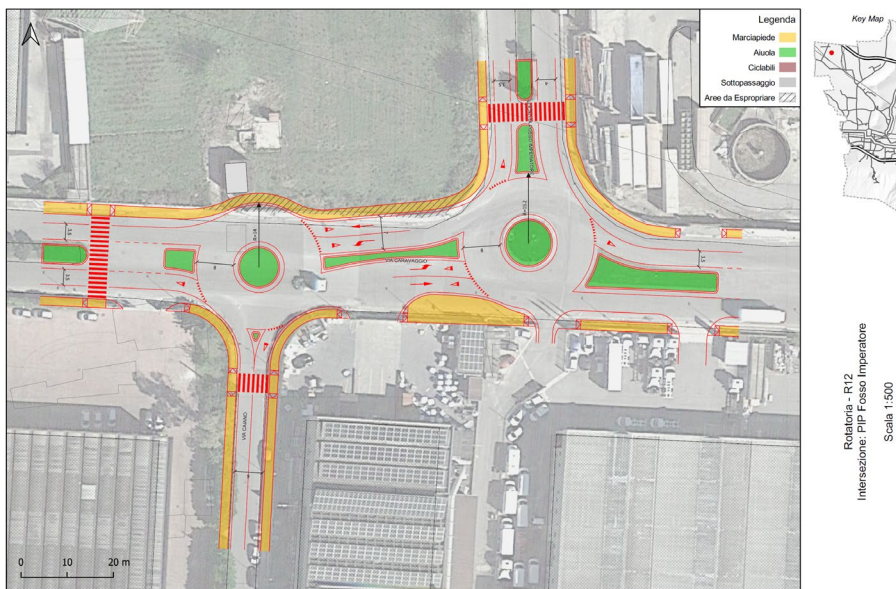
La previsione è stata inserita nel Secondo Piano Operativo del PUC.



- R12 Rotatoria PIP Fosso Imperatore

L'intersezione, ricadente nel PIP Fosso Imperatore, verrà attraversata da un traffico non confrontabile con quello attuale in quanto è inserita nell'itinerario d'attraversamento del Comune tra la A30 e il nuovo svincolo sulla A3. In particolare, come previsto dal Piano Operativo del PUC, via Caiano verrà adeguatamente dimensionata al traffico pesante e alla percorribilità nei due sensi di marcia. La nuova intersezione prevista è a rotatoria di diametro esterno pari a 28 metri, per ridurre le interferenze con le preesistenze, e viene a trovarsi da una trentina di metri da una rotatoria già presente lungo via Caravaggio.

La previsione è stata inserita nel Secondo Piano Operativo del PUC.



6. SECONDO PIANO OPERATIVO

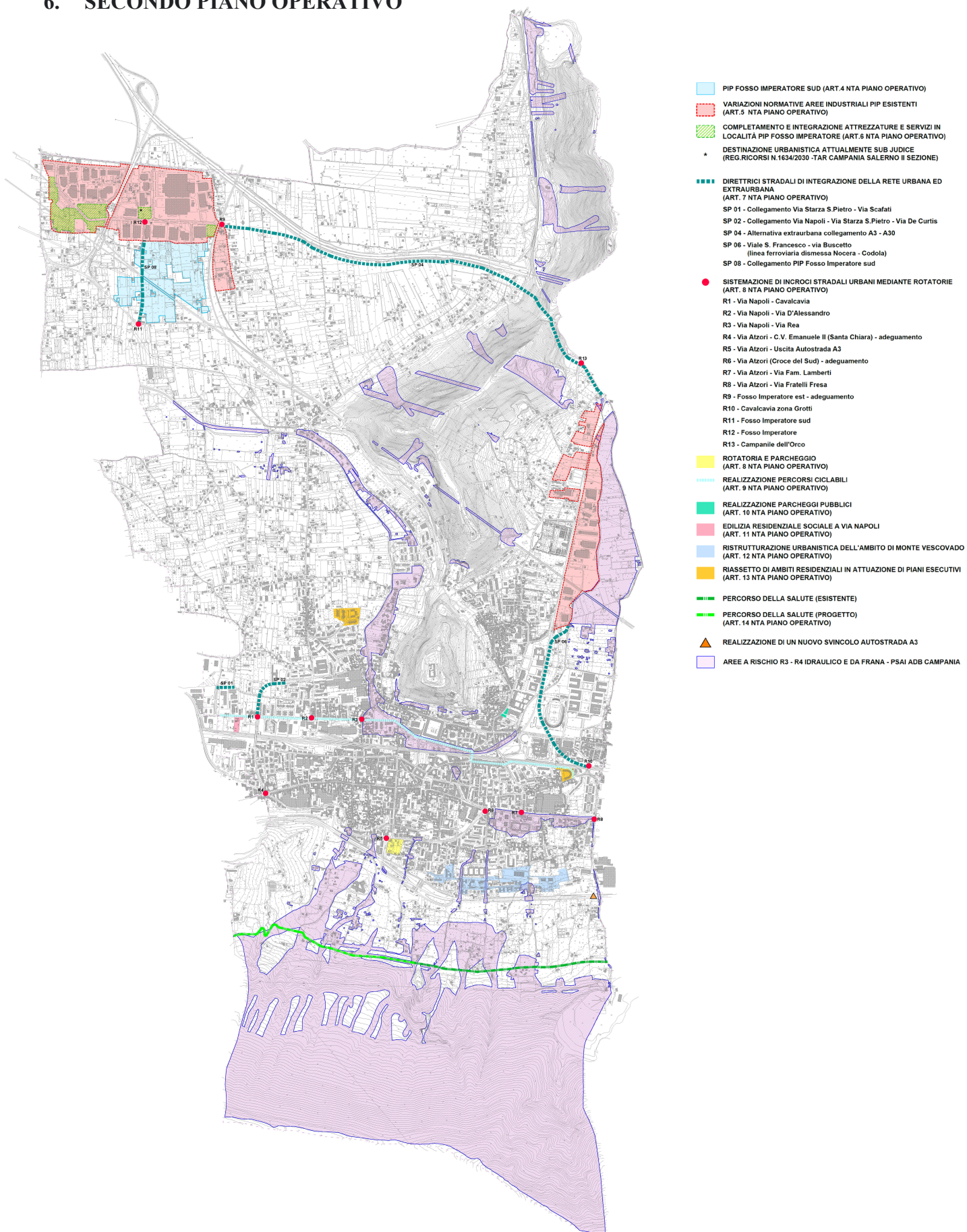


Fig.24 – Piano urbanistico comunale PUC – Secondo Piano Operativo

6.1 VARIAZIONI E INTEGRAZIONI NORMATIVE DELLE AREE INDUSTRIALI PIP ESISTENTI

Ai sensi della L.R.16/2004 e del relativo Regolamento regionale 5/2011, il Piano Urbanistico Comunale si configura come lo strumento di pianificazione urbanistica generale che nel Piano Strutturale delinea a tempo indeterminato le scelte strategiche e i contenuti strutturali relativi alla tutela e alla valorizzazione ambientale, al riequilibrio del territorio comunale, alla conservazione e alla rivitalizzazione dei tessuti storici, alla riqualificazione delle aree recenti consolidate, residenziali e produttive, alla riorganizzazione della mobilità, allo sviluppo economico, sociale e culturale, al miglioramento complessivo della vita delle comunità insediate, all'individuazione delle aree trasformabili in coerenza con gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Nel Piano Strutturale di Nocera Inferiore le aree realizzate attraverso i piani attuativi (PIP) sono riconosciute come aree consolidate dal punto di vista produttivo: per queste aree il Piano Strutturale non prevede trasformazioni rimandando la loro gestione alle specifiche norme e zonizzazioni dei PIP.

Infatti nelle NTA del Piano Strutturale all'articolo 20 comma 2 si riporta: "Nell'ambito dei territori già totalmente o parzialmente trasformati sulla base di specifici piani urbanistici esecutivi (PIP) valgono le rispettive normative di intervento e gestione che si intendono qui integralmente recepite".

I nuovi riferimenti normativi statali e regionali, le mutate esigenze sociali ed economiche e le recenti opportunità per l'insediamento di nuove attività produttive impongono all'amministrazione comunale di Nocera Inferiore di fare nuove scelte: da una parte, di agire sulle aree industriali esistenti rinnovando, aggiornando e adeguando gli strumenti attuativi (PIP) con le relative norme e dall'altra puntando a soddisfare le nuove esigenze di sviluppo attraverso l'offerta di nuove possibilità localizzative sul territorio comunale (Piano Operativo).

A Nocera Inferiore sono stati approvati nel tempo i seguenti PIP: Fosso Imperatore (1999), Fosso Imperatore Completamento (2013), S. Mauro (1991) e Casarzano (1981 – 2007 - 2021). Come illustrato nei paragrafi precedenti, le aree relative a questi PIP sono state nel tempo totalmente o parzialmente trasformate e nella maggior parte dei piani è stata attuata la parte relativa alle lottizzazioni produttive restando parzialmente inattuate le parti destinate alle attrezzature e ai servizi.

Come è noto il PIP, previsto dall'articolo 27 della legge 865/71, è dotato di efficacia decennale dalla data di approvazione; trascorsi i dieci anni l'amministrazione non può disporre alcuna proroga dello stesso ma può disporre solo di rinnovare la pianificazione per le parti rimaste inattuate.

Nel caso di Nocera Inferiore si evidenzia l'esigenza di variare e rinnovare la pianificazione dei PIP sostanzialmente dal punto di vista normativo, lasciando dunque per tutti i piani inalterati gli elaborati grafici di progetto e uniformando le norme dei diversi PIP in relazione alle seguenti necessità:

- individuazione e rinnovo delle scelte di pianificazione per le aree per attrezzature e servizi non attuate (Fosso Imperatore 1999);
- integrazione delle destinazioni ammissibili (industria, artigianato, commercio all'ingrosso);
- definizione delle modalità di accorpamento e frazionamento;
- organizzazione delle aree pertinenziali e dei requisiti ecologici-ambientali in caso di cambio di destinazione o di ristrutturazione;
- adeguamento degli standard di legge in relazione alle specifiche destinazioni produttive.



Fig.25 – PIP Fosso Imperatore 1999, Fosso Imperatore Completamento e Casarzano
Secondo Piano Operativo con le indicazioni delle Variazioni normative

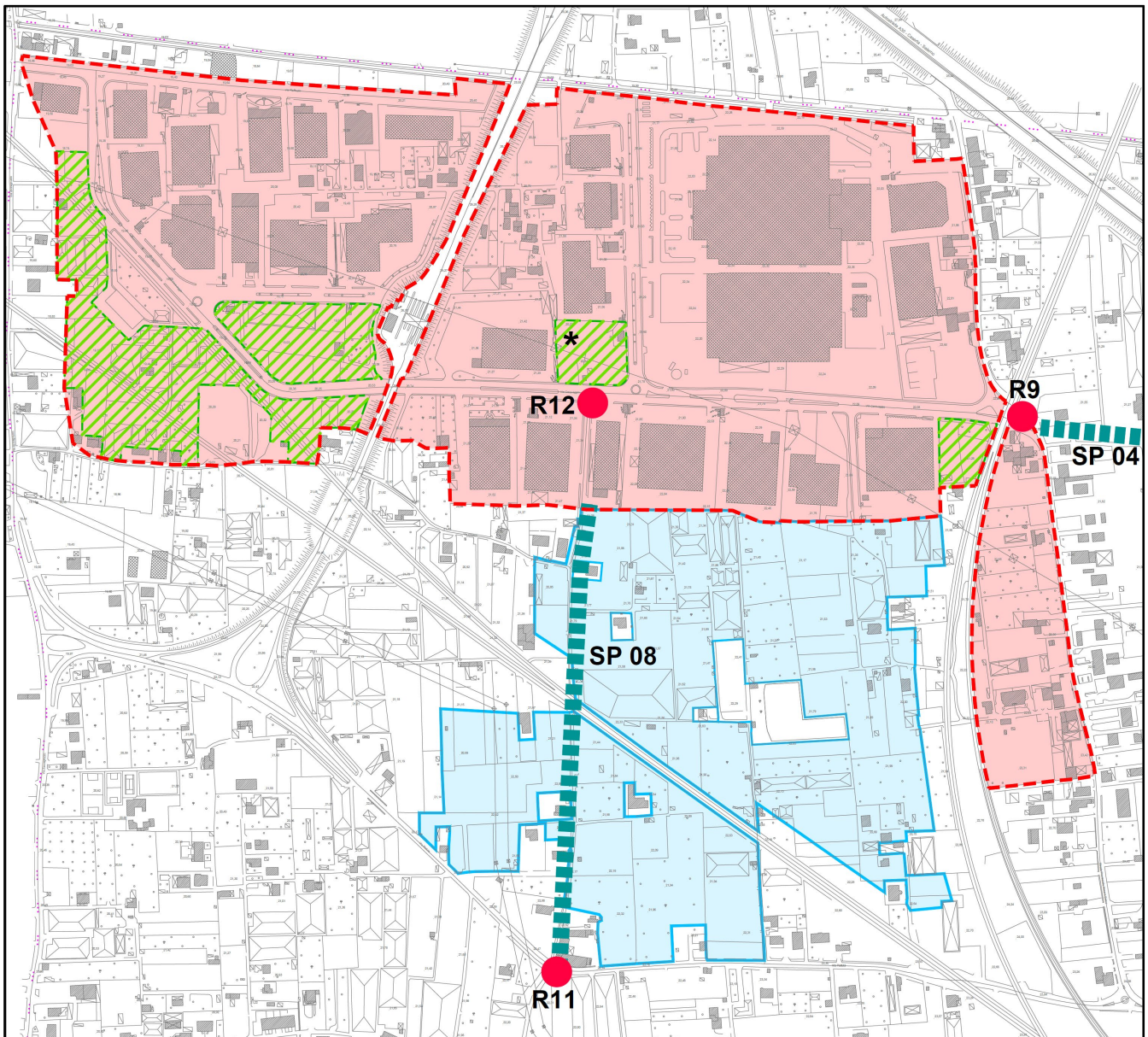
Gli interventi relativi ai PIP dunque non comportano modifica del Piano Strutturale: in particolare non modificano i perimetri dei PIP, e dunque la superficie territoriale, i tracciati viari, la superficie fondiaria totale dei lotti produttivi, il dimensionamento globale dei singoli piani, gli indici di fabbricabilità e la dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico nel rispetto del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. In questo senso, i PIP coerenti con il PUC e con la relativa VAS attualmente vigenti, non sono sottoposti a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità.

Le NTA del Piano Strutturale all'articolo 20 comma 2 continueranno a far valere nei PIP aggiornati "le rispettive normative di intervento e gestione che si intendono qui integralmente recepite".

Per le aree industriali PIP già esistenti, il **Secondo Piano Operativo** viene dunque articolato su:

- le integrazioni normative proposte per i PIP di Fosso Imperatore 99, Fosso Imperatore Completamento e Casarzano (il PIP di S. Mauro non viene inserito essendo ancora in corso il perfezionamento degli atti per la realizzazione delle infrastrutture viarie). In particolare, si allegano al Piano Operativo le singole normative dei PIP aggiornate e variate;
- la individuazione dei PIP che vanno rinnovati per le parti non più efficaci e che necessariamente devono far riferimento alle procedure di adozione/approvazione dei PUA.

6.2 LE NUOVE AREE PRODUTTIVE: PIP FOSSO IMPERATORE SUD



- PIP FOSSO IMPERATORE SUD (ART.4 NTA PIANO OPERATIVO)
- VARIAZIONI NORMATIVE AREE INDUSTRIALI PIP ESISTENTI (ART.5 NTA PIANO OPERATIVO)
- COMPLETAMENTO E INTEGRAZIONE ATTREZZATURE E SERVIZI IN LOCALITÀ PIP FOSSO IMPERATORE (ART.6 NTA PIANO OPERATIVO)
- * DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALMENTE SUB JUDICE (REG.RICORSI N.1634/2030 -TAR CAMPANIA SALERNO II SEZIONE)
- DIRETTRICI STRADALI DI INTEGRAZIONE DELLA RETE URBANA ED EXTRAURBANA (ART. 7 NTA PIANO OPERATIVO)
 - SP 01 - Collegamento Via Starza S.Pietro - Via Scafati
 - SP 02 - Collegamento Via Napoli - Via Starza S.Pietro - Via De Curtis
 - SP 04 - Alternativa extraurbana collegamento A3 - A30
 - SP 06 - Viale S. Francesco - via Buscetto (linea ferroviaria dismessa Nocera - Codola)
 - SP 08 - Collegamento PIP Fosso Imperatore sud
- SISTEMAZIONE DI INCROCI STRADALI URBANI MEDIANTE ROTATORIE (ART. 8 NTA PIANO OPERATIVO)

Fig.26 – Piano urbanistico comunale PUC – Secondo Piano Operativo Stralcio

La componente operativa del PUC, a norma dell'art. 3 della legge regionale 16/2004 e del Regolamento regionale di attuazione del governo del territorio n. 5/2011, seleziona e disciplina gli interventi programmati nel quadro del PUC da attuare nel quinquennio successivo.

La individuazione dei suoli coinvolti comporta la conformazione edificatoria e, se del caso, espropriativa dei suoli medesimi. L'Amministrazione comunale attribuisce a tali interventi, compatibili con le disposizioni della componente strutturale del medesimo PUC e coerenti con l'impostazione strategica assunta nel PUC, carattere di priorità e necessità per l'attuazione delle scelte programmatiche assunte.

La normativa del Piano Operativo definisce pertanto strumenti, modalità e parametri per la realizzazione delle azioni e degli interventi selezionati.

Per la nuova area industriale di Fosso Imperatore Sud il corrispondente PUA disciplinerà l'ambito individuando i lotti destinati agli insediamenti industriali, artigianali o commerciali come individuati nell'art.4 comma 1 L.R. n.1/2014, gli spazi pubblici e di uso pubblico nel rispetto delle disposizioni del DI 1444/1968, la viabilità primaria di interconnessione fra le strade delle aree industriali esistenti e la viabilità di accesso allo svincolo della autostrada A30 e la viabilità secondaria di distribuzione ai lotti.

L'area del PIP Fosso Imperatore 1999 ha una superficie totale pari a 54,59 ha ed è stata individuata dal Piano strategico regionale ZES. Le aree produttive in ampliamento, in stretta contiguità con il PIP già esistente, programmate con il PUC hanno una superficie complessiva di circa 18 ha.

Dal punto di vista infrastrutturale, il nuovo Piano Operativo darà attuazione all'intervento relativo al nuovo asse viario di collegamento tra le aree produttive previste dal PUC e le aree già esistenti del PIP di Fosso Imperatore. Il nuovo asse viario si configura come l'elemento portante attraverso il quale articolare e organizzare i nuovi lotti produttivi, i servizi e la viabilità di distribuzione. L'intervento si definisce come potenziamento e riconfigurazione di una strada già esistente (via Caiano) allo scopo di renderla idonea all'attraversamento del traffico pesante e alla percorribilità nei due sensi di marcia.

6.3 ALTRI INTERVENTI PREVISTI NEL SECONDO PIANO OPERATIVO

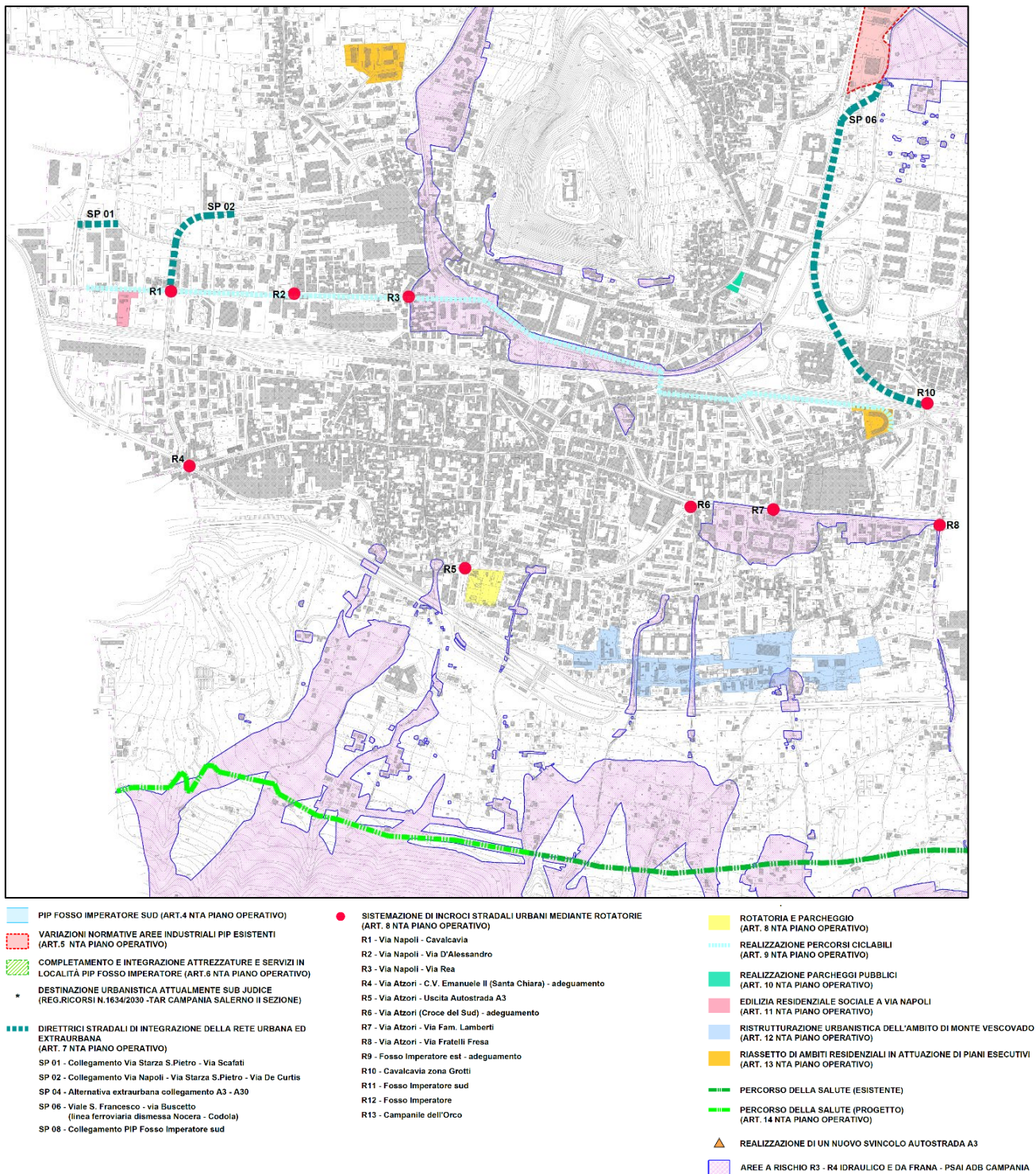


Fig.27 – Piano urbanistico comunale PUC – Secondo Piano Operativo Stralcio

Il Secondo Piano Operativo del PUC disciplina, oltre gli interventi relativi alle attività produttive, gli interventi di trasformazione che l’Amministrazione ritiene necessari e prioritari e che individuano gli ambiti e le aree da sottoporre a trasformazione nel prossimo quinquennio – anche previa formazione di PUA – conformando pertanto le relative proprietà ai fini edificatori urbanizzativi.

Per ogni ambito, le Norme tecniche di attuazione e gli Atti di Programmazione degli interventi, insieme alle disposizioni del RUEC, forniscono le indicazioni necessarie in merito alle destinazioni d’uso e alle quantità edilizie ammesse, alle modalità di attuazione degli interventi, alle opere di urbanizzazione anche con gli spazi pubblici e di uso pubblico di cui al DI 1444/1968.

7. CONFORMITA' AL PUC STRUTTURALE

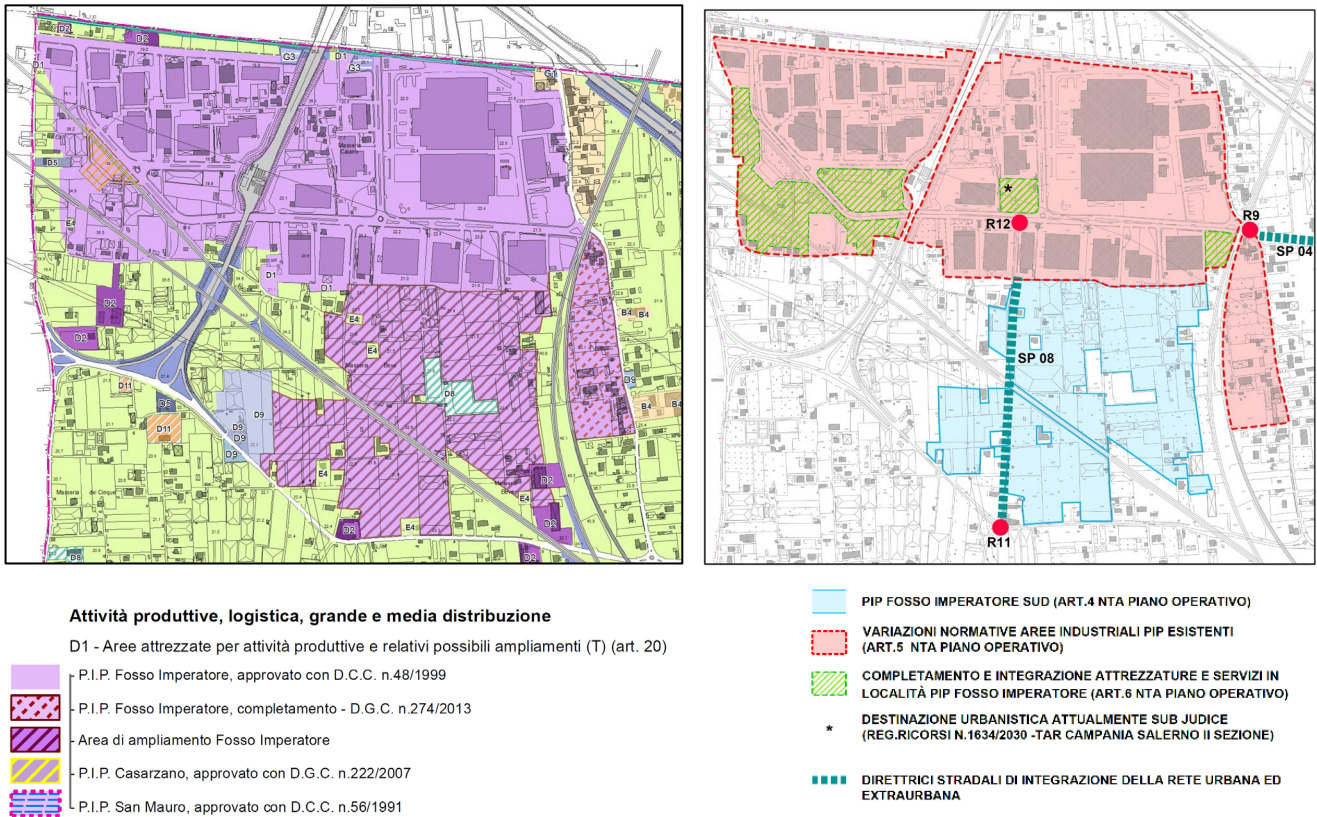


Fig.30 – Confronto tra Piano Strutturale e Secondo Piano Operativo

Si rimanda ai paragrafi precedenti per gli specifici approfondimenti e si conferma che le previsioni contenute nel Secondo Piano Operativo sono coerenti con il Piano Strutturale 2016.

In particolare, come si è evidenziato nel paragrafo 5.1, il PUC approvato nel 2016, in conformità con le disposizioni della pianificazione sovraordinata, per le aree produttive prevede le zone D1 come aree attrezzate per attività produttive e relativi possibili ampliamenti. Il Secondo Piano Operativo, confermando anche quanto già programmato parzialmente dal Primo Piano Operativo, prevede il completo ampliamento a sud del PIP di Fosso Imperatore 99.

8. CONFORMITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

S1.		A1. Completamento delle aree attrezzate per insediamenti produttivi (PIP) vigenti di Casarzano e Fosso Imperatore A2. Ampliamento del PIP di Fosso Imperatore a sud				
Ob1.	Ob2.	Ob3.	Ob4.			
Tematica	Tema	Indicatore	Descrizione	DPSIR	Unità di misura	Valutazione
Popolazione	Struttura della popolazione	Popolazione residente	Numero di residenti	P	n.	○
		Famiglie residenti	Numero di famiglie residenti	P	n.	○
	Dotazione di Standard e Servizi	Aree destinate a standard	Quota di standard pro-capite	R	mq/ab.	>
	Disagio abitativo	Abitazioni e grado di utilizzo	Grado di utilizzo delle abitazioni	P	%	○
		Abitazioni	Numero di abitazioni totali	P	n.	○
	Attività economiche	Livello locale del reddito	Reddito per abitante	P	€	>
		Imprese locali	Numero delle imprese	R	n.	>
		Aziende agricole	Numero di aziende agricole	D, P	n.	○
		Area agricola	Superficie Agricola Utilizzata (SAU)	D, P	ha	○
		Area adibita ad agricoltura intensiva	Percentuale della superficie destinata ad agricoltura intensiva rispetto alla SAU	D	%	○
Suolo	Consumo di suolo	Area urbanizzata	Superficie urbanizzata	P	ha	>
		Territorio urbanizzato	Percentuale dell'area urbanizzata rispetto alla superficie territoriale	R	%	>
		Aree degradate da incendi e per altri eventi	Superficie interessata da incendio o fenomeni franosi	I	ha	○
		Impermeabilizzazione del suolo	Percentuale delle aree impermeabili rispetto alla superficie territoriale	P	%	>
	Rischio idrogeologico	Superfici a rischio da frana	Aree urbanizzate classificate a pericolosità molto elevata (P4)	R	ha	○
		Fasce fluviali	Aree urbanizzate classificate R3 ed R4	R	ha	○
Acqua	Consumi idrici Collettamento acque reflue	Consumi idrici	Volume di acqua consumata pro capite in un anno	P	m ³ /ab	>
		Dotazione della rete fognaria	Percentuale degli abitanti serviti dalla rete fognaria sul totale dei residenti	R	%	>
		Dotazione di depuratori	Copertura della depurazione	R	%	○
	Qualità delle acque	Carichi sversati relativi ai corpi idrici superficiali	Percentuale di BOD5 sversato dovuto alla pressione demografica	P	%	○
		Stato Ecologico dei Corsi d'Acqua (SECA)	Livello di qualità del SECA	S	livello	○
		Stato Ambientale dei Corsi d'Acqua (SACA)	Livello di qualità del SACA	S	livello	○
		Stato Ambientale delle Acque Sotterranee (SAAS)	Livello di qualità del SAAS	S	livello	○
Atmosfera e cambiamenti climatici	Contributo locale al cambiamento climatico globale	Inquinamento da benzene (C6H6)	Concentrazione massima del C6H6	S	µg/m ³	>
		Inquinamento da polveri sottili (PM 10)	Concentrazione massima del PM 10	S	µg/m ³	>
Paesaggio e Beni Culturali	Beni storico-architettonici e archeologici	Beni architettonici	Numero di beni architettonici vincolati	S, R	N.	○
		Aree archeologiche	Superficie vincolata	S, R	mq	○
	Unità di paesaggio	Unità di paesaggio	Numero di Unità di Paesaggio	S, R	n.	○

Ambiente urbano	Inquinamento acustico	Inquinamento acustico	Percentuale dei punti di monitoraggio con valori misurati fino oltre 70 dB	S, R	%	>
		Classi di zonizzazione acustica	Percentuale della superficie appartenente alla Classe V rispetto alla superficie zonizzata totale	R	%	>
	Inquinamento elettromagnetico	Fonti di inquinamento elettromagnetico	Sviluppo in chilometri delle linee elettriche, suddivise per tensione	P	km	○
	Trasporto pubblico	Trasporto ferroviario	Numero di stazioni ferroviarie	P	n.	○
		Trasporto pubblico su gomma	Numero di linee per il trasporto pubblico comunale su gomma	P	n.	○
		Rete ferroviaria attiva	Lunghezza della rete ferroviaria	P	km	○
	Mobilità sostenibile	Percorsi ciclo/pedonali	Lunghezza di piste ciclabili	P	n.	○
		Aree a traffico limitato	Percentuale della superficie destinata a ZTL rispetto alla superficie totale	R	%	○

> incremento positivo,
 < decremento positivo;
 ○ stabile positivo;
> incremento negativo;
< decremento negativo
○ stabile negativo

Per le aree industriali in ampliamento di Fosso Imperatore Sud, la Valutazione ambientale strategica redatta e approvata contestualmente al PUC 2016, mette in evidenza, in relazione ai diversi temi e ai diversi indicatori e secondo lo schema DPSIR, le cause determinanti gli impatti e le specifiche pressioni sullo stato ambientale per i quali occorre dare una risposta adeguata dal punto di vista progettuale al fine di attivare le opportune mitigazioni e compensazioni.

In particolare, per le aree in ampliamento di Fosso Imperatore Sud, la VAS mette in evidenza le problematiche derivanti dal consumo di suolo, dall'impermeabilizzazione dei terreni, dall'inquinamento atmosferico e acustico che dovranno essere affrontate nel progetto e nelle norme del nuovo PIP in modo da dare risposte adeguate dal punto di vista della sostenibilità ambientale.

Si conferma che le previsioni contenute nel Secondo Piano Operativo, anche in relazione agli altri interventi previsti, sono coerenti con la Valutazione ambientale strategica e che si perseguirà nella redazione delle norme puntuali del PIP l'obiettivo fondamentale della mitigazione delle criticità rilevate dalla VAS.

9. CONFORMITA' AL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

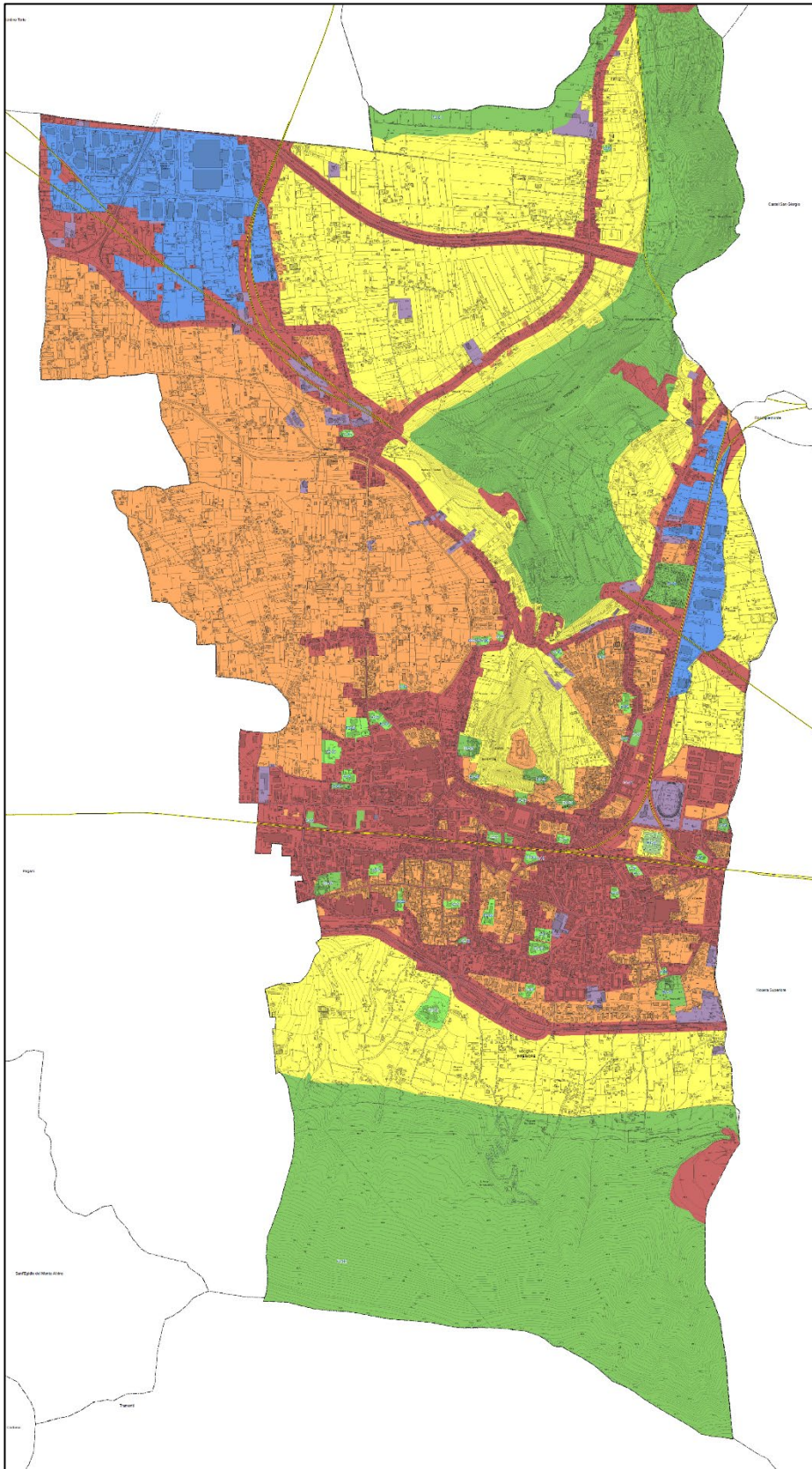
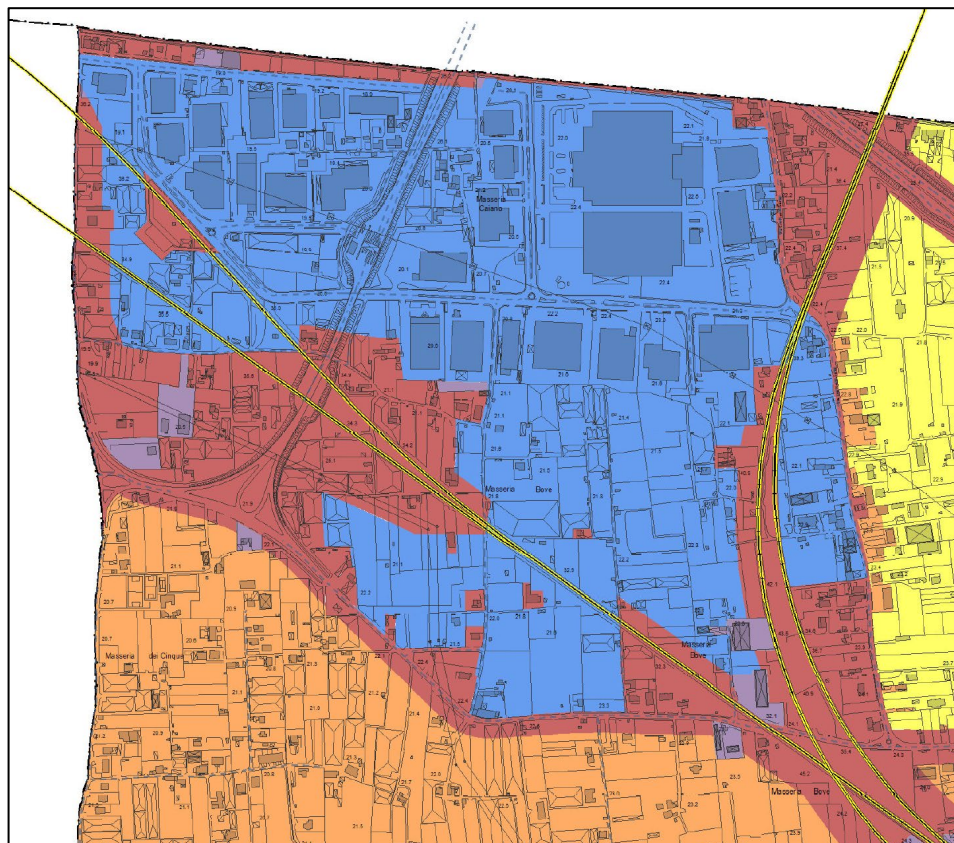


Fig.31 – Piano di Zonizzazione acustica – adeguamento 2016



- I - Aree particolarmente protette
- Ia - ospedaliera
- Ib - scolastica
- Ic - Verde pubblico ed altre zone per le quali abbia rilevanza la quiete sonora
- II - Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale
- III - Aree di tipo misto
- IV - Aree di intensa attività umana
- V - Aree prevalentemente industriali
- VI - Aree esclusivamente industriali

Fig.31 – Piano di Zonizzazione acustica – adeguamento 2016

Per le aree industriali in ampliamento di Fosso Imperatore Sud, il Piano di Zonizzazione acustica prevede la classe VI. Vengono evidenziate criticità acustiche con le aree limitrofe che ricadono in classe IV. Tali criticità dovranno dunque essere affrontate nel progetto e nelle norme del nuovo PIP in modo da dare soluzioni adeguate di mitigazione attraverso barriere verdi o altre soluzioni tecniche per la riduzione graduale dell'impatto acustico tra le diverse zone.

Si conferma che tutte le previsioni contenute nel Secondo Piano Operativo sono coerenti con il Piano di Zonizzazione acustica e che si perseguirà nella redazione delle norme generali del Piano Operativo e in quelle puntuali del PIP l'obiettivo fondamentale della mitigazione delle criticità rilevate dal Piano di Zonizzazione acustica.

10. PIANO OPERATIVO – ITER PROCEDURALE

- Avvio del procedimento
- Indirizzi del Secondo Piano Operativo (Delibera di Giunta Comunale n.27 del 18 gennaio 2023)
- Analisi dello stato degli insediamenti produttivi e aggiornamento quadro conoscitivo
- Manifestazione di interesse attività produttive
- Esame delle risultanze e indicazioni per il dimensionamento attività produttive

- Preliminare del Secondo Piano Operativo
Documento strategico e Tavola di Proposta Preliminare
- Verifica conformità al PUC – Piano Strutturale
- Verifica conformità alla VAS
- Verifica Piano di zonizzazione acustica
-
- Approvazione in Giunta del Documento strategico e dello Schema del Preliminare
- Incontri di partecipazione su criteri progettuali e normativi
- Acquisizione valutazioni e contributi relativi agli incontri di partecipazione
- Analisi sullo stato di attuazione del Piano strutturale 2016 e del primo Piano Operativo
Elaborazione Secondo Piano Operativo

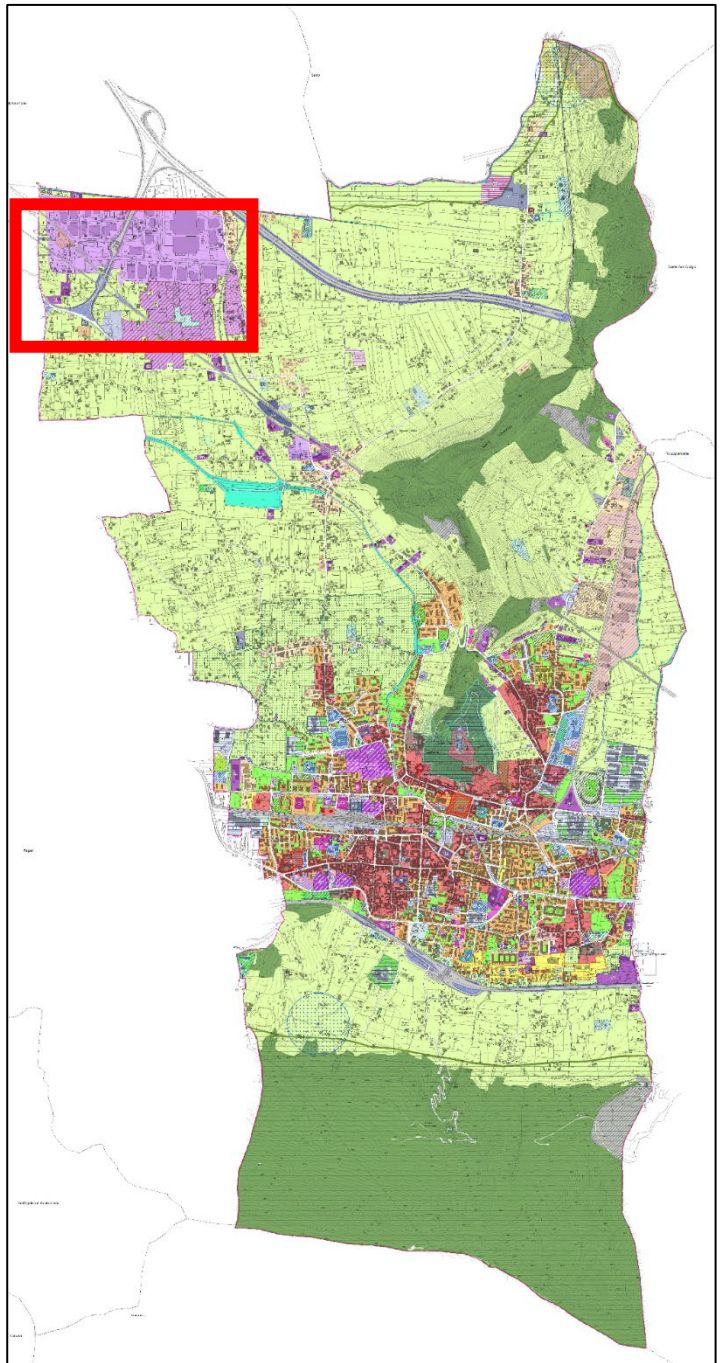
- Adozione in Giunta del Secondo Piano Operativo
- Pubblicazione e acquisizione osservazioni
- Presa d’atto con delibera di Giunta della Relazione di controdeduzione alle osservazioni
- Approvazione in Consiglio comunale

ALLEGATO 1

**STATO DI ATTUAZIONE DELLE AREE DEI PIANI PER GLI INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI VIGENTI**

- PIP FOSSO IMPERATORE 1999**
- PIP CASARZANO**
- PIP FOSSO IMPERATORE AMPLIAMENTO**
- PIP S. MAURO**

PIP FOSSO IMPERATORE 1999



PIP FOSSO IMPERATORE 1999 - STATO DI ATTUAZIONE

Il PIP Fosso Imperatore 1999, cosiddetto "Agroinvest", è stato oggetto di adozione con Delibera di Consiglio Comunale n.31 del 14.07.1999 e successiva approvazione con **Delibera di Consiglio Comunale n.48 del 23.11.1999**, approvato con Delibera della Giunta Provinciale n.1498 del 24.11.1999 e con decreto di approvazione prot.n.23383 del 09.06.2000.

In realtà il PIP 1999 è l'evoluzione di un precedente Piano per gli insediamenti produttivi adottato dal Comune di Nocera Inferiore con **D.C.C. n.48 del 15.07.1981** (art.28 L.219/1981 e art.27 L.865/1971) che individuava i tre nuclei di Casarzano, Vescovado e Fosso Imperatore, approvato definitivamente con Decreto Sindacale n.11993 del 26.05.1982.

Tuttavia il PIP 1981 veniva attuato solo parzialmente e pertanto con nuovo atto, per tener conto delle infrastrutturazioni intanto avvenute, delle aree edificate frammiste e consolidate, ed in vista degli investimenti da concretizzarsi entro il 31.12.1999 su Fondi CEE (Patto Territoriale per l'occupazione dell'Agro Nocerino-Sarnese), dopo conferenza di servizi ed accordo di programma conclusivo ratificato con D.C.C. n. 31 del 14.07.1999, fu adottato il PIP più esteso rispetto al perimetro del 1981 in Fosso Imperatore, quale PIP comprensoriale località Fosso Imperatore *"al fine di accelerare la creazione dei presupposti per lo sviluppo industriale dei Comuni aderenti al Patto"*.

In data 28.07.1999 con D.C.C. n.39 il Comune di Nocera Inferiore delibera di aderire alla spa "Agro Invest", società mista di trasformazione urbana per l'attuazione degli interventi produttivi. L'attuazione del PIP Fosso Imperatore 1999 è stata oggetto della Convenzione stipulata tra Comune di Nocera Inferiore e società AGRO INVEST spa di cui al rep.n.2381 del 20.03.2000: con la convenzione tutte le fasi attuative, compresi i necessari espropri, erano in ruolo ad Agroinvest.

In data 06.09.2000 Agroinvest stipula protocollo d'intesa con la società Salerno Sviluppo s.c.a.r.l. (società consortile tra Comune, Provincia e Regione proprietaria di alcune aree nel PIP Fosso Imperatore e finalizzata alla riattivazione produttiva dell'ex complesso MCM poi GTS) per disciplinare i rapporti nell'attuazione della previsione produttiva.

In data 07.06.2001 con D.G.C. n.28374 il Comune di Nocera Inferiore prende atto del Programma di Salerno Sviluppo scarl e del protocollo d'intesa Salerno Sviluppo scarl con Agroinvest, con le imprese assegnatarie dei lotti di Salerno Sviluppo obbligate a dare attuazione agli investimenti produttivi secondo la normativa del PIP Fosso Imperatore 1999.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria del **PIP viene approvato con D.G.C. n.723 del 24.11.1999**, poi ceduto alla società Agroinvest per l'attuazione.

Il PIP 1999 (14 lotti compresi i due già assegnati su di una superficie complessiva di PRG di 561.000 mq di cui il totale della superficie edificabile effettiva libera da vincoli è 417.800 mq) è articolato in due fasi di attuazione o stralci, delle quali la prima (295.000 mq) è correlata all'insediamento produttivo originario dell'ex MCM di cui al punto precedente e la seconda (255.000 mq) è la comprensione di tutte le residue aree di possibile insediamento al netto delle trasformazioni intanto intervenute nel perimetro originario, come infrastrutture e aree edificate consolidate.

In questo secondo stralcio o fase, infine, sarà previsto il vasto Parco pubblico urbano *"definito per riproporre le caratteristiche degli orti irrigui dell'Agro, per "leggere" elementi di riconoscibilità legati a i temi ambientali in un tentativo di ricomposizione paesaggistica di una zona così "martoriata"*. Viene invece rinviata alla fase esecutiva la precisazione nella localizzazione degli impianti ecologici (b) quale depuratore consortile a valle dei trattamenti già previsti dai singoli stabilimenti. In aggiunta si prevede

Centro servizi (a), motel-servizi (d), attrezzature sportive (c) ovvero opere di urbanizzazione secondaria per complessivi mq 16.450 per il primo lotto funzionale. Mentre le opere di urbanizzazione secondaria per il secondo lotto funzionale si estendono per circa 63.250 mq.

L'insediamento originario di quello che poi sarà il PIP Fosso Imperatore 1999 è da ritrovare nell'insediamento dell'ex MCM (Manifatture Cotoniere Meridionali), oggetto di **licenza edilizia n.6723 del 20/04/1972**, divenuto poi di proprietà della G.T.S. Gruppo Tessile Salernitano srl e quindi acquisito dalla società a partecipazione pubblica Salerno Sviluppo s.c.r.l. (società consortile a responsabilità limitata) in data 13/07/1998. L'immobile ex MCM è stato oggetto della **concessione edilizia per frazionamento n.19215 del 05/05/1997, variante n.48549 del 21/11/1997** e successiva **concessione di variante in corso d'opera n.33334 del 06/09/1999**.

La concessione del 1997 frazionava l'unico vasto manufatto in n.6 aziende o lotti (A, B, C, D, E e F) comprensivi di quota parte del manufatto e corrispondente area scoperta di pertinenza, con strada comune di gronda a servizio degli stabilimenti produttivi, centro servizi e parcheggio. Con la concessione in variante 1999, l'azienda-lotto lett. D viene ulteriormente frazionato in D1, D2, D3 e D4, mentre le aziende-lotto E e F si unificano in lotto E.

Ciascun lotto-azienda comprende un'estensione sufficiente a garantire che la superficie coperta del manufatto (quota del manufatto originario e complessivo) sia minore o uguale al 50% della superficie del lotto, secondo la legge regionale. La superficie totale di proprietà di Salerno Sviluppo srl è di circa 173.074,00 mq di cui utilizzata per l'insediamento produttivo 120.254,00 mq articolato in 92.186,12 mq per lotti industriali e 28.067,88 mq per servizi vari di uso comune (uffici servizi, parcheggio autovetture, locale antincendio, centrale acqua potabile, centrale metano, aree per servizi vari)

Successivamente con **Deliberazione del Commissario Straordinario n.202 del 30.11.2001**, si approva la rimodulazione dei lotti del PIP comprensoriale Fosso Imperatore, su richiesta della società Agroinvest prot.n.51952 del 18.11.2001, "*motivata dalla necessità di utilizzare tutta la superficie prevista dal piano*", senza definire variante di tipo urbanistico.

Con Decreto n.138 del 06.12.2006 del Presidente della Provincia di Salerno viene approvata la **Variante al PRG adeguato al PUT** (Lr 35/1987), dove viene confermata la previsione del PIP Fosso Imperatore 1999 come zona D1 "*Insedimenti produttivi industriali, artigianali e commerciali*".

Il **PUC vigente 2016**, approvato con D.C.C. n°n.12 del 28.07.2016 comprende nella parte Strutturale tutte le aree del PIP nella zona urbanistica omogenea D1 da riarticolare in zone urbanistiche elementari per lotti, viabilità e standard secondo le previsioni del PIP originario a cui rinvia ai sensi dell'art.20 comma 2 delle NTA del PUC Strutturale.

Con riferimento al PUC Strutturale si evidenzia la tav. 2.5.3: il sistema infrastrutturale, dove emerge la previsione di collegamento Casarzano-Fosso Imperatore (R9-R13) e l'asse potenziato Via Caiano (R11-R12) per l'accessibilità a Fosso Imperatore dal casello autostradale A30 "Nocera-Pagani": le previsioni hanno ruolo strategico e di indirizzo ai successivi atti da redigere per l'attuazione degli interventi (servizi tecnici, atti amministrativi, esecuzione). Le due previsioni infrastrutturali permettono di correlare l'area del PIP Fosso Imperatore 1999 alle infrastrutture e insediamenti territoriali (accesso autostradale-Casello Nocera-Pagani e PIP Casarzano-casello di Castel San Giorgio).

Allo stato attuale l'area oggetto del PIP Fosso Imperatore 1999 è stata inclusa nella Zona Economica Speciale o ZES, al fine di favorire con opportune agevolazioni procedurali e fiscali lo sviluppo delle attività produttive.

Le **Zone Economiche Speciali (ZES)** sono istituite al fine di favorire la creazione di condizioni favorevoli in termini economici, finanziari e amministrativi, che consentano lo sviluppo, in alcune aree del Paese, delle imprese già operanti, nonché l'insediamento di nuove imprese in dette aree.

Ai sensi dell'art. 4 comma 2. D.L. 20 giugno 2017, n.91 e ss. mm. ii. per *ZES si intende una zona geograficamente delimitata e chiaramente identificata, situata entro i confini dello Stato, costituita anche da aree non territorialmente adiacenti purché presentino un nesso economico funzionale, e che comprenda almeno un'area portuale con le caratteristiche stabilite dal regolamento (UE) n. 1315 dell'11 dicembre 2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio, sugli orientamenti dell'Unione per lo sviluppo della rete transeuropea dei trasporti (TEN-T). Per l'esercizio di attività economiche e imprenditoriali le aziende già operative e quelle che si insedieranno nella ZES possono beneficiare di speciali condizioni, in relazione alla natura incrementale degli investimenti e delle attività di sviluppo di impresa*".

La ZES Campania interessa 37 comuni dei 550 della Regione ed è costituita da 26 aree considerate strategiche per la presenza di importanti insediamenti produttivi, porti, interporti, aree di sviluppo industriale (ASI), aree PIP.

Le aree industriali dell'Agro-Nocerino-Sarnese (aerea PIP di Nocera e Sarno) evidenziano, in termini di vocazione territoriale, una specifica coerenza con i settori di punta della scelta politica di sviluppo regionale.

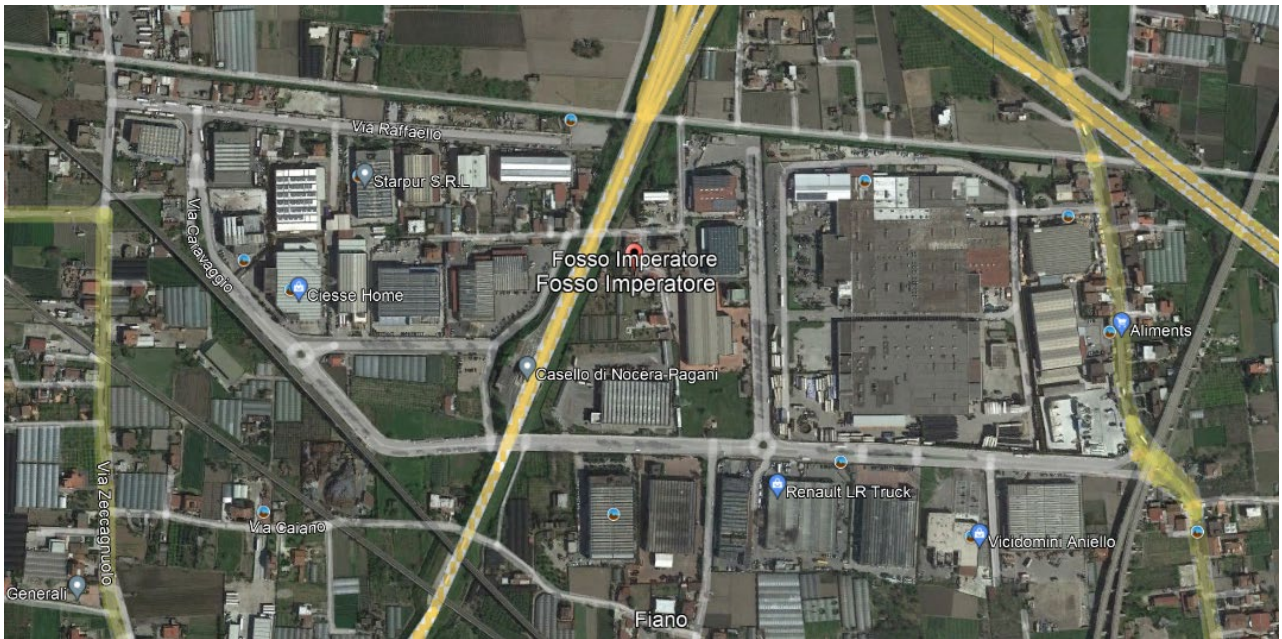
L'area individuata dal piano strategico regionale ZES per il Comune di Nocera Inferiore è l'Area P.I.P. "Fosso Imperatore" con una superficie totale pari a 54,59 ha, di cui 35,64 ha di aree libere e 18,95 ha di aree assegnate.

L'art.5-bis del. D.L. n.91/2017 specifica che *i progetti inerenti alle attività economiche ovvero all'insediamento di attività industriali, produttive e logistiche all'interno delle ZES, non soggetti a segnalazione certificata di inizio attività, sono soggetti ad **autorizzazione unica**, nel rispetto delle normative vigenti in materia di valutazione di impatto ambientale. L'autorizzazione unica, ove necessario, costituisce variante agli strumenti urbanistici e di pianificazione territoriale, ad eccezione del piano paesaggistico regionale. L'autorizzazione unica, nella quale confluiscono tutti gli atti di autorizzazione, assenso e nulla osta comunque denominati, previsti dalla vigente legislazione in relazione all'opera da eseguire, al progetto da approvare o all'attività da intraprendere, è rilasciata dal Commissario straordinario della ZES, di cui all'articolo 4, comma 6, in esito ad apposita conferenza di servizi, in applicazione ((degli articoli 14-bis e seguenti)) della legge 7 agosto 1990, n.241.*

All'attualità, quale esito di PIP 1999, titoli abilitativi di frazionamento per il complesso ex MCM e Rimodulazione dei lotti PIP 2001, si rileva la configurazione nell'area del PIP di n. 26 lotti (con circa n.28 aziende in esercizio) + aziende/lotti del complesso ex MCM, viabilità e infrastrutture di attraversamento (ferrovie e autostrade), impianto ecologico, mentre non risultano attuate le previsioni relative alle altre attrezzature di urbanizzazione.

In allegato documentazione cartografica ed infografica.

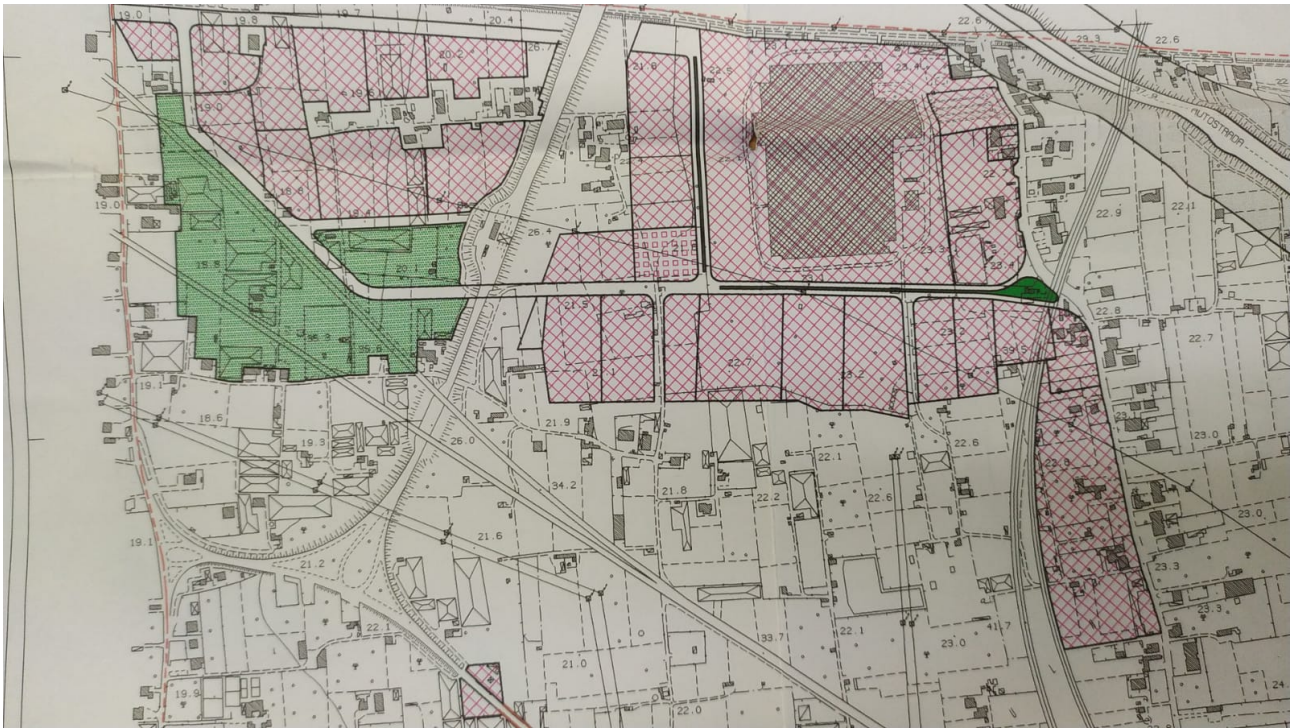
ALLEGATI



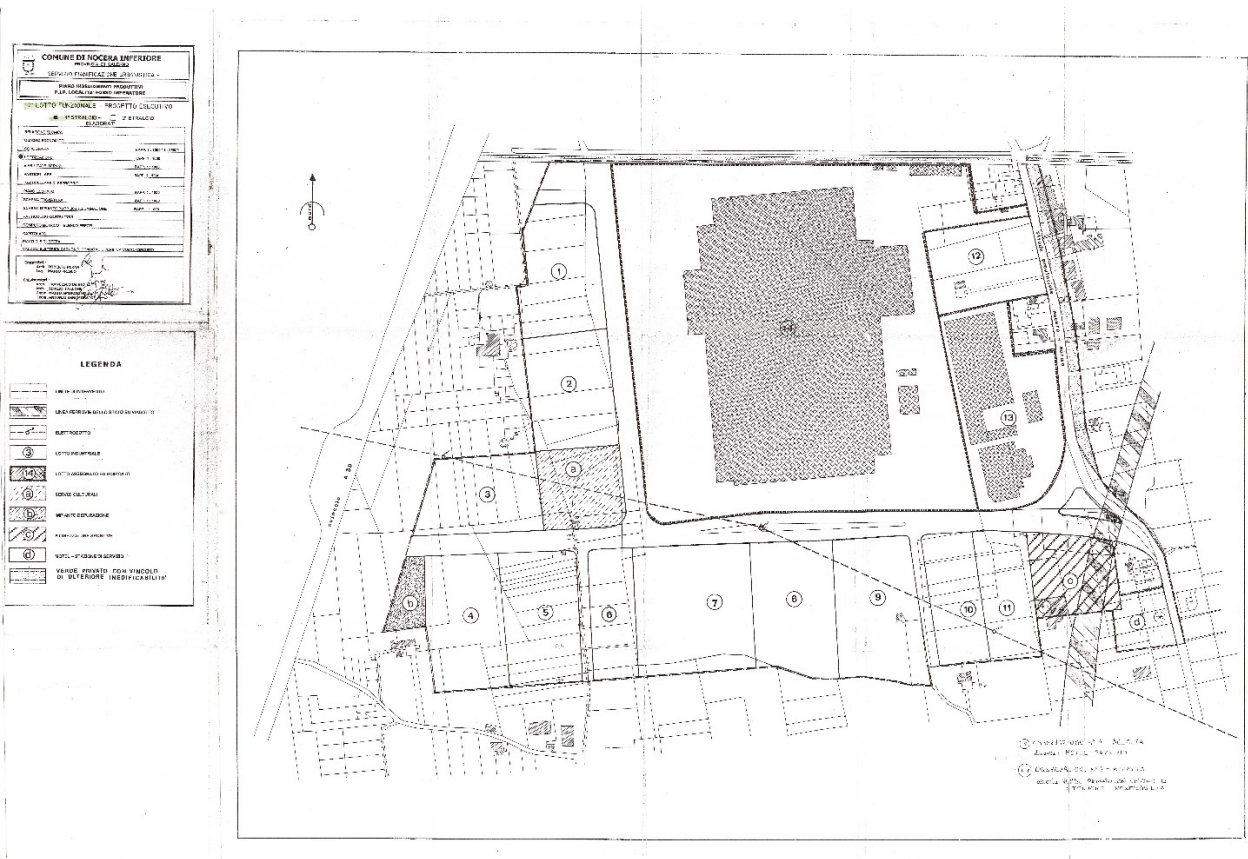
1. Inquadramento all'attualità del PIP Fosso Imperatore 1999



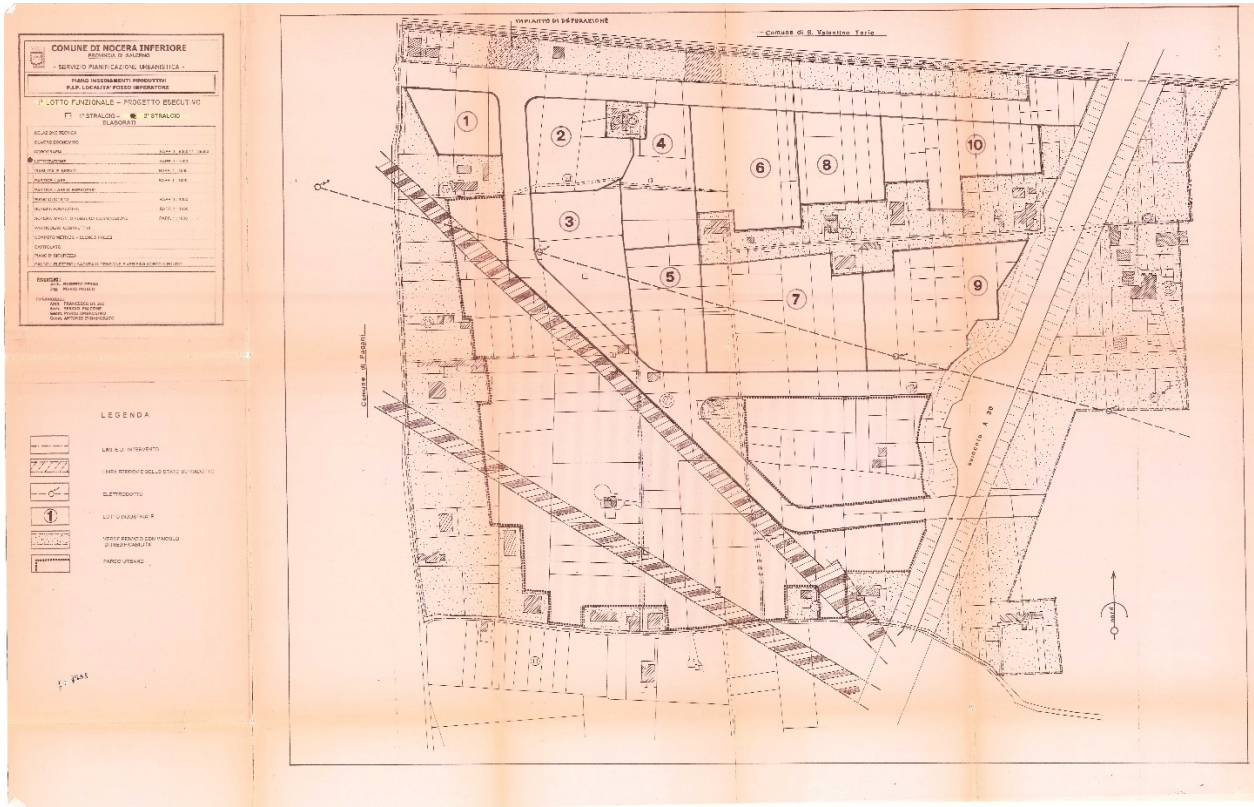
2. La previsione di zona industriale "Fosso Imperatore" da sottoporre a PIP nel PRG 1972



3. Inquadramento PIP Fosso Imperatore 1999 nella previsione confermata della Variante al PRG adeguato al PUT, 2006



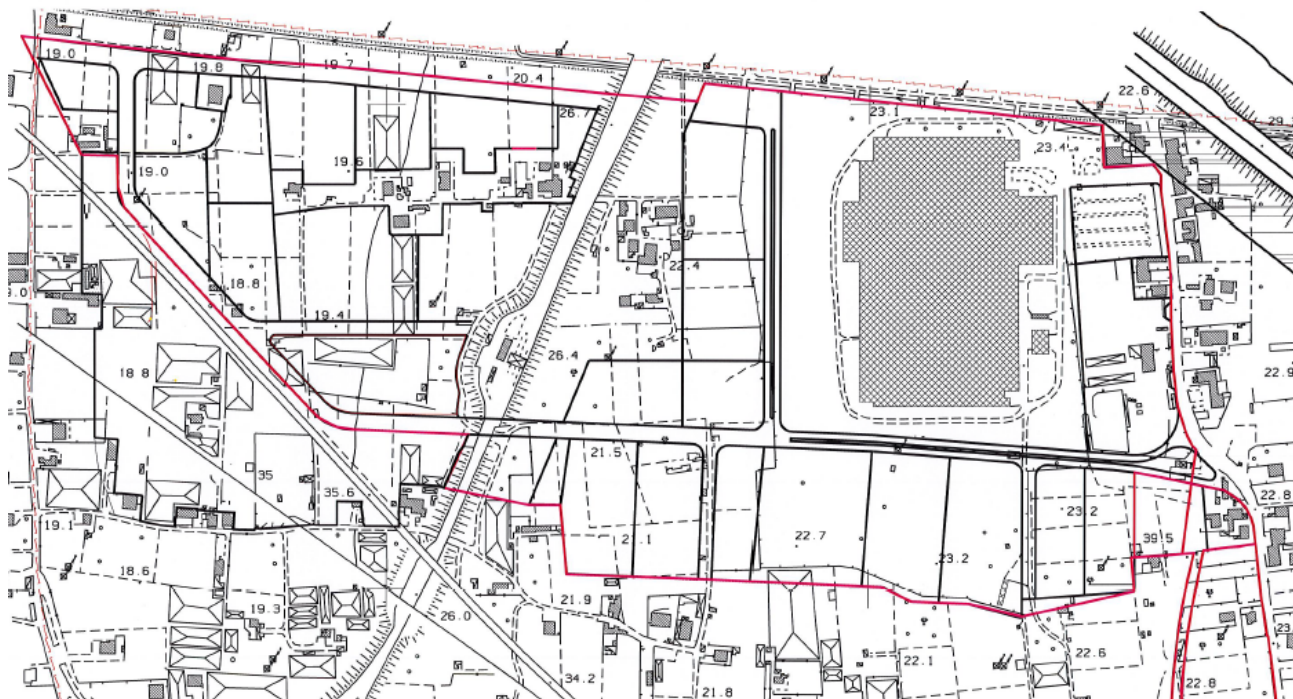
4. Inquadramento PIP Fosso Imperatore 1999: 1° stralcio: i lotti 13 e 14 sono stati già assegnati ed edificati, si evidenzia il sistema delle urbanizzazioni di supporto (a) centro servizi, (b) impianto depurazione, (c) attrezzature sportive, (d) motel e servizi,



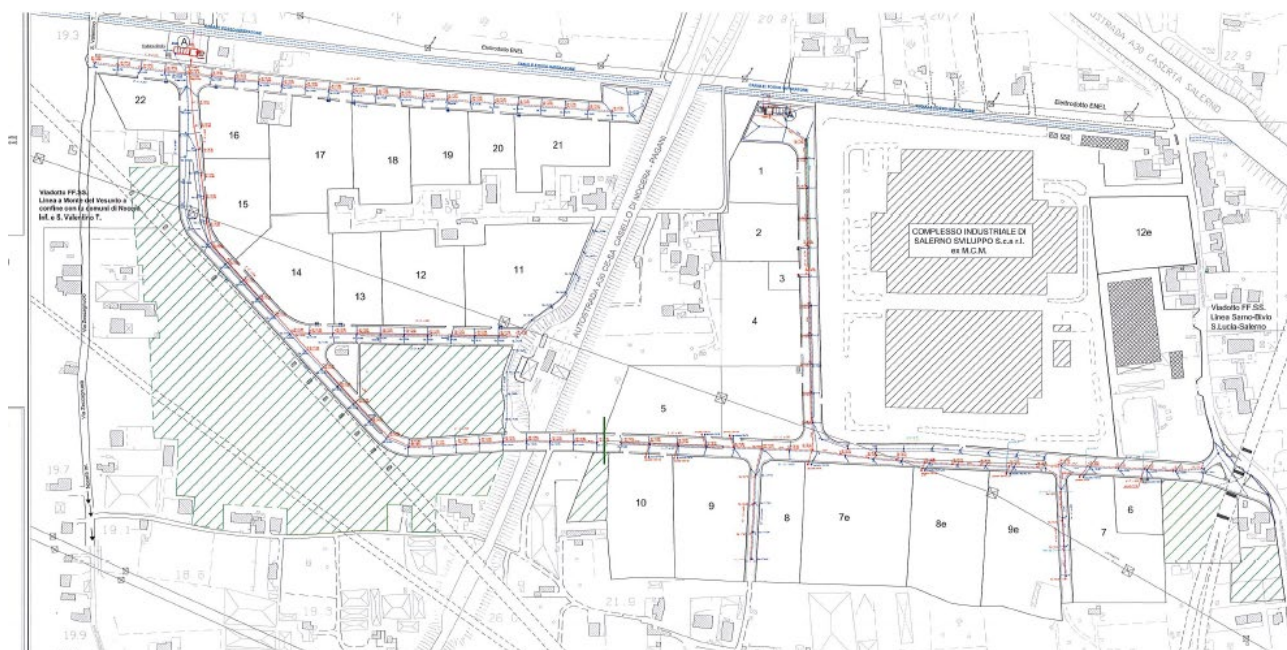
5. Inquadramento PIP Fosso Imperatore 1999: 2° stralcio, si evidenziano i nuovi lotti da assegnare del 2° stralcio, l'incidenza della infrastrutturazione autostradale e ferroviaria, la previsione di parco urbano



6. Progetto PRELIMINARE ed esecutivo del Parco Urbano, novembre 1999



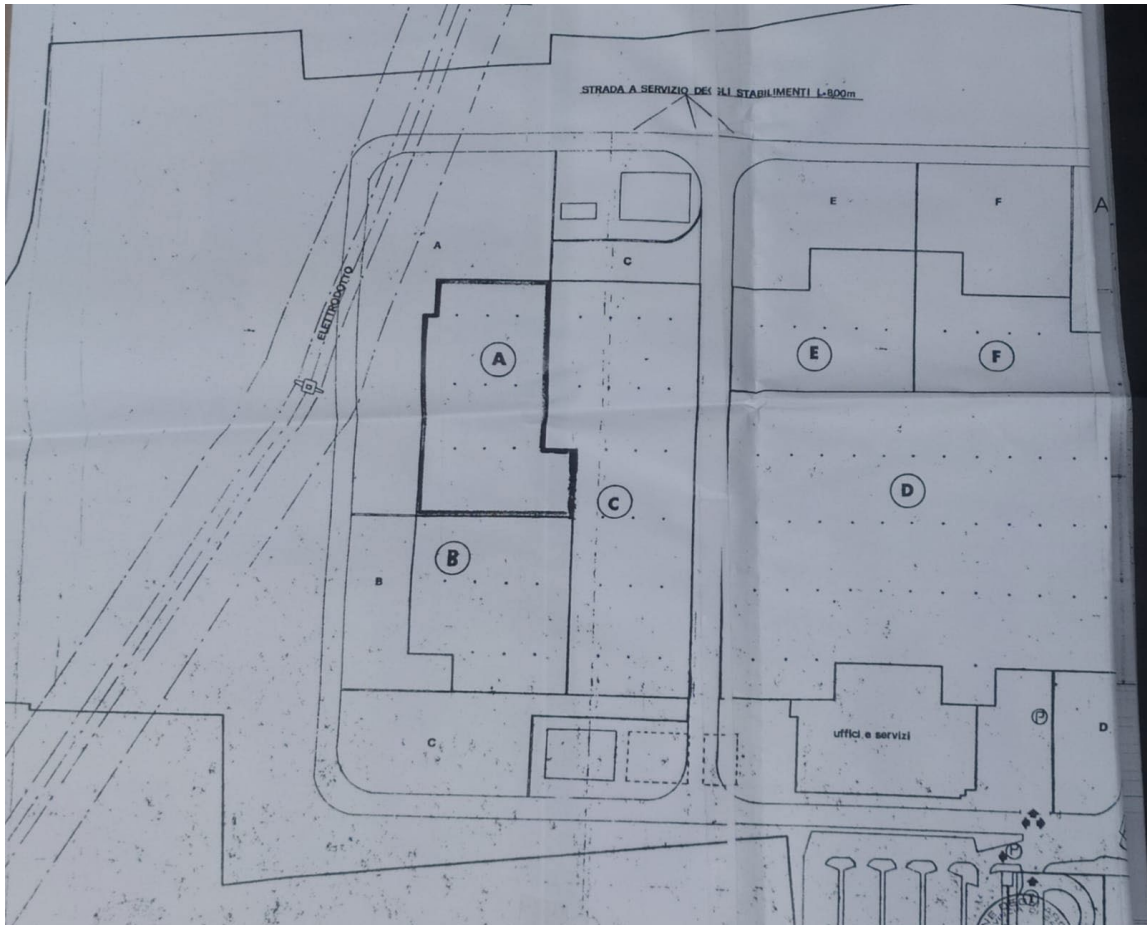
7. Inquadramento del PIP Fosso Imperatore 1999 prima del frazionamento del complesso ex MCM



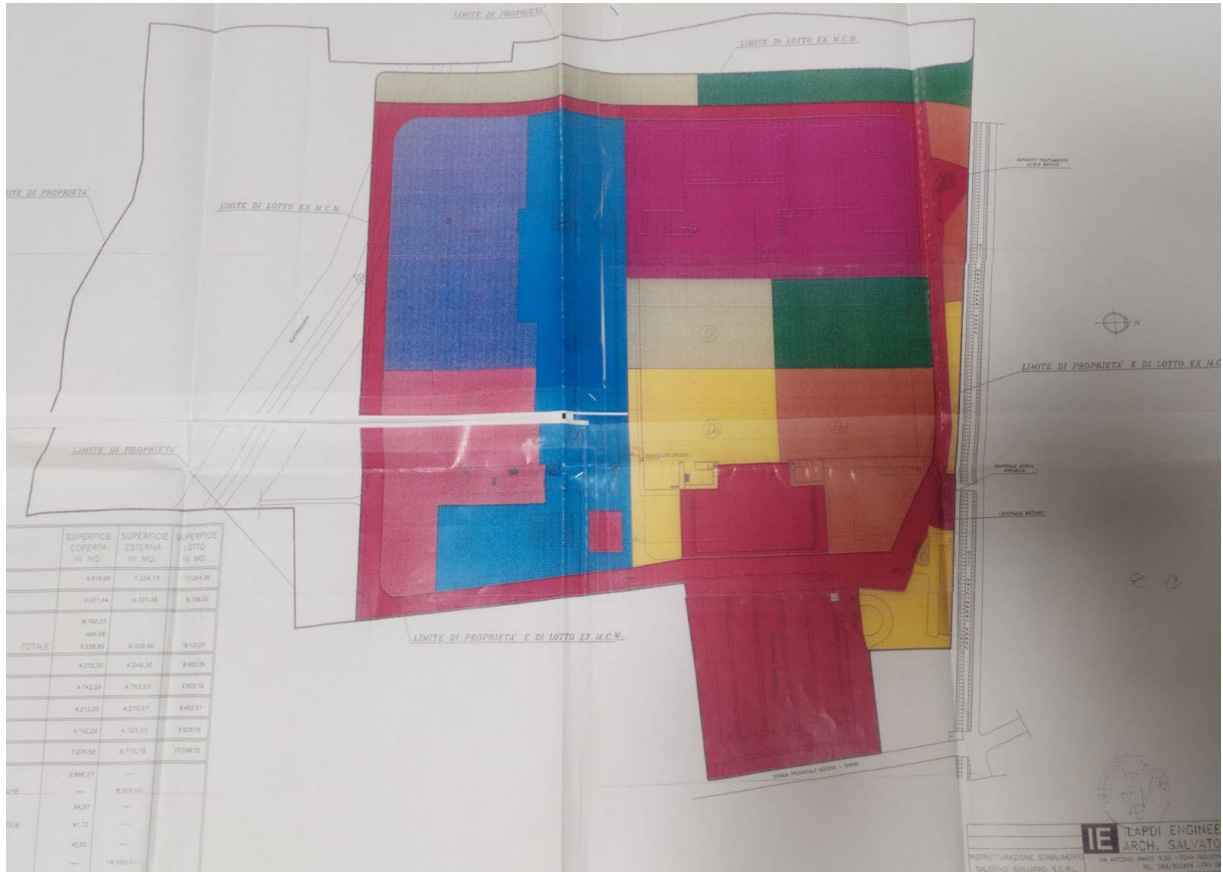
8. Inquadramento del PIP Fosso Imperatore 1999 dopo il frazionamento del complesso ex MCM



9. Inquadramento del complesso ex MCM oggetto di frazionamento



10. Inquadramento del PIP Fosso Imperatore 1999 nella rimodulazione dei lotti richiesta da Agroinvest nel 2001

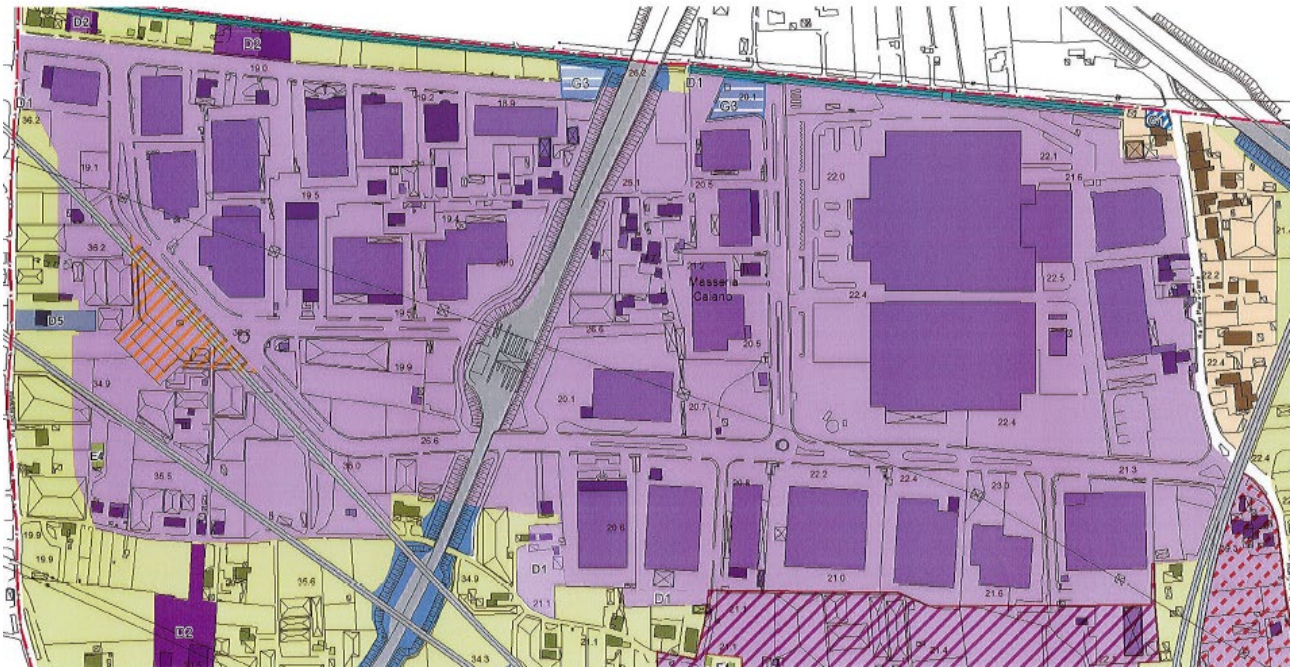


11. Inquadramento del PIP Fosso Imperatore 1999 nella rimodulazione dei lotti richiesta da Agroinvest nel 2001

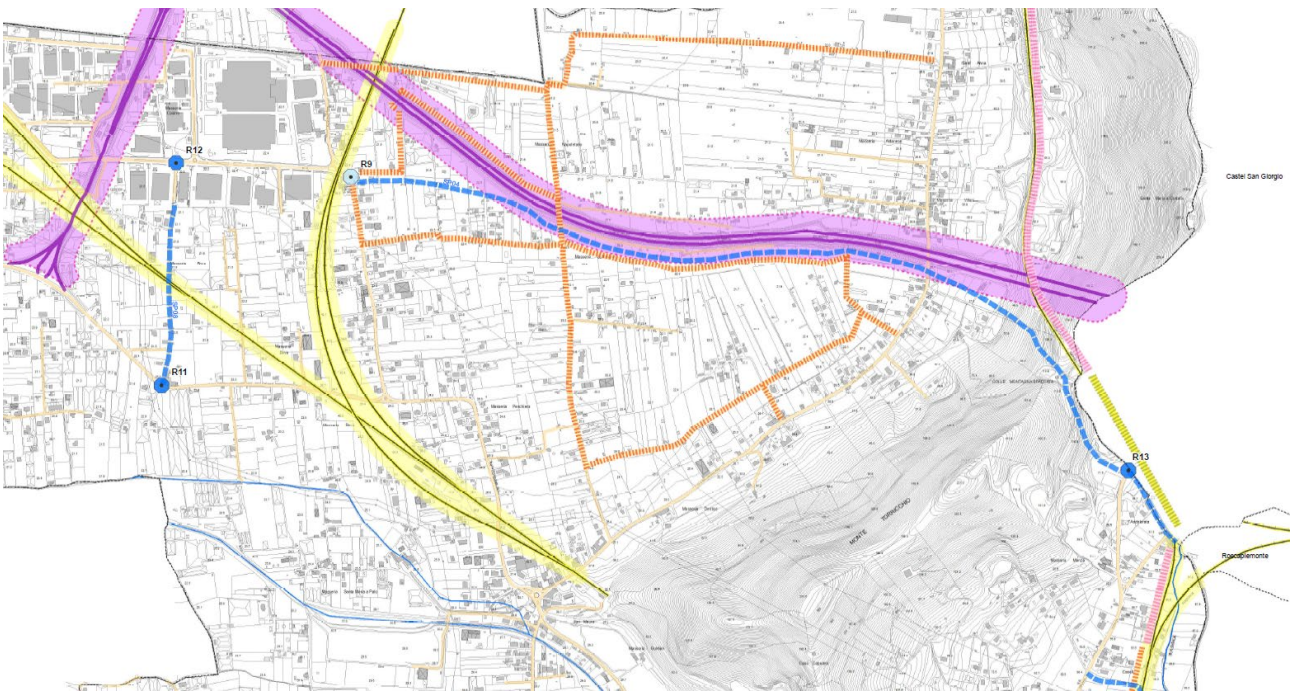
AREA PIP FOSSO IMPERATORE DEL COMUNE DI NOCERA INFERIORE
NUOVA LOTTIZZAZIONE



12. Inquadramento del PIP Fosso Imperatore 1999 nella rimodulazione dei lotti richiesta da Agroinvest nel 2001



13. Inquadramento del PIP Fosso Imperatore 1999 nel PUC Strutturale vigente 2016



14. PUC Strutturale 2016 – Tav. 2.5.3: il sistema infrastrutturale, il collegamento Casarzano-Fosso Imperatore (R9-R13) e l'asse potenziato Via Caiano (R11-R12) per l'accessibilità a Fosso Imperatore dal casello autostradale A30 "Nocera-Pagani"

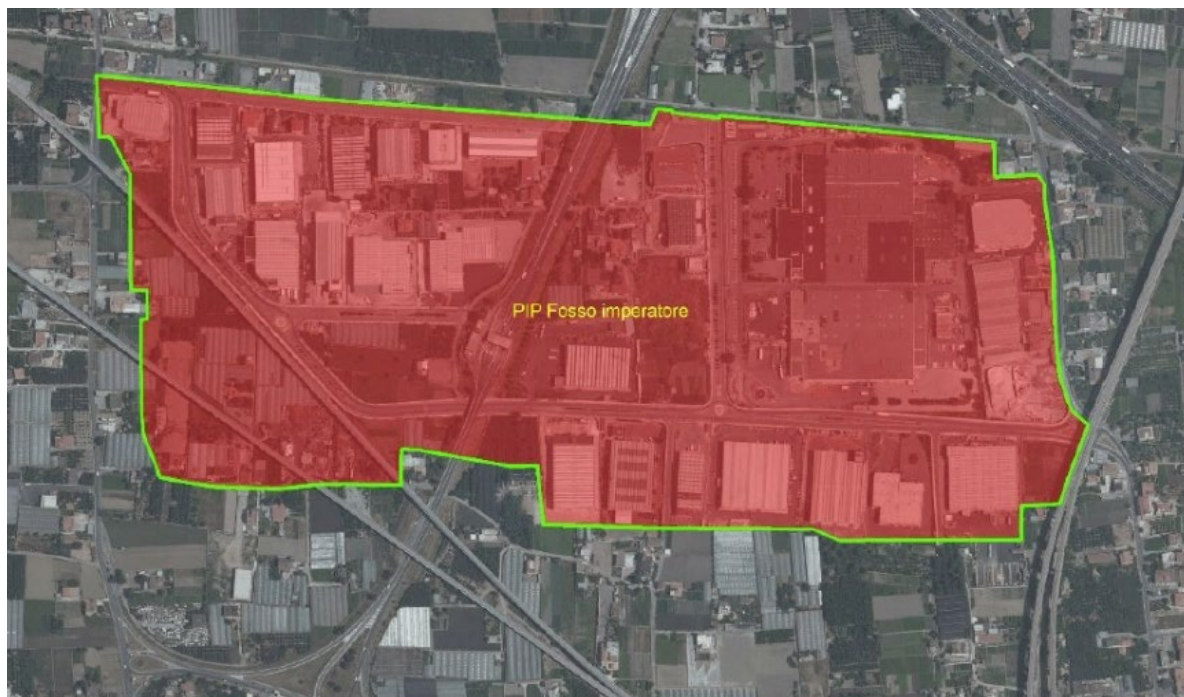
LOTTE (come da rimodulazione 2002)	AZIENDE	NOTE
1	IMEPA SRL (ESPOSITO ALFREDO)	Unico lotto nel PIP Fosso Imperatore 1999 "Agroinvest"
2	AURAGRICOLA SRL (ex ORTAGGI BUONO SRL (in fitto da ORTOBUONO srl)) (BUONO MARIO)	
3	AGRIMATICA SOFTWARE SRL (FRANZA FELICE)	
4	DAL.CO. INOX SRL (ex SALMAR SRL (affittuaria di IMMOBIL GEST SRL ex SERVICE.COM ex CONDOR)) (MARESCA SALVATORE)	Unico lotto nel PIP Fosso Imperatore 1999 "Agroinvest"
5	IDRIA SRL (MOTTOIA CARLA)	
6	EUROFONDI srl (in fitto da FALLIMENTO EUROBOX srl) (MIGNANO MARIA)	Due lotti (6 e 7) nel PIP Fosso Imperatore 1999 "Agroinvest" e nella variante 2002
7e	NEW DIMENSION PLASTIC srl (ex CRUCIANI) (GAMBARDELLA GAETANINO)	
	MEDICONSERVE SRL+ BRAVO FOODS SRL (ex POWER WASH srl) (proprietà MAGLIERIA ITALIA srl)	
	DATA SYSTEM srl (BOVE PIERLUIGI)	
	LR TRUK srl (LONGOBARDI CARMINE)	
8	NEW DIMENSION PLASTIC srl (GAMBARDELLA GAETANINO)	
8e	NEW DIMENSION PLASTIC SRL (affittuaria di SERVICE.COM ex CONDOR) (GAMBARDELLA GAETANINO)	
	DIMENSION PLASTIC SRL (affittuaria di SERVICE.COM ex CONDOR) (GAMBARDELLA STEFANO)	
9	R.P.N. - RICOSTRUZIONE PNEUMATICI NOCERINI SRL (DE MARINIS RITA)	
10	O.M.P.M. OFFICINA MERIDIONALE DI PRECISIONE MECCANICA srl (GRECO ANTONIO)	
9e	VICIDOMINI ANIELLO SRL (ex GAGA' srl) (VICIDOMINI ALFONSO)	
	PROPRIETARIO UNICREDIT LEASING S.p.a. (ex SABOR SRL) (L'IMMOBILE RISULTA NON UTILIZZATO)	
11	GAMBARDELLA SRL (GAMBARDELLA SABATO)	
	RICOME CAN MAKING SOLUTION SRL (MIGNANO UMBERTO)	
	SILPAC SRL (MIGNANO UMBERTO)	
12	TECNOIAT srl (MARI CARMINE)	
12e	MERIDIONAL PALLETS srl (ex Profilo srl-ex Class 99 srl) (COPPOLA MARIO)	
13	CAPALDO TRANS srl (CAPALDO LUIGI)	
14	CI.ESSE CUCINE SRL (IN FITTO DA "CI.ESSE PRODUCTION SRL" CON IL CONSENSO DELLA "MELFCL SRL") (CAVALLARO CATELO)	
15	RTS - RICERCA TECNOLOGIA E SVILUPPO srl (STRIANO SALVATORE)	
	RTS SRL in fitto a SOICET s.r.l. (VOLPICELLI VINCENZO)	
	RTS SRL in fitto a COEDILPAVI s.r.l. (STRIANO ALFONSO)	
16	GRAFICA ARTISTICA MERIDIONALE SPA - GAM SPA (già STAGI srl) (RAINONE GIOVANNI)	
	DIELLESTAMPA SRL (RAINONE GIOVANNI)	
17	CMS- Costruzioni Metalliche Santonicola s.r.l (SANTONICOLA LUIGI)	
18	STARPUR srl (COMITINO ANTONIO)	
19	CAVE SERVICE srl (MAIORINO ROBERTO)	

15.2. Elenco imprese insediate, lotti, attrezzature previste: stato di attuazione

20	ERREGI srl (COPPOLA FRANCESCO) IMAGO SAS DI LUCA CARILLO (in fitto da ERREGI srl) (CARILLO LUCA)	
21	OMECAST in fitto a GRUPPO AMBRUOSI srl (AMBRUOSI GIUSEPPE) OMECAST in fitto a AM.P.R. SRL (PASCALE MARCO)	
22	TECNO CAD srl (PETROSINO ROCCO)	
13a	NOCERINA CALCESTRUZZI srl (CANZOVINO ITALO) ALIMENTS srl (CIARELLA ANGELO)	est*
ex MCM ora Salerno Sviluppo	ITALORTO FINE FOOD SRL (NAPOLETANO GIUSEPPE)	
ex MCM ora Salerno Sviluppo	MECORI srl (CASONE ANTONIO)	
ex MCM ora Salerno Sviluppo	Primo Punto sas di Giuseppina Andretta & C.	
ex MCM ora Salerno Sviluppo	Progetto Sistema s.r.l (SEVERINO DOMENICO)	
ex MCM ora Salerno Sviluppo	REAL TENDA S.R.L.	
ex MCM ora Salerno Sviluppo	25FT JEANS&SPORTWEAR SRL	
	ECO SIDER SRL (PICCOLO ALFONSO)	

LOTTE SERVIZI (NON REALIZZATI)		Note
ⓐ	SERVIZI CULTURALI	particelle non espropriate
ⓑ	IMPIANTO DI DEPURAZIONE	particelle non espropriate
ⓒ	ATTREZZATURE SPORTIVE	particelle non espropriate
ⓓ	MOTEL - STAZIONE DI SERVIZIO	particelle non espropriate - confluite nei lotti 1 e 2 di PIP Fosso Imperatore Completamento

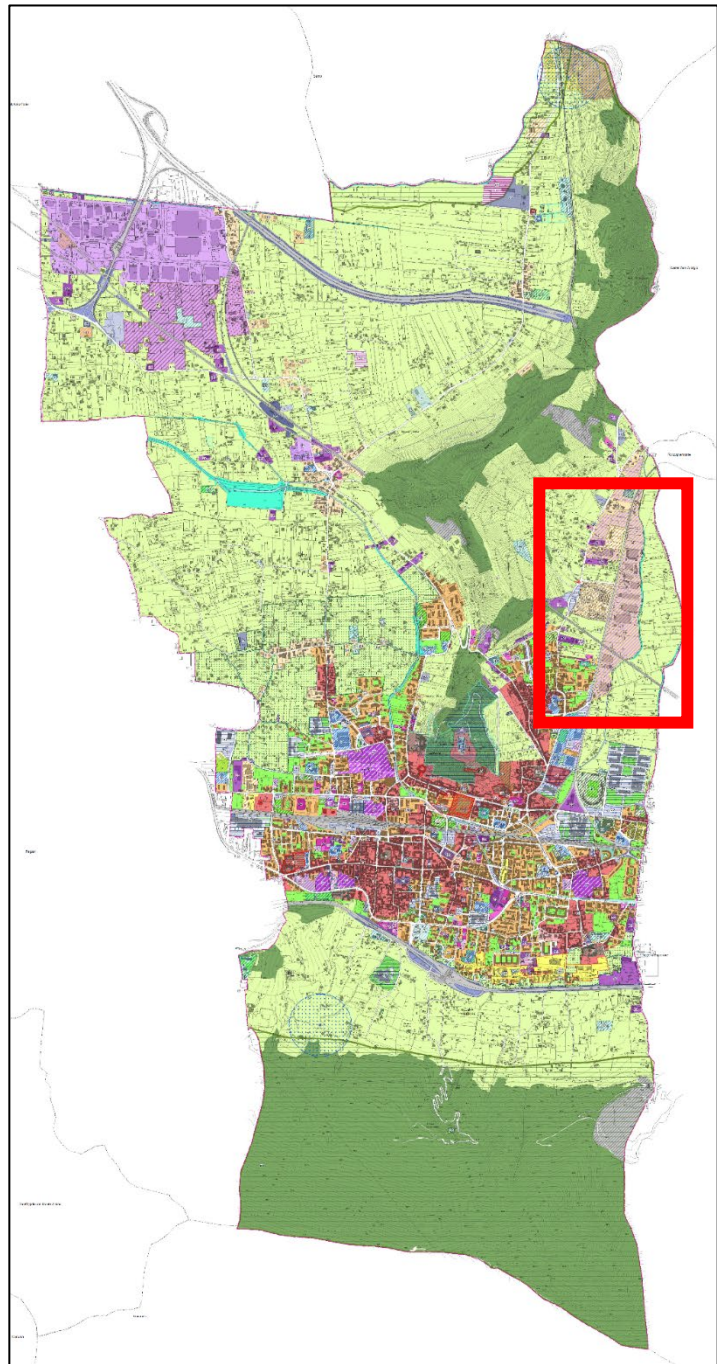
15.3. Elenco imprese insediate, lotti, attrezzature previste: stato di attuazione



Delimitazione Area ZES Area P.I.P. di Nocera "Fosso Imperatore"

16. Estratto del perimetro di area riconosciuta come ZES Zona Economica Speciale per Fosso Imperatore

PIP CASARZANO



PIP CASARZANO 1981-2007-2021: STATO DI ATTUAZIONE

- Il Piano di Insediamenti Produttivi del comune di Nocera Inferiore in Località Casarzano è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 222 del 23.05.2007;
- l’avviso di avvenuta approvazione del P.I.P. in località Casarzano è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 32 del 11 giugno 2007;
- sul sito web istituzionale del Comune sono pubblicati gli atti e i relativi elaborati tecnici del P.I.P. in località Casarzano, compresi gli elaborati che individuano la proprietà dei terreni ed i riferimenti catastali degli immobili costituenti il Piano;
- con Determina Dirigenziale n. 86 del 27.11.2014 è stato approvato il Bando per l’assegnazione in diritto di proprietà di lotti compresi nel PIP Località Casarzano;
- con Prot. n. 50629 del 28.11.2014 è stato pubblicato il suddetto Bando per l’Assegnazione;
- con Determina Dirigenziale n. 26 del 16.03.2015 è stato approvato il Bando per riapertura termini e allegati per la assegnazione in diritto di proprietà di lotti compresi nel PIP località Casarzano;
- con Determina Dirigenziale n. 04 del 05.01.2017 è stata approvato lo schema di “Decreto di Espropriazione” e del “Particellare di Esproprio Descrittivo” relativo al Piano Insediamenti Produttivi località Casarzano;
- sul BURC n. 8 del 23.01.2017 è stato pubblicato il Decreto di Espropriazione Piano Insediamenti Produttivi località Casarzano;
- Con Delibera n. 89 del 21 Aprile 2021 la Giunta Comunale di Nocera Inferiore ha approvato il “PIANO DI COMPLETAMENTO DEL PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI – LOCALITÀ CASARZANO” DELLA CITTÀ DI NOCERA INFERIORE”;
- Sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 49 del 10 Maggio 2021 è stato pubblicato l’avviso di avvenuta approvazione del "PIANO DI COMPLETAMENTO DEL PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - LOCALITÀ CASARZANO" DELLA CITTÀ DI NOCERA INFERIORE”;
- Sono state stipulate in varie date le Convenzioni per l’assegnazione in diritto di proprietà di aree comprese nel piano insediamenti produttivi Località Casarzano con le ditte assegnatarie;
- E’ stato emesso Decreto di Esproprio Prot. 15220 del 09/03/2022 REP. 5068 del 20/05/2022, registrato al n° 7 Serie 2T del 31/05/2022 ad eccezione del lotto 20 (da assegnare al Comune x progetto sito di trasferimento) e della zona denominata S-c2 da destinare a “Verde pubblico con attrezzatura sportiva di base”;
- sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 31 del 21 Marzo 2022 è stato pubblicato DECRETO DI ESPROPRIAZIONE DEL PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI - LOCALITÀ CASARZANO" DELLA CITTÀ DI NOCERA INFERIORE”;
- Allo stato il quadro dei lotti con le relative Ditte assegnatarie è il seguente:

N.	Lotto n°	Ditta assegnataria / consegnataria
1	1	DELLA PORTA GIOVANNA [NON ATTUATA] + GIMOFLEX [ATTUATA]

2	2	CONSAR SPA
3	3	CONSAR SPA
4	4	NAUTICA ROMANO SRL
5	5	RICOSTRUZIONI PNEUMATICI NOCERINA (R.P.N. SRL)
6	6	TORTORA VITTORIO SRL
	7	
7	8	CITARELLA GEOM. GENNARO ORA AGAL SRL
8	9	NAPOLETANO FRANCESCO
9	10	C.B. COTTI SRL
10	11	C.B. COTTI SRL
11	12	VI.SA. SRL
12	13	MARE 2000 SRL
13	14	STARPUR SRL
14	15	SCATOLIFICIO SALERNITANO SPA
15	16	DE MARINIS SRL ORA ARPA SRL
16	17	TORTORA VITTORIO SPA ORA TORTORELLA IMMOBILIARE SRL
17	18	FRATELLI CUOMO SNC
18	19	MEROT SRL
19	20	CITTA' DI NOCERA INFERIORE (D.G.C. 81/2018 E 170/2019)
20	21	PODERE DEI LEONI
	23	
	24	
21	22	FIRST STAR SRL
22	25	C.& G. ATTIANESE SRL
23	26	DRIBBLING SPORT INVESTMENTS

24	27	SPECIALITA' DI NONNO PANTALEONE
	29	
25	28	CAMPANIA METAL SERVICE SOCIETA' COOPERATIVA
26	30	PROSPERO SRL
27	31	GEO. EDIL. SRL
28	32	ARTE INFISSI SRL
29	33	PECOFER SRL
30	34	ELMER SRL
31	35	TROIANO ANTONIO LAVORI IN FERRO
32	36	MORRONE GERARDO
33	37	RI.MEC. SRL
34	38	LA PRECISA SNC
35	39	AUTOCARROZZERIA LA MODERNA
36	40	ECO. CAS. GLOBAL SERVICE
37	41	SUPERMERCATI D.& P. SRL
38	42	OUTLET DELLA PIASTRELLA
39	43	GR. INOX. SRL
40	44	IN.CO.ME ORA ARPA SRL

- Sono stati effettuate le immissioni in possesso delle particelle catastali di cui al Decreto di Espropriazione pubblicato sul BURC n. 8 del 23.01.2017 con esplicita accettazione degli espropriati dell'indennità offerta e conseguente liquidazione della relativa indennità, mentre per le particelle catastali di cui al Decreto di Espropriazione pubblicato sul BURC n. 31 del 21 Marzo 2022 si deve procedere all'immissione in possesso;

Per quanto riguarda la situazione delle richieste di PAU delle ditte assegnatarie allo stato si ha:

PROSPETTO SITUAZIONE ATTUALE DEL PIP CASARZANO				
N.	Lotto n°	Ditta assegnataria / consegnataria	Superficie catastale per lotti assegnati mq	Costruzione opificio
1	1	DELLA PORTA GIOVANNA [NON ATTUATA] + GIMOFLEX [ATTUATA]	7.551	LOTTO GIA' INSEDIATO [IN PARTE]
2	2	CONSAR SPA	3.940	CONVENZIONATO
3	3	CONSAR SPA	2.990	IN CORSO DI COSTRUZIONE
4	4	NAUTICA ROMANO SRL	2.962	LOTTO GIA' INSEDIATO
5	5	RICOSTRUZIONI PNEUMATICI NOCERINA (R.P.N. SRL)	7.859	LOTTO GIA' INSEDIATO
6	6	TORTORA VITTORIO SRL	10.763	PAUR IN CORSO
	7			
7	8	CITARELLA GEOM. GENNARO ORA AGAL SRL	5.708	IN CORSO DI COSTRUZIONE
8	9	NAPOLETANO FRANCESCO	7.113	CONVENZIONATO
9	10	C.B. COTTI SRL	4.565	IN CORSO DI COSTRUZIONE
10	11	C.B. COTTI SRL	12.697	LOTTO GIA' INSEDIATO
11	12	VI.SA. SRL	10.274	LOTTO GIA' INSEDIATO
12	13	MARE 2000 SRL	5.314	STIPULA CONVENZIONE IN CORSO
13	14	STARPUR SRL	6.020	LOTTO GIA' INSEDIATO
14	15	SCATOLIFICIO SALERNITANO SPA	3.937	STIPULA CONVENZIONE IN CORSO

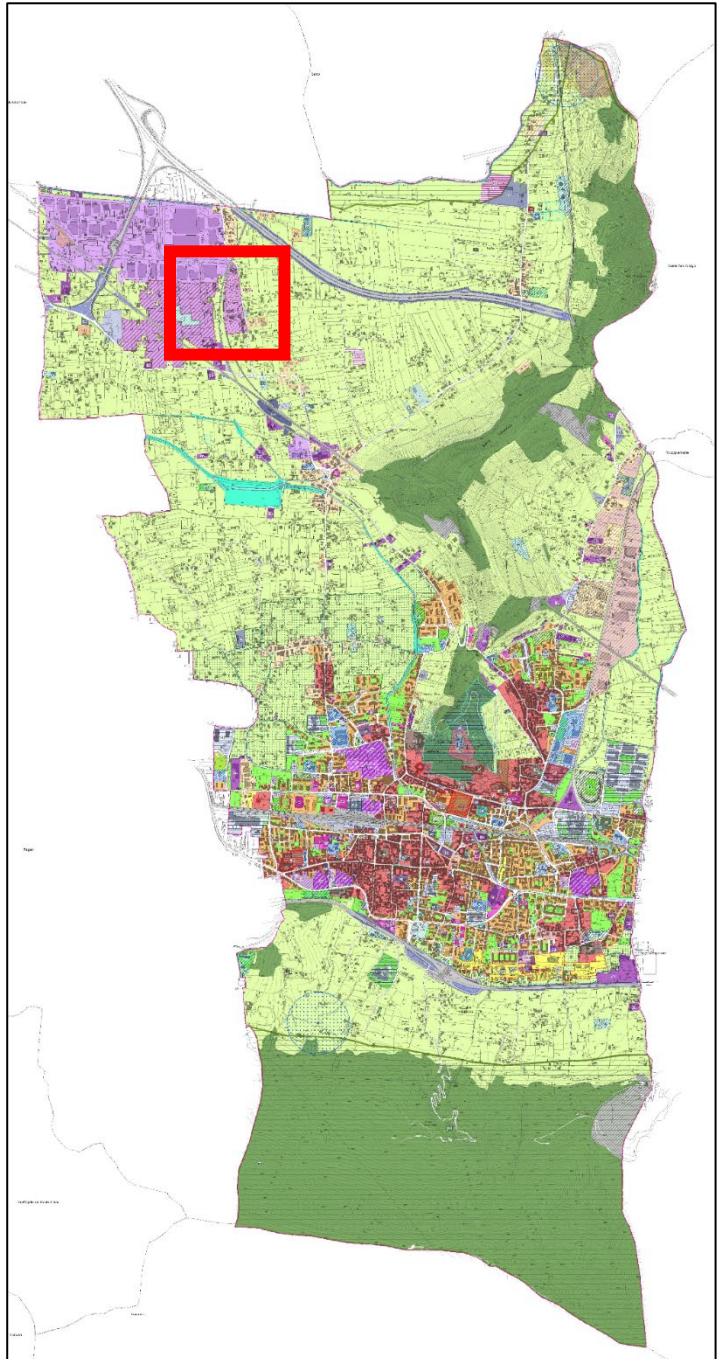
15	16	DE MARINIS SRL ORA ARPA SRL	5.969	LOTTO GIA' INSEDIATO
16	17	TORTORA VITTORIO SPA ORA TORTORELLA IMMOBILIARE SRL	13.584	LOTTO GIA' INSEDIATO
17	18	FRATELLI CUOMO SNC	10.834	LOTTO GIA' INSEDIATO
18	19	MEROT SRL	5.386	CONVENZIONATO
19	20	CITTA' DI NOCERA INFERIORE (D.G.C. 81/2018 E 170/2019)	12.838	=====
20	21	PODERE DEI LEONI	4.556	CONVENZIONATO
	23			
	24			
21	22	FIRST STAR SRL	1.450	CONVENZIONATO
22	25	C.& G. ATTIANESE SRL	1.815	CONVENZIONATO
23	26	DRIBBLING SPORT INVESTMENTS	1.758	CONVENZIONATO
24	27	SPECIALITA' DI NONNO PANTALEONE	1.207	CONVENZIONATO
	29			
25	28	CAMPANIA METAL SERVICE SOCIETA' COOPERATIVA	688	CONVENZIONATO
26	30	PROSPERO SRL	650	CONVENZIONATO
27	31	GEO. EDIL. SRL	900	CONVENZIONATO
28	32	ARTE INFISSI SRL	993	CONVENZIONATO
29	33	PECOFER SRL	2.147	CONVENZIONATO
30	34	ELMER SRL	1.522	CONVENZIONATO
31	35	TROIANO ANTONIO LAVORI IN FERRO	1.198	IN CORSO DI COSTRUZIONE
32	36	MORRONE GERARDO	1.058	CONVENZIONATO
33	37	RI.MEC. SRL	899	=====
34	38	LA PRECISA SNC	1.484	CONVENZIONATO
35	39	AUTOCARROZZERIA LA MODERNA	1.221	CONVENZIONATO

36	40	ECO. CAS. GLOBAL SERVICE	1.044	CONVENZIONATO
37	41	SUPERMERCATI D.& P. SRL	1.167	CONVENZIONATO
38	42	OUTLET DELLA PIASTRELLA	1.260	IN CORSO DI COSTRUZIONE
39	43	GR. INOX. SRL	1.311	CONVENZIONATO
40	44	IN.CO.ME ORA ARPA SRL	14.545	LOTTO GIA' INSEDIATO

Nel complesso il P.I.P. località Casarzano presenta il seguente quadro delle superfici distinto per destinazione:

PROSPETTO SITUAZIONE ATTUALE DEL PIP CASARZANO								
SUPERFICIE TOTALE PIP	SUPERFICIE LOTTI INDUSTRIALI ESISTENTI (L. 219/81 - ANNI '90 - IN DEROGA)	SUPERFICIE LOTTI ASSEGNATI CON BANDI DALL'ANNO 2014	SUPERFICIE LOTTI VERDE PRIVATO VINCOLATO	SUPERFICIE RETE VIARIA		SUPERFICIE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA		
				ESISTENTE	DI PROGETTO (IN ATTUAZIONE)	VERDE PUBBLICO CON ATTREZZATURA SPORTIVA DI BASE		PARCHEGGIO PUBBLICO DI PROGETTO (IN ATTUAZIONE)
						ATTREZZATURA SPORTIVA DI BASE (GIA' REALIZZATA)	VERDE PUBBLICO DI PROGETTO (NON ATTUATA)	
237.331	98.003	85.174	14.513	12.064	13.971	8.880	3.369	1.357

PIP FOSSO IMPERATORE COMPLETAMENTO 2013



PIP FOSSO IMPERATORE COMPLETAMENTO 2013: STATO DI ATTUAZIONE

- Il Piano di Insediamenti Produttivi località Fosso Imperatore del Comune di Nocera Inferiore è stato approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 274 del 18/12/2013 ai sensi della legge n. 865/71;
- Sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 7 del 27 Gennaio 2014 è stato pubblicato l'avviso di avvenuta approvazione del P.I.P. in località Fosso Imperatore;
- Con Delibera di G.C. n.340 del 04/12/2014 sono state approvate le linee guida per la formulazione del bando di assegnazione, in relazione all'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- Con Determina Dirigenziale n.89 del 12/12/2014 è stato approvato il bando e gli allegati per l'assegnazione in diritto di proprietà di lotti compresi nel PIP Località Fosso Imperatore in esecuzione della richiamata delibera di G.M. n.340 del 04/12/2014;
- Con provvedimento prot. n. 54973 del 29/12/2014 è stato pubblicato il suddetto Bando;
- Con Delibera di C.C. n° 12 del 28.07.2016 è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale, che ha classificato l'area in zona "D 1" Aree attrezzate per attività produttive e relativi possibili ampliamenti (T) (rif. art. 20 delle NTA del Piano Strutturale);
- con Determina Dirigenziale n. 03 del 05.01.2017 è stata approvato lo schema di "Decreto di Espropriazione" e del "Particellare di Esproprio Descrittivo" relativo alla maggior parte dei terreni soggetti ad esproprio ricadenti nel Piano Insediamenti Produttivi località Fosso Imperatore;
- Con Determina n.08 del 27/01/2017 è stata approvata la Graduatoria Definitiva con indicazione dei lotti assegnati alle imprese aventi diritto, ai sensi dell'art. 3 del Bando per l'assegnazione in diritto di proprietà dei lotti;
- il Decreto di esproprio pubblicato sul BURC n. 8 del 23 Gennaio 2017, come indicato all'art. 24 del D.P.R. n.327/01 e s.m.i., riguardava una maggior parte delle particelle ricadenti nel P.I.P. località Fosso Imperatore, ad eccezione di una porzione riguardante quella avente vincolo conformativo di "Verde pubblico con vincolo di inedificabilità ulteriore";
- Sono state stipulate Convenzioni con le seguenti Ditte :

N.	Lotto n°	Ditta assegnataria / consegnataria
1	1 e 2	EUROTRAFFIC
2	3 e 4	NEW DIMENSION PLASTIC
3	5 e 6	DIMENSION PLASTIC (compreso lotto B 2)
4	7 e 9	ZARRELLA
5	8	LA SUD PNEUMATICI E SECAR GOMME
6	10	ASSITEK
		TOTALE

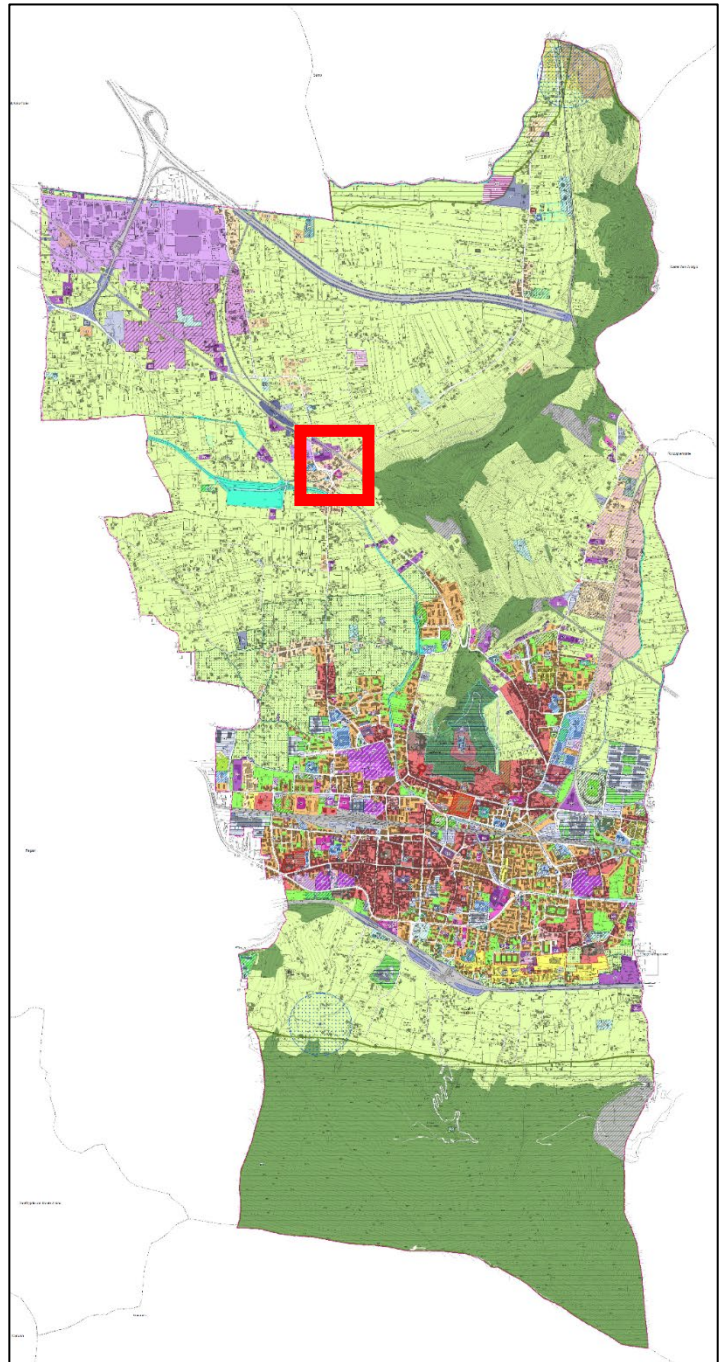
- Sono stati effettuate le immissioni in possesso delle particelle catastali di cui al Decreto di Espropriazione con esplicita accettazione degli espropriati dell'indennità offerta e conseguente liquidazione della relativa indennità;
- Con Delibera di G.C. n. 228 del 03/07/2018 è stato ridefinito il tracciato viario di accesso ai lotti 7-8-9-10 P.I.P. località Fosso Imperatore;
- Con Delibera di G.C. n. 36 del 10/02/2021 è stato ridefinito il tracciato viario di accesso ai lotti 1-2 del P.I.P. località Fosso Imperatore;
- Sono state definite le procedure per il trasferimento al Comune delle p.lle catastali di cui al Decreto di Espropriazione pubblicato sul BURC n. 8 del 23.01.2017.
- Con Determina Dirigenziale n. 32 del 16/01/2023 è stata definita la decadenza dell'assegnazione dei lotti 1-2 del Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.) Località Fosso Imperatore alla società assegnataria "Eurotraffice s.r.l.", come da convenzione stipulata in data 23.07.2019;
- Per quanto riguarda la situazione delle richieste di PAU delle ditte assegnatarie allo stato si ha:

STATO DELL'ARTE RIFERITO ALLE DITTE ASSEGNATARIE					
N.	Lotto n°	Ditta assegnataria / consegnataria	Superficie catastale per lotti assegnati mq	Costruzione opificio	Percentuale di copertura del lotto
1	1 e 2	EUROTRAFFIC	3.788	revoca lotto	=====
2	3 e 4	NEW DIMENSION PLASTIC	6.896	In corso di costruzione	50%
3	5 e 6	DIMENSION PLASTIC (compreso lotto B 2)	5.383	In corso di costruzione	50%
4	7 e 9	ZARRELLA	3.540	Rilascio in itinere	50%
5	8	LA SUD PNEUMATICI E SECAR GOMME	1.746	In corso di costruzione	50%
6	10	ASSITEK	1.697	Rilascio in itinere	50%
		TOTALE	23.050		

Nel complesso il P.I.P. Fosso Imperatore (completamento) presenta il seguente quadro delle superfici distinto per destinazione:

PROSPETTO SITUAZIONE ATTUALE DEL PIP FOSSO IMPERATORE							
SUPERFICIE TOTALE PIP mq	SUPERFICIE LOTTI ADIBITI A RESIDENZA (TIPO A) mq	SUPERFICIE LOTTI INDUSTRIALI ESISTENTI (TIPO B E C) mq	SUPERFICIE LOTTI INSEDIATI CON BANDO (Lotti 1-10) mq	SUPERFICIE RETE VIARIA PROGETTO mq	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA		
					VERDE PUBBLICO mq		PARCHEGGIO ATTUATO mq
					ATTUATO mq	NON ATTUATO mq	
44.675	3.413	10.036	20.034	4.487	1.840	4.592	273

PIP S. MAURO



P.I.P.-1991 LOCALITÀ S. MAURO ALLA VIA PROVINCIALE NOCERA – SARNO: STATO DI ATTUAZIONE

Il Comune di Nocera Inferiore ha previsto l'insediamento di attività produttive in località San Mauro mediante l'approvazione di Piano degli Insediamenti Produttivi, assegnazione dei lotti e urbanizzazione dell'area, attraverso i successivi atti:

- La **Delibera di Giunta Municipale n.1106 del 06.09.1990** “*Assegnazione lotti PIP S. Mauro*”;
- La **Delibera di Consiglio Comunale n.56 del 02.12.1991** “*Approvazione del PIP S. Mauro*”;
- La **Delibera di Giunta Municipale n.404 del 31.03.1992** “*Opere di urbanizzazione PIP S. Mauro – Provvedimenti*”;

In relazione alle aree rientranti nel Piano di Insediamento Produttivo (PIP) in località S. Mauro alla via Provinciale Nocera- Sarno, attualmente riportate al foglio 4 del catasto terreni del Comune di Nocera Inferiore alle particelle 1442, 1599, e 2313, per quanto reperito agli atti, si riporta quanto segue:

Con la **Delibera G.M. N. 1106 del 06.09.1990**, avente ad oggetto “*Assegnazione lotti PIP S. Mauro*”, veniva “*assegnata in proprietà, la superficie di mq. 6.668 rappresentata dai lotti n. 1-2-3-4 del P.I.P. zona S. Mauro alla ditta VEGA dei F.lli Piro (...) assegnata in proprietà la superficie di mq. 1.880 rappresentata dal lotto n. 5 del P.I.P. zona S. Mauro alla ditta LAUDONIO Michele (...) con efficacia sospensivamente condizionata alla definitiva approvazione, mediante visto di legittimità da parte della regione, del P.I.P. stesso (...) sottoponendo l'assegnazione alle stesse condizioni delle altre assegnazioni avvenute, delegando il Sindaco a stipulare, una volta verificatesi le condizioni, la relativa convenzione (...) con la prescrizione che le imprese assegnatarie provvedano alle opere di urbanizzazione necessarie per l'attuazione del P.I.P. stesso (...)*”

Con la **Delibera C.C. n. 56 del 02.12.1991** avente ad oggetto “*P.I.P. S. Mauro Approvazione e Adozione*” si prendeva atto del decreto di approvazione del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno della variante al PRG e si approvava in via definitiva il Piano degli Insediamenti Produttivi località S. Mauro.

Con la **Del. G.M. n. 404 del 31.03.1992** avente ad Oggetto “*Opere di Urbanizzazioni P.I.P. S. Mauro – Provvedimenti*” si “*PRENDE ATTO dell'impegno sottoscritto dagli assegnatari dei lotti P.I.P. S. Mauro Ditta VEGA dei F.lli Piro e Laudonio Michele di eseguire a propria cura e spese gli espropri e le opere di urbanizzazione relative all'area P.I.P. S. Mauro e di cederle, una volta ultimate e collaudate, al Comune di Nocera Inferiore e si PRESCRIVE che le stesse siano cedute al Comune di Nocera Inferiore contestualmente all'Ultimazione dei Manufatti industriali proprietà delle summenzionate ditte.*”

Agli atti i lotti 1, 2, 3 e 4 (oggi F.4 p.lla 1599), assegnati alla ditta VEGA dei F.lli Piro, sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi Concessione edilizia sindacale n. 16317 del 05.06.1992, Concessione edilizia n. 31690 del 02.08.2000, Permesso di Costruire n. 11816 del 20.03.2006. Mentre il lotto n.5 (oggi F.4 p.lla 2313), assegnato alla ditta Laudonio Michele, è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi Concessione edilizia n. 38156/1996, Concessione edilizia in variante n.47893/1996, PAU in sanatoria n.7/2022 prot.n. 66280 del 28.10.2022. Allo stato attuale è in corso di istruttoria il PdC prot.n.3729 del 17.01.2023 per la realizzazione da parte delle ditte assegnatarie dell'opera di urbanizzazione (Strada e sottoservizi) insistente sulla particella 1442 del Foglio 4. La presentazione del titolo ha fatto seguito ad un procedimento di verifica dello stato di attuazione delle previsioni complessive del PIP San Mauro, che si è conclusa con il Verbale congiunto Comune-Ditte Assegnatarie del 30.09.2022 prot.n.59705 del 30.09.2022.

Agli atti del **fascicolo PIP San Mauro**, il progetto presentava le seguenti consistenze di riferimento:

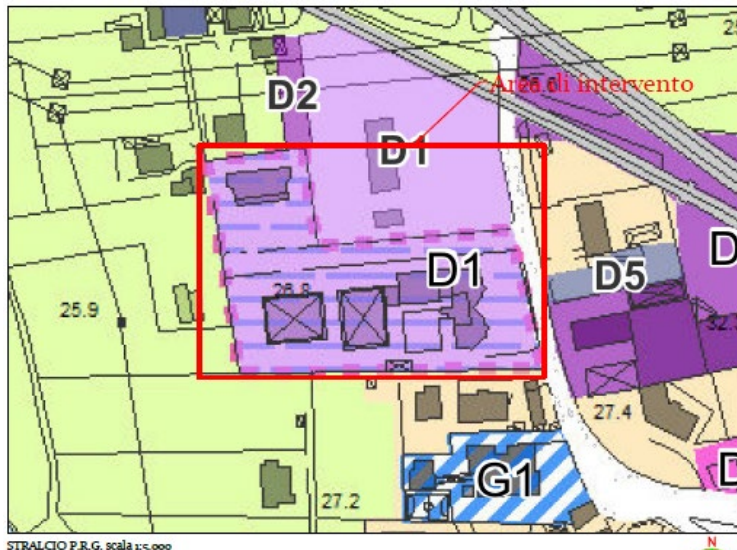
superficie totale = mq10.529,00

superficie opere di urbanizzazione = mq1.981,00

superficie assegnata complessiva (n.5 lotti) = mq8.548,00

superficie assegnata a Ditta Laudonio Michele = mq1.880,00

superficie assegnata a Ditta VEGA snc dei Fratelli Piro = mq6.668,00



1.Stralcio PIP San Mauro 1991 e previsione PUC 2016 vigente

Tuttavia allo stato attuale, in sede di presentazione di PdC prot.n.3729 del 17.01.2023, si rileva una differente consistenza (F.4 particelle 1599, 1442, 2313):

superficie totale = mq9.873,00

superficie opere di urbanizzazione = mq1.317,00

superficie assegnata complessiva (n.5 lotti) = mq8.556,00

superficie assegnata a Ditta Laudonio Michele = mq1.888,00

superficie assegnata a Ditta VEGA snc dei Fratelli Piro = mq6.668,00